
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giamberduca Agostino, nell'Esecuzione Immobiliare 171/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno 2, piano S1-T-1-2 ...	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno B, piano S1.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno 2, piano S1-T-1-2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno B, piano S1.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno 2, piano S1-T-1-2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno B, piano S1.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno 2, piano S1-T-1-2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno B, piano S1.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno 2, piano S1-T-1-2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno B, piano S1.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno 2, piano S1-T-1-2.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno B, piano S1.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno 2, piano S1-T-1-2.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno B, piano S1.....	10
Patti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno 2, piano S1-T-1-2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno B, piano S1.....	11

Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno 2, piano S1-T-1-2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno B, piano S1.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno 2, piano S1-T-1-2.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno B, piano S1.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno 2, piano S1-T-1-2.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno B, piano S1.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno 2, piano S1-T-1-2.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno B, piano S1.....	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno 2, piano S1-T-1-2.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno B, piano S1.....	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno 2, piano S1-T-1-2.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno B, piano S1.....	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno 2, piano S1-T-1-2.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno B, piano S1.....	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno 2, piano S1-T-1-2.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno B, piano S1.....	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno 2, piano S1-T-1-2.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno B, piano S1.....	18

Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno 2, piano S1-T-1-2.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno B, piano S1.....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 171/2024 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 636.000,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno 2, piano S1-T-1-2.....	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno B, piano S1.....	27

INCARICO

All'udienza del 04/07/2024, 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 19/07/2025 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 Licenza, 35, interno 2, piano S1-T-1-2 (Coord. Geografiche: 41.95061 12.64526)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno B, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.95061 12.64526)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

La proprietà è ubicata del Comune di Guidonia Montecelio in località Marco Simone in Via Licenza n.35, in un contesto urbano di tipo residenziale con prevalenza di edifici con tipologia a villino.

L'immobile è costituito dalla porzione di un villino bifamiliare con annessa corte in parte organizzata a giardino. L'appartamento in villino si sviluppa su tre livelli fuori terra ed un piano seminterrato, dove troviamo anche un ampio garage (sub.6).

Da Via Licenza si accede alla proprietà attraversando l'ampia corte, l'appartamento al piano terra che in realtà risulta rialzato è composto da un salone soggiorno, cucina, stanza, bagno e vano scala per il collegamento dei piani, all'esterno troviamo 2 ampi balconi in parte coperti e racchiusi da colonne a formare due rispettive logge. Il primo piano è formato da 2 stanze da letto, studio, bagno, due balconi di cui uno in parte loggiato, ed infine un disimpegno, da quest'ultimo si accede al piano sottotetto per mezzo di una scala tipo chiocciola, il piano secondo quindi in pratica è un sottotetto di cui una parte con altezza lineare di m.2,20 e un'altra parte coperta a falde con misura minima di m.0,45.

Al piano seminterrato collegato con gli altri piani per mezzo del vano scala, si trova un ampio locale deposito alto m.3,30 della superficie utile di mq.145 suddiviso in vari ambienti, inoltre uno spazioso garage (bene2) completa la proprietà.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO B, PIANO S1

Stessi dati relativi al bene 1

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 Licenza, 35, interno 2, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno B, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO B, 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 LICENZA, 35, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

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)

**** Omissis ****

Il debitore esecutato è coniugato, ma ai fini della presente procedura esecutiva in quanto trattasi di credito personale derivante da inadempimento di pattuizioni contrattuali, lo Status civile è irrilevante.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO B, 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)

**** Omissis ****

Il debitore esecutato è coniugato, ma ai fini della presente procedura esecutiva in quanto trattasi di credito personale derivante da inadempimento di pattuizioni contrattuali, lo Status civile è irrilevante.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

L'appartamento con sviluppo su tre livelli fuori terra e uno seminterrato confina da un lato con distacco particella 1347 e 1532, da un altro lato con distacco particella 1014, dal lato opposto con distacco Via Licenza e per finire con l'altra unità immobiliare subalterno 3.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO B, PIANO S1

Il garage confina con subalterno 4, subalterno 2 e subalterno 3.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	108,66 mq	123,60 mq	1,00	123,60 mq	2,70 m	terra
Logge (2)	24,00 mq	24,00 mq	0,35	8,40 mq	2,70 m	terra
Balconi (2)	34,30 mq	34,30 mq	0,25	8,57 mq	2,70 m	terra

Corte - giardino villino - incid. 18%	25,00 mq	25,00 mq	0,18	4,50 mq	0,00 m	terra
Corte - giardino villino - incid. 2%	525,00 mq	525,00 mq	0,02	10,50 mq	0,00 m	terra
Abitazione piano 1°	56,83 mq	79,20 mq	1	79,20 mq	2,70 m	primo
Logge (2)	18,00 mq	18,00 mq	0,35	6,30 mq	2,70 m	primo
Balconi (2)	22,25 mq	22,25 mq	0,25	5,56 mq	2,70 m	primo
Soffitta (h 220)	17,00 mq	17,00 mq	0,35	5,95 mq	2,20 m	secondo
Sottotetto (h minima)	35,00 mq	35,00 mq	0,20	7,00 mq	0,00 m	secondo
Locale deposito	145,00 mq	167,20 mq	0,40	66,88 mq	3,30 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				326,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				326,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO B, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage pertinenziale	73,00 mq	83,15 mq	0,35	29,10 mq	3,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				29,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/04/2009 al 22/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 10, Part. 1067, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11,5 Superficie catastale 297 mq Rendita € 1.514,51 Piano T,1,2,S1

Dal 23/04/2009 al 22/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 10, Part. 1607, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11,5 Superficie catastale 297 mq Rendita € 1.514,51 Piano T,1,2,S1
Dal 22/10/2020 al 07/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 10, Part. 1067, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11,5 Superficie catastale 297 mq Rendita € 1.514,51 Piano T,1,2,S1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO B, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/04/2009 al 22/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 10, Part. 1067, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11,5 Superficie catastale 297 mq Rendita € 1.514,51 Piano T,1,2,S1
Dal 23/04/2009 al 22/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 10, Part. 1607, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11,5 Superficie catastale 297 mq Rendita € 1.514,51 Piano T,1,2,S1
Dal 22/10/2020 al 07/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 10, Part. 1067, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11,5 Superficie catastale 297 mq Rendita € 1.514,51 Piano T,1,2,S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MAR	10	1607	4	1	A7	2	11,5	297 mq	1514,51 €	T,1,2,S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto allo stato di fatto dell'immobile sono state rilevate piccole difformità planimetriche, in particolar modo nel piano seminterrato sono state riscontrate alcune differenze che riguardano alcune tramezzature ed un'entrata esterna dalla rampa di accesso nel locale riportata in planimetria che non è esistente.

Lievi differenze al primo piano e secondo riguardano alcune porzioni di tramezzi.

Pertanto è necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale con pratica docfa per le modifiche all'interno dell'immobile, previa presentazione di una CILA in sanatoria per le opere interne, inoltre nella pratica docfa dovrà essere incluso l'aggiornamento della toponomastica in relazione al numero civico (35).

E' stata riscontrata inoltre una difformità che riguarda l'ampliamento del balcone del piano terra-rialzato lato rampa per cui si rileva un aumento della superficie non residenziale e modifica del prospetto, pertanto è necessario regolarizzare tali aspetti con idonea attività urbanistica (Scia in sanatoria) oltre alla pratica presso il Genio Civile trattandosi di un intervento che riguarda la struttura in cemento armato.

Il costo di tali operazioni verrà stimato e detratto dal valore di stima finale del bene immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO B, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MAR	10	1607	6	1	C6	4	74	83 mq	179,62 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO B, PIANO S1

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

L'unità abitativa costituisce una porzione di un villino bifamiliare con annessa corte-giardino, l'appartamento si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre ad un piano seminterrato con destinazione deposito e garage.

Dall'ampia corte si accede all'appartamento al piano terra che risulta di fatto rialzato ed è composto da un salone soggiorno, cucina, stanza, bagno e vano scala per il collegamento dei piani, all'esterno troviamo 2 ampi balconi in parte coperti e racchiusi da colonne a formare due rispettive logge.

Il primo piano è formato da 2 stanze da letto, studio, bagno, due balconi di cui uno in parte loggiato, ed infine un disimpegno, da quest'ultimo si accede al piano sottotetto per mezzo di una scala tipo chiocciola, il piano secondo quindi in pratica è un sottotetto di cui una parte con altezza lineare di m.2,20 e un'altra parte coperta a falde la cui misura minima è di m.0,45.

Al piano seminterrato collegato con l'appartamento, si trova un ampio locale deposito alto m.3,30 della superficie utile di mq.145 suddiviso in vari ambienti, ottimamente rifinito e luminoso, inoltre troviamo uno spazioso garage anch'esso ben rifinito e pavimentato con piastrelle di ceramica in gres o klinker (bene2) che completa la proprietà.

L'aspetto del villino bifamiliare è caratterizzato da un'architettura imponente ed è senz'altro interessante l'impatto visivo. Nell'insieme la proprietà si presenta di ottima qualità, ben rifinita, i prospetti intonacati e lavorati con tinta a regola d'arte di colore gradevole, nei prospetti troviamo inserti e parti minori rivestite in pietra, le finestre e le porte-finestre sono rivestite con imbotti in materiale lapideo di buon taglio.

La corte e il giardino si presenta piacevole, le murature perimetrali controterra sono interamente rivestite in pietra a vista curate, la rampa di accesso è pavimentata con piccoli blocchi di basalto (sampietrini), nel manto pavimentato sono stati realizzati dei disegni con inserti di colore bianco, la corte molto spaziosa in parte è organizzata a giardino e le altre parti pavimentate e ben rifinite con qualche aiuola. Nella corte posteriore del villino, si trova una struttura in c.a. interrata per la realizzazione di una piscina rimasta attualmente allo stato grezzo.

All'interno l'appartamento è di pregio, ottime le rifiniture, le pavimentazioni realizzate in gres porcellanato al piano terra, ai piani superiori la pavimentazione è in parquet, una bella scala in legno a vista di collega il primo piano con il sottotetto.

Le rampe di scale di collegamento dal seminterrato al primo piano sono in marmo lucido i cui gradini sono lavorati con i bordi arrotondati, il tutto ottimamente rifinito, si evidenzia l'assenza del parapetto di protezione/corrimano.

I bagni rivestiti e pavimentati con ceramica pregievole.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera, le porte anch'esse in legno ben mantenute e di qualità.

In conclusione nell'insieme l'immobile si presenta con caratteristiche di pregio, al di sopra della media sia per tipologia che per la qualità dei materiali utilizzati e per le relative rifiniture.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO B, PIANO S1

buono

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

Nessuna parte comune comdominiale, a parte il confine tra le due unità immobiliari che compongono il villino bifamiliare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO B, PIANO S1

Nessuna parte comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO B, PIANO S1

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

Stato di manutenzione ed uso ottimo.

La porzione di villino in oggetto e quindi le 3 facciate dell'edificio sono orientate, quella principale a NO, le altre una a SO e la posteriore a SE.

La costruzione è realizzata con struttura in cemento armato e tamponature di laterizio intonacate e ben rifinite e tinteggiate, con alcune parti rivestite in pietra a faccia vista.

Il manto di copertura realizzato con tetto a falde (padiglione) rifinite con tegole in laterizio.
 L'interno per come già descritto nel paragrafo precedente, è ottimamente realizzato sia per i materiali utilizzati e sia per le finiture, come pure gli infissi interni, esterni, ecc.
 La porzione di villino risulta completamente autonoma, come gli impianti, e non sono state rilevate dotazioni condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO B, PIANO S1

Caratteristiche del fabbricato come descritte relativamente al bene 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

Il compendio pignorato risulta abitato/occupato dall'esecutato e famiglia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO B, PIANO S1

Il compendio pignorato risulta abitato/occupato dall'esecutato e famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/2020	**** Omissis ****	Sentenza di assegnazione n.1290/2020			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Tivoli	22/10/2020	2108	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma 2	02/12/2020	52364	36257
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.

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO B, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/2020	**** Omissis ****	Sentenza di assegnazione n.1290/2020			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Tivoli	22/10/2020	2108	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	02/12/2020	52364	36257
		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.

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma 2 il 04/03/2024
Reg. gen. 11396 - Reg. part. 1664
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 208.608,00
Rogante: Tribunale di Tivoli
Data: 19/05/2023
N° repertorio: 7910/2023
Note: **** Omissis **** Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna

Trascrizioni

- **Ordinanza sequestro conservativo**
Trascritto a Roma 2 il 05/10/2015
Reg. gen. 39011 - Reg. part. 27786
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: **** Omissis **** Documenti successivi correlati: Annotazione n.5264 del 21/06/2023 (Sentenza condanna esecutiva) Annotazione n.6897 del 06/09/2023 (Restrizione di beni)
- **Ordinanza sequestro cautelativo**
Trascritto a Roma 2 il 26/11/2015
Reg. gen. 47477 - Reg. part. 33774
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: **** Omissis **** Documenti successivi correlati: Annotazione n.5265 del 21/06/2023 (Sentenza condanna esecutiva) Annotazione n.6898 del 06/09/2023 (Restrizione di beni)
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 03/06/2024
Reg. gen. 30117 - Reg. part. 22236
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO B, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma 2 il 04/03/2024
Reg. gen. 11396 - Reg. part. 1664
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 208.608,00
Rogante: Tribunale di Tivoli
Data: 19/05/2023
N° repertorio: 7910/2023
Note: **** Omissis **** Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna

Trascrizioni

- **Ordinanza sequestro conservativo**
Trascritto a Roma 2 il 05/10/2015
Reg. gen. 39011 - Reg. part. 27786
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: **** Omissis **** Documenti successivi correlati: Annotazione n.5264 del 21/06/2023 (Sentenza condanna esecutiva) Annotazione n.6897 del 06/09/2023 (Restrizione di beni)
- **Ordinanza sequestro cautelativo**
Trascritto a Roma 2 il 26/11/2015
Reg. gen. 47477 - Reg. part. 33774
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: **** Omissis **** Documenti successivi correlati: Annotazione n.5265 del 21/06/2023 (Sentenza condanna esecutiva) Annotazione n.6898 del 06/09/2023 (Restrizione di beni)
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 03/06/2024
Reg. gen. 30117 - Reg. part. 22236
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Guidonia Montecelio (Roma) individuano l'immobile in oggetto all'interno della zona omogenea "B" in zona di P.R.G. : "B4 Setteville Nord - Variante P9-P10". Zona urbana con prevalenza a destinazione residenziale.

Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) dai controlli cartografici l'area su cui sorge il fabbricato è situata in area di "Sistema del Paesaggio Insediativo" e quindi risulta individuata nelle aree di "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" regolate dall'art. 27. Non si rilevano pertanto eventuali vincoli paesaggistici individuati con le tavole B del PTPR.

Gli stralci planimetrici degli strumenti regolatori dell'area, sono inseriti nell'elaborato grafico CTU del rilievo planimetrico dell'edificio (All.002)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO B, PIANO S1

Come descritto per il bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

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 non risulta agibile.

Dai controlli effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia, il bene immobile oggetto del presente elaborato peritale è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n.353 rilasciata dal Comune di Guidonia Montecelio in data 27 maggio 1999.

Autorizzazione ex Genio Civile per la costruzione delle opere in c.a. in data 30/7/1999. Comunicazione di inizio dei lavori in data 23/3/2000 protocollo n.10810.

Documentazione relativa al completamento delle opere presentata presso l'Ufficio Tecnico Comunale in data 13/11/2008 protocollo n.87917.

Non è stato rinvenuto il Certificato di Agibilità.

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.

Rispetto allo stato di fatto dell'immobile sono state rilevate piccole difformità planimetriche, in particolar modo nel piano seminterrato sono state riscontrate alcune differenze che riguardano alcune tramezzature ed un'entrata esterna dalla rampa di accesso nel locale riportata in planimetria che non è esistente.

Lievi differenze al primo piano e secondo riguardano alcune porzioni di tramezzi.

Pertanto è necessario procedere a presentazione di una CILA in sanatoria per la regolarizzazione delle opere interne.

E' stata riscontrata inoltre una difformità che riguarda l'ampliamento del balcone del piano terra (rialzato) lato rampa per cui si rileva un aumento della superficie non residenziale e modifica parziale del prospetto, per cui è necessario regolarizzare tali aspetti con idonea attività urbanistica (Scia in sanatoria) oltre alla pratica presso l'ex Genio Civile trattandosi di un intervento che riguarda la struttura in cemento armato (ampliamento balcone). Infine dovrà essere effettuato l'aggiornamento della planimetria catastale con pratica docfa.

I costi di tali operazioni sono stimati complessivamente, per oneri tecnici, comunali, catastali oltre alle relative attività professionali in €.12.500,00, che verranno detratti dal valore di stima finale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO B, 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 non risulta agibile.

Titoli abilitativi del fabbricato come riportati per il bene 1.

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.

conforme

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35, INTERNO B, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 zona Marco Simone che è una località prettamente a destinazione residenziale ad Ovest del Centro Urbano di Guidonia verso la Capitale.

Per quanto riguarda la vendita dei due beni è stato ritenuto ovvio ai fini della vendita accorpare le due unità immobiliari in un unico lotto, poichè il garage è parte integrante ed accessoria dell'appartamento.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno 2, piano S1-T-1-2

La proprietà è ubicata del Comune di Guidonia Montecelio in località Marco Simone in Via Licenza n.35, in un contesto urbano di tipo residenziale con prevalenza di edifici con tipologia a villino. L'immobile è costituito dalla porzione di un villino bifamiliare con annessa corte in parte organizzata a giardino. L'appartamento in villino si sviluppa su tre livelli fuori terra ed un piano seminterrato, dove troviamo anche un ampio garage (sub.6). Da Via Licenza si accede alla proprietà attraversando l'ampia corte, l'appartamento al piano terra che in realtà risulta rialzato è composto da un salone soggiorno, cucina, stanza, bagno e vano scala per il collegamento dei piani, all'esterno troviamo 2 ampi balconi in parte coperti e racchiusi da colonne a formare due rispettive logge. Il primo piano è formato da 2 stanze da letto, studio, bagno, due balconi di cui uno in parte loggiato, ed infine un disimpegno, da quest'ultimo si accede al piano sottotetto per mezzo di una scala tipo chiocciola, il piano secondo quindi in pratica è un sottotetto di cui una parte con altezza lineare di m.2,20 e un'altra parte coperta a falde con misura minima di m.0,45. Al piano seminterrato collegato con gli altri piani per mezzo del vano scala, si trova un ampio locale deposito alto m.3,30 della superficie utile di mq.145 suddiviso in vari ambienti, inoltre uno spazioso garage (bene2) completa la proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1607, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 663.040,26

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno B, piano S1

Stessi dati relativi al bene 1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1607, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 58.054,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno 2, piano S1-T- 1-2	326,46 mq	2.031,00 €/mq	€ 663.040,26	100,00%	€ 663.040,26
Bene N° 2 - Garage Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno B, piano S1	29,10 mq	1.995,00 €/mq	€ 58.054,50	100,00%	€ 58.054,50
				Valore di stima:	€ 721.094,76

Valore di stima: € 721.094,76

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri e spese per la regolarizzazione urbanistica e aggiornamento planimetria catastale	12500,00	€
assenza della garanzia per vizi occulti per come previsto dalla procedura	10,00	%
arrotondamento	485,28	€

Valore finale di stima: € 636.000,00

L'immobile si trova in zona Setteville Nord - Marco Simone frazione del Comune di Guidonia Montecelio con caratteristiche prevalentemente residenziali, dov'è ubicato un importante circolo di golf, il Marco Simone Golf & Country Club, la località tutto sommato risulta ben collegata con Roma, distando solo 12 km dalla capitale.

Nella zona sono presenti i servizi essenziali ed è ben servita da supermercati, bar, farmacie, pizzerie e servizi commerciali in genere.

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., il villino oggetto di stima nel contesto del mercato immobiliare si colloca senz'altro al TOP di categoria, per cui nella fascia alta in riferimento alle quotazioni di mercato.

In funzione delle caratteristiche, della zona urbana, del tipo di immobile e delle condizioni di conservazione per sintesi possiamo indicare una quotazione di mercato che oscilla da un valore medio di €1.840,00 ad un massimo di €2.150,00 circa al metro quadrato, per cui si assume come valore di riferimento la media dei 2 valori $(€1.840+2150)/2 = €3.990/2 = €1.995,00$

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 3 coefficienti principali: di panoramicità e luminosità, di vetustà, di conservazione e manutenzione. I coefficienti determinati in base alle usuali tabelle di stima, 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.326,46

valore di riferimento determinato €1.995,00 al mq.

coefficiente di vetustà C1=1,05 (ottima qualità-al top di categoria)

coefficiente di panoramicità/luminosità C2=1,00 (nella media)

coefficiente di conservazione/manutenzione C4= 0,97 (mancanza parapetti scala e balconi p.t)

si ottiene il coefficiente da applicare $(1,05 \times 1,00 \times 0,97) = 1,0185$

valore di riferimento al mq. aggiornato €1.995,00 x 1,0185 = €2.031,91 arrotondato a €2.031,00

Valore determinato: mq. 326,46 x 2.031,00 €/mq. = €663.040,26

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.

- un ulteriore decremento è relativo ai costi per la presentazione di Cila in sanatoria e variazione planimetria catastale con pratica docfa, costi tecnici, oneri comunali e catastali stimati in € 12.500,00;

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 06/06/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All.001 Doc.Fotografica
- ✓ Altri allegati - All.002 Rilievo CTU
- ✓ Altri allegati - All.003-VisStoricaFgMAR10-Part1607-Sub04
- ✓ Altri allegati - All.004-VisStoricaFgMAR10-Part1607-Sub06
- ✓ Altri allegati - All.005-PlanimetrieCatastali
- ✓ Altri allegati - All.006-AttoProvenienza-Sentenza
- ✓ Altri allegati - All.007 IspezioneIpotecariaCTU
- ✓ Altri allegati - All.008 Doc.Urbanistica
- ✓ Altri allegati - All.009 PecInvioPeriziaAlleParti
- ✓ Google maps

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno 2, piano S1-T-1-2

La proprietà è ubicata del Comune di Guidonia Montecelio in località Marco Simone in Via Licenza n.35, in un contesto urbano di tipo residenziale con prevalenza di edifici con tipologia a villino. L'immobile è costituito dalla porzione di un villino bifamiliare con annessa corte in parte organizzata a giardino. L'appartamento in villino si sviluppa su tre livelli fuori terra ed un piano seminterrato, dove troviamo anche un ampio garage (sub.6). Da Via Licenza si accede alla proprietà attraversando l'ampia corte, l'appartamento al piano terra che in realtà risulta rialzato è composto da un salone soggiorno, cucina, stanza, bagno e vano scala per il collegamento dei piani, all'esterno troviamo 2 ampi balconi in parte coperti e racchiusi da colonne a formare due rispettive logge. Il primo piano è formato da 2 stanze da letto, studio, bagno, due balconi di cui uno in parte loggiato, ed infine un disimpegno, da quest'ultimo si accede al piano sottotetto per mezzo di una scala tipo chiocciola, il piano secondo quindi in pratica è un sottotetto di cui una parte con altezza lineare di m.2,20 e un'altra parte coperta a falde con misura minima di m.0,45. Al piano seminterrato collegato con gli altri piani per mezzo del vano scala, si trova un ampio locale deposito alto m.3,30 della superficie utile di mq.145 suddiviso in vari ambienti, inoltre uno spazioso garage (bene2) completa la proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1607, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A7

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" in zona di P.R.G. : "B4 Setteville Nord - Variante P9-P10". Zona urbana con prevalenza a destinazione residenziale. Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) dai controlli cartografici l'area su cui sorge il fabbricato è situata in area di "Sistema del Paesaggio Insediativo" e quindi risulta individuata nelle aree di "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" regolate dall'art. 27. Non si rilevano pertanto eventuali vincoli paesaggistici individuati con le tavole B del PTPR. Gli stralci planimetrici degli strumenti regolatori dell'area, sono inseriti nell'elaborato grafico CTU del rilievo planimetrico dell'edificio (All.002)

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno B, piano S1
Stessi dati relativi al bene 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1607, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come descritto per il bene 1.

Prezzo base d'asta: € 636.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 171/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 636.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno 2, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1607, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A7	Superficie	326,46 mq
Stato conservativo:	<p>L'unità abitativa costituisce una porzione di un villino bifamiliare con annessa corte-giardino, l'appartamento si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre ad un piano seminterrato con destinazione deposito e garage. Dall'ampia corte si accede all'appartamento al piano terra che risulta di fatto rialzato ed è composto da un salone soggiorno, cucina, stanza, bagno e vano scala per il collegamento dei piani, all'esterno troviamo 2 ampi balconi in parte coperti e racchiusi da colonne a formare due rispettive logge. Il primo piano è formato da 2 stanze da letto, studio, bagno, due balconi di cui uno in parte loggiato, ed infine un disimpegno, da quest'ultimo si accede al piano sottotetto per mezzo di una scala tipo chiocciola, il piano secondo quindi in pratica è un sottotetto di cui una parte con altezza lineare di m.2,20 e un'altra parte coperta a falde la cui misura minima è di m.0,45. Al piano seminterrato collegato con l'appartamento, si trova un ampio locale deposito alto m.3,30 della superficie utile di mq.145 suddiviso in vari ambienti, ottimamente rifinito e luminoso, inoltre troviamo uno spazioso garage anch'esso ben rifinito e pavimentato con piastrelle di ceramica in gres o klinker (bene2) che completa la proprietà. L'aspetto del villino bifamiliare è caratterizzato da un'architettura imponente ed è senz'altro interessante l'impatto visivo. Nell'insieme la proprietà si presenta di ottima qualità, ben rifinita, i prospetti intonacati e lavorati con tinta a regola d'arte di colore gradevole, nei prospetti troviamo inserti e parti minori rivestite in pietra, le finestre e le porte-finestre sono rivestite con imbotti in materiale lapideo di buon taglio. La corte e il giardino si presenta piacevole, le murature perimetrali controterra sono interamente rivestite in pietra a vista curate, la rampa di accesso è pavimentata con piccoli blocchi di basalto (sampietrini), nel manto pavimentato sono stati realizzati dei disegni con inserti di colore bianco, la corte molto spaziosa in parte è organizzata a giardino e le altre parti pavimentate e ben rifinite con qualche aiuola. Nella corte posteriore del villino, si trova una struttura in c.a. interrata per la realizzazione di una piscina rimasta attualmente allo stato grezzo. All'interno l'appartamento è di pregio, ottime le rifiniture, le pavimentazioni realizzate in gres porcellanato al piano terra, ai piani superiori la pavimentazione è in parquet, una bella scala in legno a vista di collega il primo piano con il sottotetto. Le rampe di scale di collegamento dal seminterrato al primo piano sono in marmo lucido i cui gradini sono lavorati con i bordi arrotondati, il tutto ottimamente rifinito, si evidenzia l'assenza del parapetto di protezione/corrimano. I bagni rivestiti e pavimentati con ceramica pregievole. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, le porte anch'esse in legno ben mantenute e di qualità. In conclusione nell'insieme l'immobile si presenta con caratteristiche di pregio, al di sopra della media sia per tipologia che per la qualità dei materiali utilizzati e per le relative rifiniture.</p>		
Descrizione:	<p>La proprietà è ubicata del Comune di Guidonia Montecelio in località Marco Simone in Via Licenza n.35, in un contesto urbano di tipo residenziale con prevalenza di edifici con tipologia a villino. L'immobile è costituito dalla porzione di un villino bifamiliare con annessa corte in parte organizzata a giardino. L'appartamento in villino si sviluppa su tre livelli fuori terra ed un piano seminterrato, dove troviamo anche un ampio garage (sub.6). Da Via Licenza si accede alla proprietà attraversando l'ampia corte, l'appartamento al piano terra che in realtà risulta rialzato è composto da un salone soggiorno, cucina, stanza, bagno e vano scala per il collegamento dei piani, all'esterno troviamo 2 ampi balconi in parte coperti e racchiusi da colonne a formare due rispettive logge. Il primo piano è formato da 2 stanze da letto, studio, bagno, due balconi di cui uno in parte loggiato, ed infine un disimpegno, da quest'ultimo si accede al piano sottotetto per mezzo di una scala tipo chiocciola, il piano secondo quindi in pratica è un sottotetto di cui una parte con altezza lineare di m.2,20 e un'altra parte coperta a falde con misura minima di m.0,45. Al piano seminterrato collegato con gli altri piani per mezzo del vano scala, si trova un ampio locale deposito alto m.3,30 della superficie utile di mq.145 suddiviso in vari ambienti, inoltre uno spazioso garage (bene2) completa la proprietà.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Il compendio pignorato risulta abitato/occupato dall'esecutato e famiglia.

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Licenza, 35, interno B, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1607, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	29,10 mq
Stato conservativo:	buono		
Descrizione:	Stessi dati relativi al bene 1		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il compendio pignorato risulta abitato/occupato dall'esecutato e famiglia.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LICENZA, 35,
INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma 2 il 04/03/2024
Reg. gen. 11396 - Reg. part. 1664
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 208.608,00
Rogante: Tribunale di Tivoli
Data: 19/05/2023
N° repertorio: 7910/2023
Note: **** Omissis **** Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna

Trascrizioni

- **Ordinanza sequestro conservativo**
Trascritto a Roma 2 il 05/10/2015
Reg. gen. 39011 - Reg. part. 27786
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: **** Omissis **** Documenti successivi correlati: Annotazione n.5264 del 21/06/2023 (Sentenza condanna esecutiva) Annotazione n.6897 del 06/09/2023 (Restrizione di beni)
- **Ordinanza sequestro cautelativo**
Trascritto a Roma 2 il 26/11/2015
Reg. gen. 47477 - Reg. part. 33774
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: **** Omissis **** Documenti successivi correlati: Annotazione n.5265 del 21/06/2023 (Sentenza condanna esecutiva) Annotazione n.6898 del 06/09/2023 (Restrizione di beni)
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 03/06/2024
Reg. gen. 30117 - Reg. part. 22236
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: **** Omissis ****

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma 2 il 04/03/2024
Reg. gen. 11396 - Reg. part. 1664
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 208.608,00
Rogante: Tribunale di Tivoli
Data: 19/05/2023
N° repertorio: 7910/2023
Note: **** Omissis **** Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna

Trascrizioni

- **Ordinanza sequestro conservativo**
Trascritto a Roma 2 il 05/10/2015
Reg. gen. 39011 - Reg. part. 27786
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: **** Omissis **** Documenti successivi correlati: Annotazione n.5264 del 21/06/2023 (Sentenza condanna esecutiva) Annotazione n.6897 del 06/09/2023 (Restrizione di beni)
- **Ordinanza sequestro cautelativo**
Trascritto a Roma 2 il 26/11/2015
Reg. gen. 47477 - Reg. part. 33774
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: **** Omissis **** Documenti successivi correlati: Annotazione n.5265 del 21/06/2023 (Sentenza condanna esecutiva) Annotazione n.6898 del 06/09/2023 (Restrizione di beni)
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 03/06/2024
Reg. gen. 30117 - Reg. part. 22236
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: **** Omissis ****