
TRIBUNALE DI TIVOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE ILL.MO GIUDICE DOTTOR MARCO PIOVANO

Custode Giudiziario: Dott.ssa Paola Saioni
Esperto Stimatore: Architetto Antonello Amicone

PROCEDURA EI RGE 337/2023

Promossa da
CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO
Sede Orvieto (Tr)
Codice fiscale 00063960553

Contro



LOTTO UNICO COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) LOCALITÀ PICHINI, VIA GIAN LORENZO BERNINI Nr. 49 / E



ABITAZIONE IN VILLINE (Cat. A/7) ed ampio POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6)
Oltre le quote ed i diritti spettanti sul percorso di accesso

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello
nell'Esecuzione Immobiliare 337/2023 del R.G.E.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

SOMMARIO GENERALE

Incarico.....	3
Cespiti oggetto della presente relazione.....	3
<i>Dati Comune - Individuazione area e particelle - Dati Catastali - Porzioni estratto di mappa Sovrapposizione immagini e campiture - Attuali identificativi Catastali.</i>	
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<i>Caratteristiche immobili - Sopralluoghi. Località Pichini, Via Gian Lorenzo Bernini N° 49/E, Interno 2, Piano T-1</i>	
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
<i>Il Pignoramento immobiliare riguarda il diritto di proprietà e la quota pari a 1/1</i>	
Titolarità.....	8
<i>Atti di provenienza - Certificato Cumulativo Estratto per riassunto di matrimonio</i>	
Confini – LOTTO UNICO.....	8
Consistenza Cespiti.....	8
<i>Bene N° 1 ABITAZIONE IN VILLINI (Cat. A/7) - Bene N° 2 – POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6) Calcolo delle Superfici ragguagliate - Planimetrie dello stato dei luoghi</i>	
Dati Catastali Terreni - NCT.....	9
<i>Dati identificativi al Nuovo Catasto Terreni - ENTE URBANO</i>	
Dati Catastali Fabbricati - NCEU.....	10
<i>Intestati e dati identificativi catastali dei cespiti oggetto della procedura E.I.</i>	
Identificazione cespiti oggetto della procedura E.I.....	11
<i>Dati Catastali - Elaborato Planimetrico - BCNC - Planimetria Catastale Sono presenti difformità "REGOLARIZZABILI"</i>	
Provenienze Ventennali.....	13
<i>Risultata rispettata la continuità delle trascrizioni</i>	
Formalità pregiudizievoli gravanti.....	16
<i>Ipoteca e Pignoramento immobiliare</i>	
Formalità pregiudizievoli.....	18
<i>Non oggetto di annotamenti in restrizione dei beni - "cancellazioni"</i>	
Oneri di cancellazione.....	19
Stato conservativo.....	19
<i>Condizioni di manutenzione e d'uso buone</i>	
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
<i>Non sono presenti vincoli e "pesi"</i>	
Oneri Condominiali.....	19
<i>Gli immobili non sono ricompresi in condominio</i>	
Stato di Occupazione.....	19
<i>L'immobile è risultato occupato in sede di accesso da un soggetto estraneo alla procedura</i>	
Caratteristiche costruttive della struttura.....	20
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità Edilizia.....	21
<i>L'immobile ad uso residenziale presenta piccole difformità - SANABILI</i>	
Parametri di stima considerati.....	22
Composizione e determinazione Valore LOTTO UNICO.....	23

VALORE FINALE DI STIMA DETERMINATO PER IL LOTTO UNICO

Bene N° 1 e 2 – ABITAZIONE IN VILLINI E POSTO AUTO COPERTO

Per il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1

(Centoguarantanovemiladiuecento/00)

149.200,00 €

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

INCARICO

Il sottoscritto Architetto Antonello Amicone, con Studio Professionale in Tivoli (RM), Via Antonio del Re, 16, iscritto presso l'Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. 20327 con PEC a.amicone@pec.archrm.it; veniva nominato Esperto Stimatore nel procedimento di cui in epigrafe, in data 04/01/2024 dall'Ill.mo Giudice Dottor Marco Piovano, comunicato a mezzo email - pec in data 04/01/2024. Lo scrivente ha accettato il suddetto incarico, prestando giuramento telematico di rito presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in data 05/01/2024.

All. 1_Verbole di nomina, Accettazione incarico e Giuramento telematico Esperto Stimatore

CESPITI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE

I beni oggetto della presente relazione riguardano un'abitazione in Villini (Cat. A/7), ed un ampio posto auto coperto adibito al ricovero di due autovetture (Cat. C/6) Oltre le quote ed i diritti spettanti sul percorso di accesso comune; il tutto situato nel Comune Amministrativo e Censuario di GUIDONIA MONTECELIO (Rm) in Località PICHINI, Via Gian Lorenzo Bernini Nr. 49/E.

DATI COMUNE

Denominazione: GUIDONIA MONTECELIO - Provincia: RM - Codice catastale: E263 - Codice Istat: 058047 - Ripartizione geografica Istat: Centro - Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zona a densità intermedia di popolazione" - Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI - Regione agraria: COLLINE DEI TIBURTINI

RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE

Denominazione: Roma - Tipologia: Città metropolitana - Popolazione residente: 87039 (2019)

ZONA ALTIMETRICA

Denominazione: Collina interna - Altitudine centro: 105 slm

ZONA CLIMATICA E CLASSIFICAZIONE SISMICA AL 2015

Zona: D - Gradi giorno: 1561 - Periodo di accensione: 1° novembre/15 aprile - Numero ore: 12 ore giornaliere - Zona Sismica: 2B - Rischio: Medio; Possono verificarsi terremoti abbastanza forti

COORDINATE GEOGRAFICHE

Coordinate: - Latitudine: 42.0042676935922 - Longitudine: 12.680668830871584

POSIZIONE E LOCALIZZAZIONE

QR code



INDIVIDUAZIONE AREA - IMMAGINI SATELLITARI



Publicazione
ripubblicazione o ripro

IMMAGINI 3D DEL FABBRICATO



INDIVIDUAZIONE PARTICELLA – ESTRATTO DI MAPPA



Particella 810

Porzione Estratto di Mappa

Cespiti

DATI CATASTALI RAPPRESENTATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO I.

Si riportano di seguito i dati degli immobili, per come rappresentati all'interno delle Sezioni B della nota di trascrizione originata dal pignoramento immobiliare (Presentazione n. 25 del 21/09/2023, Reg. Part. 36426 e Reg. Gen. 51255)

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	MON	Foglio 24	Particella 810	Subalterno	2
Natura	A7 - ABITAZIONE IN VILLINI		Consistenza	5,5 vani	
Indirizzo	VIA GIAN LORENZO BERNINI			N. civico -	
Interno	2	Piano	T-1		
Immobile n. 2					
Comune	E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	MON	Foglio 24	Particella 810	Subalterno	501
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Consistenza	30 metri quadri	
Indirizzo	VIA GIAN LORENZO BERNINI			N. civico -	
Piano	T				

DATI CATASTALI ESTRAPOLATI DAL PORTALE "SISTER" DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

Dalle ricerche effettuate presso la Banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio "Catasto" è emerso che i suddetti cespiti, oggetto della presente procedura E.I. risultano intestati per la quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà ad un soggetto fisico ("esecutato"); il tutto per come attualmente risultante presso il NCEU del Comune di GUIDONIA MONTECELIO (Rm) con i seguenti dati identificativi catastali.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ATTUALI IDENTIFICATIVI "CATASTALI"

Elenco immobili per diritti e quote

Cat. St. ed. Urbanistica	Tipologia	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
○	F	Proprietà per 1/2 GUIDONIA MONTECELIO (RM) VIA GIAN LORENZO BERNINI n. 49/E Interno 2 Piano T-1	MGN24	810	2	Zona 1 Cat.A/7	01	5,5 vani	Euro 810,71		
○	F	Proprietà per 1/2 GUIDONIA MONTECELIO (RM) VIA GIAN LORENZO BERNINI n. 49/E Interno 2 Piano T-1	MGN24	810	2	Zona 1 Cat.A/7	01	5,5 vani	Euro 810,71		
○	F	Proprietà per 1/2 GUIDONIA MONTECELIO (RM) VIA GIAN LORENZO BERNINI n. 49/F Piano T	MGN24	810	011	Zona 1 Cat.C/8	01	30 m ²	Euro 41,90		
○	F	Proprietà per 1/2 GUIDONIA MONTECELIO (RM) VIA GIAN LORENZO BERNINI n. 49/F Piano T	MGN24	810	011	Zona 1 Cat.C/8	01	30 m ²	Euro 41,90		

DESCRIZIONE GENERALE CESPITI

COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM)

LOCALITÀ PICHINI, VIA GIAN LORENZO BERNINI N° 49/E, Interno 2, Piani T-1

N° 1 ABITAZIONE IN VILLINI (Cat. A/7) ed N° 1 POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6)

Oltre le quote ed i diritti spettanti sul percorso comune di accesso alla proprietà

Gli immobili, oggetto della presente relazione di stima, sono situati in una località della cittadina di Guidonia Montecelio (Rm) denominata PICHINI, posta a Nord/Ovest rispetto al centro abitato, dal quale distano circa 5,00 Km. Il corpo di fabbrica di maggior consistenza è ricompreso all'interno di un tessuto consolidato ed in espansione che presenta un'edificazione composta prevalentemente da abitazioni indipendenti (*Ville e Villini a schiera*). Il territorio Comunale ha un'estensione di circa 80 km², sorge a Nord/Est di Roma, a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare, nella Sabina Romana, idealmente compresa tra le vie Nomentana e Tiburtina. Lo stesso fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale. I cespiti ricadono all'interno di un corpo di fabbrica di maggior consistenza, che per tipologia edilizia è assimilabile alla "casa a schiera" (*struttura cielo-terra caratterizzata dall'accostamento di tre unità abitative, una a fianco dell'altra con un fronte stretto per svilupparsi in profondità e in altezza su più piani con presenza di un orto o un cortile*), composto da più piani oltre le due corti di pertinenza esclusiva. Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare riguardano nello specifico **un'abitazione in villini** posta ai piani terra e primo (*sottotetto*) ed **un posto auto coperto** situato al piano terra; entrambi raggiungibili mediante l'attraversamento del percorso comune (BCNC) che diparte da Via G.L. Bernini.

CARATTERISTICHE - CORPO DI FABBRICA; EDIFICIO RESIDENZIALE

Il fabbricato di maggior consistenza, con destinazione residenziale, è composto da tre porzioni di dimensioni contenute e composte da un piano fuori terra ed un sottotetto abitabile. Le strutture portanti sono in cls armato, con pilastri e travi formanti telai piani che intersecano tra loro a formare una struttura spaziale chiusa. I solai sono del tipo latero-cemento con nervature parallele poste ad interasse di 50,00 cm ed interposte pignate con sovrastante soletta piena dello spessore di 4,00 cm, per un complessivo spessore superiore a 1/25. Le fondazioni sono di tipo superficiale con travi rovesce continue in entrambe le direzioni formanti un reticolo piano chiuso. Il terrapieno è sostenuto da una paratia di pali, in calcestruzzo armato normale del tipo perforati, con schema a mensola. Le scale sono in calcestruzzo armato del tipo gradino in oggetto da trave a ginocchio.

Il tutto per come meglio rappresentato nel Certificato di Idoneità Statica

LOTTO UNICO

COMPONTO DAI SEGUENTI N° 2 BENI IMMOBILI

Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI (Cat. A/7), VIA GIAN LORENZO BERNINI n. SNC Interno 2 Piano T-1
 Individuata dalla categoria catastalmente A/7, appare assentita ed adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie copribile (Totale: 104 m² Totale: escluse Aree scoperte: 104 m²) in 5,5 vani "catastali" che si sviluppano l'uno sull'altro su tre piani sovrapposti e direttamente comunicanti per mezzo di scala interna (Piani Terra e Sottotetto).

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

L'unità è provvista di ingresso indipendente raggiungibile dal percorso comune, ha un fronte stretto con affacci prospettici posti lungo i due lati corti della struttura che consentono il raggiungimento delle corti di pertinenza. L'abitazione è posta al centro di un edificio tri familiare ed ha una planimetria di forma regolare, assimilabile ad un rettangolo.

Le tramezzature ed i setti murari (*elementi divisori*) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati a:

Ingresso, soggiorno con piccolo disimpegno, ripostiglio, bagno e cucina oltre alla presenza della scala che consente il collegamento con il piano superiore.

Completano la consistenza di detto livello le due corti esterne, la loggia ed il locale tecnico.

L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (*disimpegno e bagno*) in prossimità dei vani serviti (*cucina e soggiorno*), tutti provvisti di affacci e vani murari che consentono una buona areazione ed illuminazione, ad eccezione del ripostiglio e del disimpegno che ne sono sprovvisti.

Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno come quelle della cucina risultano parzialmente ricoperte da piastrelle.



La planimetria del Piano Primo (*sottotetto*) presenta una forma regolare, speculare a quella sottostante; dove le tramezzature ed i setti murari (*elementi divisori*) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati a:

Due camere, bagno e disimpegno oltre il vano nel solaio che ospita la scala che consente il collegamento con il piano inferiore.

Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione in parquet, le pareti del bagno sono parzialmente ricoperte da piastrelle.



L'appartamento è rifinito, arredato e versa in buone condizioni di manutenzione e d'uso.

Le componenti impiantistiche rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano:

- *L'impianto elettrico (i certificati di conformità sono rappresentati nel C. di Agibilità)*
- *L'impianto di riscaldamento (non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento in quanto alla presenza di termosifoni e di una caldaia posta all'esterno (impianto autonomo).*

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- L'impianto idrico (l'approvvigionamento avviene mediante la condotta comune alle unità immobiliari poste in adiacenza e realizzate sulla stessa particella).
- L'impianto fognario molto probabilmente è collegato alla condotta Comunale.
- L'impianto del gas è presente ma non è stato individuato il contatore.
- L'impianto citofonico è presente.
- L'attuale occupante ha lamentato problemi di scarsa coibentazione e di mancanza di isolamento acustico.
- Le spese per l'illuminazione delle parti comuni e per l'apertura del cancello elettrico vengo ripartite bonariamente tra i vari proprietari degli immobili ricompresi nel fabbricato di maggior consistenza.

Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze, sono apparse collegate.

Bene N° 2 – POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), **VIA GIAN LORENZO BERNINI n. 49-F Piano T**

L'immobile è situato al Piano Terra e si presenta come una superficie impermeabile, sormentata da una pavimentazione in materiale bituminoso provvista di confini materiali su tre lati (*parapetti e ringhiere in ferro*) e di copertura in legno sorretta da quattro elementi in legno (*pilastri*).

Il raggiungimento avviene mediante il percorso che diparte dal cancello carrabile posto in aderenza a Via Gian Lorenzo Bernini e che collega altresì i vari immobili ad esso confinanti.

Si tratta di una superficie di forma trapezoidale, priva di chiusura anteriore, posta perpendicolarmente rispetto all'ingresso delle autovetture.

Ha una consistenza di circa 30 m² ed una Superficie Catastale di 31 m² che può ospitare il ricovero di N° 2 autovetture affiancate.

Non sono state rilevate componenti impiantistiche.



SOPRALLUOGHI

Il giorno 01/02/2024 alle Ore 12:30 in accordo con il Custode Giudiziario, nella persona della Dottoressa SAIONI Paola si è proceduto ad effettuare l'accesso presso gli immobili suddetti, dove si è rinvenuta la presenza di un occupante senza giusto titolo (*soggetto estraneo alla procedura*).

In data 08/02/2024, lo scrivente, contestualmente al Custode Giudiziario, hanno effettuato un secondo accesso per verificare lo stato dei luoghi ed eseguire le operazioni peritali, consistenti nel rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi; successivamente comparato con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con i titoli amministrativi reperiti presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune, al fine di verificarne la reale corrispondenza.

All. 2_Verballi di accesso del 01.02 e 08.02 del 2024

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

TITOLARITÀ

Gli immobili, oggetto della presente relazione, sono di proprietà dei signor:

Intestataro del diritto di proprietà e della quota pari ad 1/1 (Abitazione e posto auto).

ATTO DI PROVENIENZA, COMPRAVENDITA DEL 28 GIUGNO 2007 – QUOTA PARI AD 1/2

L'attuale proprietario (*soggetto fisico*) ha acquistato la quota pari a $\frac{1}{2}$, dei suddetti immobili, insieme alla signora [REDACTED] (*all'epoca non coniugati*) dai signori [REDACTED] con giusto Atto di Compravendita a Rogito del Notaio DI PIETRO FRANCESCO di MONTEROTONDO (RM) in data 28/06/2007, Raccolta n. 24254, Repertorio n. 45022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 2, il giorno 04/07/2007 al Reg. Gen. 53255 e al Reg. Part. 26151.

ATTO DI PROVENIENZA, COMPRAVENDITA DEL 16 DICEMBRE 2015 – QUOTA PARI AD 1/2

L'attuale proprietario (*soggetto fisico*) ha acquistato la restante quota pari a $\frac{1}{2}$, dei suddetti immobili, dalla signora [REDACTED] (*coniuge in regime di separazione dei beni*), con giusto Atto di Cessione di Diritti Reali a Titolo Gratuito a Rogito del Notaio DE MARTINIS PAOLO di SETTIMO MILANESE (MI) in data 16/12/2015, Raccolta n. 32268, Repertorio n. 118932, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 2, il giorno 07/01/2016 al Reg. Gen. 288 e al Reg. Part. 183.

ESTRATTO PER RIASSUNTO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

Dalle risultanze dei registri dello Stato Civile, dell'anno 2011, n. 34 p.I. Serie del Comune di Guidonia Montecelio (Rm), l'Ufficiale dello Stato Civile, certifica che:

Il signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data 01 luglio 2011 alle ore 11:00, nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm).

ANNOTAZIONI MARGINALI

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni a norma dell'art. 162, secondo comma del Codice civile.

All. 3 *Estratto per riassunto di Matrimonio e Certificato Cumulativo*

CONFINI

I cespiti ricompresi in un LOTTO UNICO confinano con:

Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI (Cat. A/7)

Distacco su area comune collegata a Via Bernini, abitazioni contraddistinte dagli interni 1 e 3, particella 707, salvo altri e più precisi confini.

Bene N° 2 – POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6)

Distacco su area comune collegata a Via Bernini, distacco con altra proprietà alla stessa particella, distacco con le particelle 710 e 777, salvo altri e più precisi confini.

All. 5 *Estratto di Mappa, Visure Catastrali Storiche NCT e B.C.N.C.*

CONSISTENZA CESPITI LOTTO UNICO

Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI (Cat. A/7), VIA GIAN LORENZO BERNINI n. SNC Interno 2 Piano T-1

Destinazione	Superficie Netta "Calpestabile"	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene N° 1 - ABITAZIONE P.lla 810 sub 2 - P. TERRA	43,80 mq	50,30 mq	1	50,30 mq	2,70 ml	T
Bene N° 1 - Loggia P.lla 810 sub 2 - P. TERRA	12,00 mq	13,00 mq	0,40	5,20 mq	2,70 ml	T

Publicazione
ripubblicazione o ripro

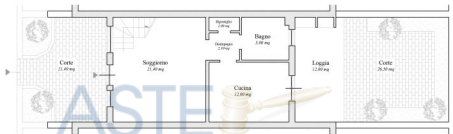
Bene N° 1 – Corte antistante <i>P.lla 810 sub 2 – P. TERRA</i>	22,00 mq	24,00 mq	10 % sito a 100,00 mq	2,40 mq	-	Y
Bene N° 1 – Corte posteriore <i>P.lla 810 sub 2 – P. TERRA</i>	26,00 mq	28,00 mq	10 % sito a 100,00 mq	2,80 mq	-	Y
Bene N° 1 - ABITAZIONE <i>P.lla 810 sub 2 – P. PRIMO</i>	38,40 mq	45,80 mq	1	45,80 mq	Varabile	1
SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA:				106,50 mq		

PLANIMETRIE DELLO STATO DEI LUOGHI

PIANO TERRA

ABITAZIONE IN VILLINI (Cat A/7)

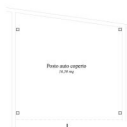
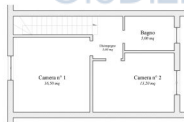
VIA GIAN LORENZO BERNINI n. SNC, Interno 2, Piano T-1



PIANO PRIMO

ABITAZIONE IN VILLINI (Cat A/7)

VIA GIAN LORENZO BERNINI n. SNC, Interno 2, Piano T-1



Bene N° 2 – POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), VIA GIAN LORENZO BERNINI n. 49-F Piano T

Destinazione	Superficie Netta "Calpestabile"	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene N° 2 – POSTO AUTO <i>P.lla 810 sub 501 – P. TERRA</i>	30,00 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	Varabile	Y
SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA:				31,00 mq		

DATI CATASTALI – TERRENI (NCT)

La superficie, oggetto di edificazione, risulta attualmente distinta presso il NCT di detto Comune con i seguenti dati identificativi:

IDENTIFICATIVI CATASTALI - ENTE URBANO - PARTICELLA 810

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Area di enti urbani e pontuali del 05/12/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Part.	Qualità Classe	Superficie(*) In mq. ca.	Dato	Ridotto		Tipo Mappale del 05/12/2005 Partic. n. 2040599811 in art. 64 del 05/12/2005 (n. 00901.12005)
1	24	818		-	ENTE URBANO	33,22		Denominabile	Agente	
Note: Foglio 1										

Nella cartina non sono riportati i seguenti immobili:

Foglio 24 Particella 113.

Mappali Fabbricati Costruiti

Codice Catastrale 0261 - Settore MON - Foglio 24 - Particella 110

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 10/11/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Part.	Qualità Classe	Superficie(*) In mq. ca.	Dato	Ridotto		TRAZIONAMENTO in art. 64 del 10/11/1990 (n. 50812.FIO.0990)
1	24	152		-	SEMINEBBIATO A	33,22		Denominabile Euro 2,78 L. 5,288	Agente Euro 1,78 L. 3,365	
Note: Foglio 100										

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 24 Particella 142 - Foglio 24 Particella 143 - Foglio 24 Particella 144 - Foglio 24 Particella 145 - Foglio 24 Particella 146 - Foglio 24 Particella 147 - Foglio 24 Particella 148 - Foglio 24 Particella 149 - Foglio 24 Particella 150 -

Foglio 24 Particella 151 - Foglio 24 Particella 152 - Foglio 24 Particella 154.

La suddetta particella deriva dalla 153
PRECEDENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI - PARTICELLA 153

Numero di mappa soppressa dal 05/12/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Part.	Qualità Classe	Superficie(*) In mq. ca.	Dato	Ridotto		Tipo Mappale del 05/12/2005 Partic. n. 2040599811 in art. 64 del 05/12/2005 (n. 00901.12005)
1	24	152		-	SOFFRIBBIO	80,88		Trasformabile	Agente	
Note: Foglio 100										

La soppressione ha originato ex-novo i seguenti immobili:

Foglio 24 Particella 158

All. 5 - Estratto di Mappa, Visure Catastrali Storiche NCT e B.C.N.C.

DATI CATASTALI - FABBRICATI (NCEU)

L'abitazione in villini ed il posto auto coperto risultano distinti presso il NCEU del Comune di Guidonia Montecelio (Rm), con i seguenti dati identificativi:

IDENTIFICATIVI CATASTALI
Bene N° 1 - ABITAZIONE IN VILLINI (Cat. A/7), VIA GIAN LORENZO BERNINI n. SNC Interno 2 Piano T-1
INTESEIATI

1	LC/00000 Sudo. auto a ROMA/0000 del 01/12/1962	LC/000000000000*	(1) Proprietà (1) In regime di espropriazione del bene
2	LC/00000 Sudo. auto a ROMA/0000 del 01/12/1962	LC/000000000000*	(1) Proprietà (1)

Unità immobiliare dal 05/12/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Settore Urbanistico	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Stato Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Note: Sezione del 05/12/2005 - Inquadramento in classe del dat. di superficie.
1	MON	24	818	2	I		A/7	I	5,5 vani	Euro 600,71	
Note: VIA GIAN LORENZO BERNINI n. SNC Interno 2 Piano T-1											
Note: Foglio 100											
Note: Riduzione e studio urbanistico											

Mappali Costruiti Costruiti

Codice Catastrale 1203 - Settore C - Foglio 24 - Particella 813

Bene N° 2 - POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), VIA GIAN LORENZO BERNINI n. 49-F Piano T
INTESEIATI

1	LC/00000 Sudo. auto a ROMA/0000 del 01/12/1962	LC/000000000000*	(1) Proprietà (1) In regime di espropriazione del bene
2	LC/00000 Sudo. auto a ROMA/0000 del 01/12/1962	LC/000000000000*	(1) Proprietà (1)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Valori immobiliari dal 09/10/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub.	Zone Cons.	Misc. Zone	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	Ultimazione del 09/10/2017 - Inadempimento in corso del D.M. di proprietà.
1	MON	24	810	501	1		C/6	1	30 mq	Sette/31 mq	Euro 44,93	

Indirizzo: VIA GIAN LORENZO BERNINI n. 49-F Piano T
 Numero: _____ Partita: _____ Misure: _____
 Annotazioni: _____ (documenti archiviati)

Mappali Termini Catastrali
 Codice Catastrale E201 - Sezione C - Foglio 24 - Particella 810

All. 4_Visure Catastrali Storiche e Planimetrie Catastrali

IDENTIFICAZIONE CESPITI OGGETTO DELLA PROCEDURA E.I.

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio telematico dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, i due cespiti oggetto della Procedura E.I. risultano distinti presso il NCEU di detto Comune, con i seguenti dati:

Situazione aggiornata al: 29/04/2024

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**
 Cognome: LUCIDI Nome: **NELLO**
 Data di Nascita: 15/12/1962
 Comune di Nascita: **ROMA (RM)**
 Codice Fiscale: **LCCNLL8271315019W**
 Immobili nel comune di: **GUIDONIA MONTECELIO** Codice: **E201**
 Immobili individuali: **2**



Elenco immobili per diritti e quote

Cateto	Quantità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub.	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="checkbox"/>	F	Proprietà per 1/2	GUIDONIA MONTECELIO (RM) VIA GIAN LORENZO BERNINI n. SNC Interno 2 Piano T-1	MON24	810	2	Zone 1 Cat.A/7	01	5,5 vani	Euro 593,75	
<input type="checkbox"/>	F	Proprietà per 1/2	GUIDONIA MONTECELIO (RM) VIA GIAN LORENZO BERNINI n. SNC Interno 2 Piano T-1	MON24	810	2	Zone 1 Cat.A/7	01	5,5 vani	Euro 610,71	
<input type="checkbox"/>	F	Proprietà per 1/2	GUIDONIA MONTECELIO (RM) VIA GIAN LORENZO BERNINI n. 49-F Piano T	MON24	810	501	Zone 1 Cat.D/9	01	30 mq	Euro 44,93	
<input type="checkbox"/>	F	Proprietà per 1/2	GUIDONIA MONTECELIO (RM) VIA GIAN LORENZO BERNINI n. 49-F Piano T	MON24	810	501	Zone 1 Cat.D/9	01	30 mq	Euro 44,93	

BENE COMUNE NON CENSIBILE dal 19 dicembre 2005

Dati della richiesta	Comune di GUIDONIA MONTECELIO (Codice E201) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: MON Foglio: 24 Particella: 810 Sub.: 4

Bene comune non censibile dal 19/12/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub.	Zone Cons.	Misc. Zone	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	Ultimazione del 09/10/2017 - Inadempimento in corso del D.M. di proprietà.
1	MON	24	810	4								

Indirizzo: VIA GIAN LORENZO BERNINI n. SNC Piano T
 Numero: _____ Partita: _____ Misure: _____
 Annotazioni: _____ (documenti archiviati)

Mappali Termini Catastrali
 Codice Catastrale E201 - Sezione C - Foglio 24 - Particella 810

ELENCO IMMOBILI PARTICELLA 810

	Foglio	Particella	Subalbero	Zone	Partita	Rendita	Indirizzo
<input type="checkbox"/>	MON24	810	1	001		Euro 666,23	VIA GIAN LORENZO BERNINI n. SNC Interno 1 Piano T-1
<input type="checkbox"/>	MON24	810	2	001		Euro 610,71	VIA GIAN LORENZO BERNINI n. SNC Interno 2 Piano T-1
<input type="checkbox"/>	MON24	810	3	001		Euro 666,23	VIA GIAN LORENZO BERNINI n. SNC Interno 3 Piano T-1
<input type="checkbox"/>	MON24	810	4		Bene comune non censibile		VIA GIAN LORENZO BERNINI n. SNC Piano T
<input type="checkbox"/>	MON24	810	501	001		Euro 44,93	VIA GIAN LORENZO BERNINI n. SNC Piano T

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

ELABORATO PLANIMETRICO

Non è presente nell'archivio Telematico dell'Agenzia del Territorio

PLANIMETRIE CATASTALI

Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI (Cat A/7)

*PIANTA PIANO TERRA
ABITAZIONE INT. 2 - FL. 2.50 ML.*



*PIANTA PIANO PRIMO
MISURA 2.50 ML.*



*PIANTA PIANO TERRA
POSTO AUTO COPERTO*



Bene N° 2 – POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6)

PORZIONE ESTRATTO DI MAPPA



Particella 810

All. 4_Visure Catastali Storiche e Planimetrie Catastali

All. 5_Estratto di Mappa, Visure Catastali Storiche NCT e B.C.N.C.



Percorso di accesso Comune

DIFFORMITA' RISCOINTRATE

Le planimetrie catastali presenti nell'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio differiscono dalla restituzione grafica del rilievo metrico, eseguito in sede di sopralluogo, per i seguenti motivi:

- La corte esterna posteriore presenta un'area pavimentata, una giardinata ed un locale tecnico.
- All'interno del bagno è presente un "pilastro o colonna di scarico" non rappresentato.
- Una diversa destinazione d'uso degli ambienti dovuta alla presenza di un ripostiglio nel disimpegno.
- Una diversa distribuzione degli spazi interni.
- Una diversa conformazione dei vani murari.
- Il posto auto risulta coperto mediante una struttura in legno.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano correttamente le quote ed i diritti spettanti all'attuale proprietario (*soggetto esecutato*) senza però descrivere l'intera proprietà in maniera univoca; pertanto, sarà necessario eseguire giusta Voltura.

Non si è ritenuto opportuno variare e/o aggiornare la planimetria catastale, in quanto l'aggiornamento sarà subordinato alla presentazione di un titolo amministrativo/edilizio in sanatoria ed alle modifiche da apportare, intese come eventuali lavori edili da eseguire.

Solo successivamente potrà essere depositata, mediante invio telematico, la nuova planimetria con il software DOCEFA all'Agenzia del Territorio ("Catasto"). Di detti costi se ne terrà conto in sede di stima.

PROVENIENZE VENTENNALI

PASSAGGI DI PROPRIETA' INTERCORSI DAL 09 MARZO 1998

PERIODO	PROPRIETA	TIPO ATTO			
Dal 09/03/1998 al 04/07/2007	A favore NURZIA FAUSTO Nato il 01/02/1936 a ROMA (RM) Sesso M - C.F. NRZ FST 36B01 H501 Z <i>Per il diritto di PROPRIETA'</i> <i>Per la quota di 1/1 In regime di</i> <i>COMUNIONE LEGALE</i> Contro LUCENIINI CLAUDIO Nato il 15/12/1937 a ROMA (RM) Sesso M - C.F. LCN CLD 37T15 H501 T <i>Per il diritto di PROPRIETA'</i> <i>Per la quota di 1/2 In regime di</i> <i>COMUNIONE LEGALE</i> Con <i>IANNIELLO LIDIA</i> IANNIELLO LIDIA Nata il 06/02/1948 a CASAGIOVE (CE) Sesso F - C.F.>NNL LDI 48B46 B860 W <i>Per il diritto di PROPRIETA'</i> <i>Per la quota di 1/2 In regime di</i> <i>COMUNIONE LEGALE</i> Con <i>LUCENTINI CLAUDIO</i>	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		ATTO TRA VIVI			
		Rogante NOTAIO MONTEROTONDO (RM)	Data 09/03/1998	Rep. N° 32485	Rac. N° 15348
		TRASCRIZIONE			
		Presso Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	Data 08/04/1998	R. Gen. 10272	R. Part. 6851

Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1

Comune E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM) Catasto TERRENI
Foglio 24 Particella 153 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 13 are 30 centiare
Indirizzo *VIA PALOMBARÈSE KM 23,600 N. civico -*

Sezione D - Ulteriori informazioni

L'APPEZZAMENTO DI TERRENO OGGETTO DI TRASCRIZIONE E' COMPRESIVA ANCHE DI QUELLA ZONA DI TERRENO CHE DESTINATA A STRADA CORRE LUNGO IL FRONTE DEL TERRENO STESSO, DETTA PORZIONE DI TERRENO E' INDICATA COME "LOTTO N 185" NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "CENTRO RESIDENZIALE BELVEDERE" DI CUI FA PARTE, CONSORZIO COSTITUITO CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO DOBICI DI ROMA IN DATA 31 GENNAIO 1975, REP.N. 807881. LA PARTE ACQUIRENTE IN PARTICOLARE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE IL CONTENUTO DEL PRECITATO ATTO COSTITUTIVO DI CONSORZIO NONCHE' IL CONTENUTO DELL'ATTO AUTENTICATO DAL NOTAIO VENTURA DI ROMA IN DATA 15 FEBBRAIO 1983, REPERTORIO NUMERO 80050/10368, DEBITAMENTE REGISTRATO E TRASCRITTO A ROMA 2 IL GIORNO 11 MARZO 1983 AL NUMERO 5810 DI FORMALITA'. IL TERRENO IN OGGETTO RICADE IN ZONA B - SOTTOZONA B5 CON DESTINAZIONE PARTE A COMPLETAMENTO EDILIZIO E PARTE A VIABILITA' DELLA STRADA, COME RISULTA DAL CERTIFICATO RILASCIATO DAL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO, IN DATA 21 MARZO 1998.

Pubblicazione

ripubblicazione o riproduzione

PERIODO	PROPRIETA	TIPO ATTO			
Dal 28/06/2007 al 07/01/2016	A <i>Evocoe</i> LUCIDI NELLO Nato il 13/12/1962 a ROMA (RM) Sesso M - C.F. LCD NLL 62T13H501 W Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2	ATTO DI COMPRAVENDITA ATTO TRA VIVI			
		Rogante NOTAIO MONTEROTONDO (RM)	Data	Rep. N°	Rac. N°
		DI PIETRO FRANCESCO	28/06/2007	45022	24254
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	R. Gen.	R. Part.
	Contro NURZIA FAUSTO Nato il 01/02/1936 a ROMA (RM) Sesso M - C.F. NRZ FST 36B01 H501 Z Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE con BENEDETTI RACHELE BENEDETTI RACHELE Nata il 27/03/1938 a CAMPOTOSTO (AQ) Sesso F - C.F. BND RHL 38C67 B569 T Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE con NURZIA FAUSTO	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	04/07/2007	53255	26151



Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune e E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM) - Catasto FABBRICATI
Sezione urbana MON Foglio 24 Particella 810 Subalterno 2
Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 5,5 vani
Indirizzo VIA GLIANLORENZO BERNINI N. 49/E, Piano T 1

Immobile n. 2

Comune e E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM) Catasto FABBRICATI
Sezione urbana MON Foglio 24 Particella 810 Subalterno 501
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 30 metri quadri
Indirizzo VIA GLIANLORENZO BERNINI N. civico 49/E Piano T

Sezione D - Ulteriori informazioni

LA PARTE VENDITRICE HA DICHIARATO E LA PARTE ACQUIRENTE NE HA PRESO ATTO ED ACCETTATO, CHE E' COMUNE TRA L'APPARTAMENTO OGGETTO DI TRASCRIZIONE E L'APPARTAMENTO INTERNO 3 (DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO MON/24, PARTICELLA 810 SUB 3 DI PROPRIETA' DEI

L'AREA ADIBITA AD ACCESSO DIPARTENTESI DA VIA BERNINI, CENSITA, COME BENE COMUNE NON CENSIBILE, NEL CATASTO FABBRICATI DI GUIDONIA MONTECELIO AL FOGLIO MON/24, PARTICELLA 810 SUB 4. SI PRECISA CHE LA FOSSA BIOLOGICA A SERVIZIO DELL'INTERO VILLINO TRIFAMILIARE DI CUI SONO PARTE GLI IMMOBILI OGGETTO DI TRASCRIZIONE, E' POSTA INTERRATA SOTTO LA ZONA DI CUI ALLA PARTICELLA 810 SUBALTERNIO 4, MENTRE IL BOMBOLONE CONTENENTE IL G.P.L. AL SERVIZIO DELL'INTERO VILLINO TRIFAMILIARE IN OGGETTO E' POSTO INTERRATO NEL GIARDINO ANNESSO ALL'APPARTAMENTO INTERNO 1 DISTINTO IN CATASTO ALFOGLIO MON/24, PARTICELLA 810, SUB. 1 (DI PROPRIETA' DI SEVERINI VANDA) E PERTANTO L'IMMOBILE IN OGGETTO GODE DI SERVITU' DELLA SUDETTA FOSSA BIOLOGICA, NONCHE' DI MANTENIMENTO DEL PREDETTO BOMBOLONE IN DETTO GIARDINO NONCHE' DELLE SERVITU' CORRELATE. LA PARTE ACQUIRENTE, INOLTRE, PER QUANTO RIGUARDA LA PREDETTA PARTICELLA 810 SUB. 4, LA PARTE ACQUIRENTE HA PRESO ATTO DEL GRAVAME SU DI ESSA DI FATTO ESISTENTE PER QUANTO RIGUARDA L'INSTALLATA FOSSA BIOLOGICA E LA SUA ESISTENZA E MANTENIMENTO IN LOCO.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

PERIODO	PROPRIETA	TIPO ATTO			
Dal 16/12/2015	<i>A favore</i> LUCIDI NELLO Nato il 13/12/1962 a ROMA (RM) Sesso M - C.F. LCD NLL 62T13H501 W Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI Contro FIORENZA KATIA Nata il 28/02/1973 a MILANO (MI) Sesso F - C.F. FRN KTA 73B68 F205 M Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO			
		ATTO TRA VIVI			
		Rogante NOTAIO SETTIMO MILANESE (MI)	Data	Rep. N°	Rac. N°
		DE MARTINIS PAOLO	16/12/2015	118932	32268
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	R. Gen.	K. Part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	07/01/2016	288	183

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM) - Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana MON Foglio 24 Particella 810 Subalterno 2
 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 5,5 vani
 Indirizzo VIA GIAN LORENZO BERNINI N. civico SNC - Interno 2 Piano T 1

Immobile n. 2

Comune E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM) - Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana MON Foglio 24 Particella 810 Subalterno 501
 Natura O6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 30 metri quadri
 Indirizzo VIA GIAN LORENZO BERNINI N. civico 49 Piano T

Sezione D - Ulteriori informazioni

LA [REDACTED], CHE HA ACCETTATO E SI È OBBLIGATO, MANDATO SENZA RAPPRESENTANZA, AFFINCHÉ QUEST'ULTIMO VENDA A CHI CREDERÀ E PER IL PREZZO CHE RITERRÀ PIÙ CONVENIENTE, LA QUOTA DI COMPROPRIETÀ IN RAGIONE DI ½ (UN MEZZO) DELLA PORZIONE IMMOBILIARE DI CUI MEGLIO INFRA ALL'ARTICOLO 2, DI CUI IL MANDANTE È TITOLARE. IL MANDATARIO DOVRÀ ADEMPIERE ALL'OBBLIGO DI RENDICONTO DI CUI ALL'ARTICOLO 1713 DEL CODICE CIVILE, ENTRO 10 (DIECI) GIORNI DALL'ATTO DI COMPRAVENDITA, RIMETTENDO AL MANDANTE LE SOMME RICEVUTE A CAUSA DEL MANDATO, FERMO RESTANDO IL DIRITTO AD EFFETTUARE COMPENSAZIONI AI SENSI DEGLI ARTICOLI 1241 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE. LA SIGNORA [REDACTED] AL FINE DI CONSENTIRE L'ESPLETAMENTO DEL MANDATO IN OGGETTO, HA TRASFERITO AL SIGNOR [REDACTED] CHE HA ACCETTATO, LA QUOTA DI COMPROPRIETÀ IN RAGIONE DI 1/2 (UN MEZZO) ESSENDO LA RESTANTE QUOTA DI COMPROPRIETÀ IN RAGIONE DI 1/2 (UN MEZZO) GIÀ NELLA TITOLARITÀ DEL MANDATARIO, DELLA PORZIONE IMMOBILIARE UBICATA NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO, VIA BERNINI N. 49/E (CATASTALMENTE L'APPARTAMENTO SU DUE LIVELLI SNC ED IL POSTO AUTO SCOPERTO N. 49 N. F). LA SIGNORA [REDACTED] HA DICHIARATO LA CONFORMITÀ DEI DATI CATASTALI E DELLE SUDDETTE PLANIMETRIE ALLO STATO DI FATTO DELLA PORZIONE IMMOBILIARE IN OGGETTO. SI DA' ATTO CHE L'INTEGRAZIONE CATASTALE DELLA PORZIONE IMMOBILIARE IN OGGETTO È CONFORME ALLE RISULTANZE DEI REGISTRI IMMOBILIARI. I DIRITTI COL PRESENTE ATTO CEDUTI SI INTENDONO TRASFERITI CON RIFERIMENTO ALLA PORZIONE IMMOBILIARE IN OGGETTO PRESA A CORPO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI LA STESSA TROVASI ATTUALMENTE, BEN NOTO AL MANDATARIO, CON TUTTI GLI ACCESSORI, ACCESSIONI, DIPENDENZE, PERTINENZE, SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, NONCHÉ RAGIONI ED ONERI CONDOMINIALI, IL TUTTO COME AL MANDANTE Pervenuto e DAL MEDESIMO ODOTO A TUTT'OGGI È COMPRESA NEL PRESENTE TRASFERIMENTO LA PROPORZIONALE QUOTA DI CONTITOLARITÀ DELLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTICOLI 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE, TRA CUI L'AREA ADIBITA AD ACCESSO CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO AL FOGLIO 24, SEZIONE URBANA MON, MAPPALE 810, SUBALTERNO 4, BENE COMUNE NON CENSIBILE IN ORDINE ALLA PROVENIENZA IL MANDANTE HA DICHIARATO CHE I DIRITTI AD ESSO SPETTANTI SULLA PORZIONE IMMOBILIARE IN OGGETTO GLI SONO Pervenuti DAI SIGNORI [REDACTED] ROMA IL GIORNO 1 FEBBRAIO 1936 E [REDACTED]

[REDACTED] IN FORZA DI ATTO DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 16 DICEMBRE 2007 GIUGNO 2007 A ROGITO NOTAIO FRANCESCO DI PIETRO DI MONTEROTONDO, REPERIBILE AL N. 168/2007 REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE, UFFICIO DI ROMA 3, IL 3 LUGLIO 2007 AL N. 19676 SERIE 17 E

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

TRASCritto PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI ROMA, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, CIRCOSCRIZIONE DI ROMA 2, IL 4 LUGLIO 2007 AI NN. 53255/26151, ATTO AL QUALE LE PARTI RINVIANO PER TUTTI I PATTI, GLI OBBLIGHI, LE CONVENZIONI, LE EVENTUALI SERVITU' E LE CONDIZIONI IVI ESPRESSE, CHE SI HANNO QUI PER INTEGRALMENTE RIPETUTI ED ACCETTATI, SI PRECISA CHE AI PREDETTI SIGNOR. [REDACTED] QUANTO IN OGGETTO PERVENNE DAI SIGNORI [REDACTED] A ROMA IL 15 DICEMBRE 1937 E IANNIELLO LIDIA, NATA A CASAGIOVE IL 6 FEBBRAIO 1948, COMPROPRIETARI AL VENTENNIO, IN FORZA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 9 MARZO 1998 A ROGITO NOTAIO FRANCESCO DI PIETRO DI MONTEROTONDO, REPERTORIO N. 32485/15348, REGISTRATO A ROMA - ATTI PUBBLICI - IL 27 MARZO 1998 E TRASCritto PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI ROMA, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, CIRCOSCRIZIONE DI ROMA 2, IL GIORNO 8 APRILE 1998 AI NN. 10272/6851.

RISULTANO RISPETTATI I PASSAGGI DI PROPRIETA' INTERCORSI PER IL PERIODO ANTECEDENTE IL VENTENNIO DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO I.

All. 6_ TITOLO e NOTA di trascrizione atti di Compravendita del 1998_Antecedente il ventennio

All. 7_ TITOLI e NOTE di trascrizione atti di provenienza a favore dell'esecutato

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI, PER IL VENTENNIO ANTECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

ISCRIZIONI

1. IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscrizione n. 109 del 04/07/2007 - Registro Particolare 15828 - Registro Generale 53256

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 28/06/2007 Numero di repertorio 45023/24255 Notaio DI PIETRO FRANCESCO Codice fiscale DPT FNC 44D05 F127 Q Sede MONTEROTONDO (RM)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 220.000,00 Tasso interesse annuo 5.2% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 440.000,00 Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI Presenza di condizione risolutiva - Durata 30 anni Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana MON Foglio 24 Particella 810 Subalterno 2

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 5,5 vani

Indirizzo VIA GIANLORENZO BERNINI N. civico 49/E Piano T-1

Immobile n. 2 Comune E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM)

Catasto FABBRICATI Immobile n. 2 Comune C390 - CAVE (RM)

Sezione urbana MON Foglio 24 Particella 810 Subalterno 501

Natura O6 - STALLE, SCUDERIE, RDMESSE, AUTORDMESSE Consistenza 30 metri quadri

Indirizzo VIA GIANLORENZO BERNINI N. civico 49/E Piano T

Sezione C - Soggetti

A Favore

CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A. - Sede ORVIETO (TR) Codice fiscale 00063960553

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

LUCIDI NELLO nato il 13/12/1962 a ROMA (RM) Sesso M Codice fiscale LCD NLL 62T13 H501 W

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

FIORENZA KATIA nata il 28/02/1973 a MILANO (MI) Sesso F Codice fiscale FRN KTA 73B68 F205 M

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Sono presenti elementi descrittivi

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 18/05/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Registro particolare n. 3264 Registro generale n. 23660
Tipo di atto: 0800 - MODIFICA CONDIZIONI CONTRATTUALI

2. IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO

Iscrizione n. 197 del 30/07/2012 - Registro Particolare 5081 - Registro Generale 35642

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 30/05/2011 Numero di repertorio 111/2011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO - SEZIONE DISTACCATA Codice fiscale 820 103 60269 Sede CONEGLIANO (TV)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 10.724,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi € 415,02 Spese € 13.860,98 Totale € 25.000,00

Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM)
Catasto FABBRICATI Sezione urbana MON Foglio 24 Particella 810 Subalterno 2
Sezione urbana MON Foglio 24 Particella 810 Subalterno 2
Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 5,5 vani
Indirizzo VIA GIANLORENZO BERNINI SNC N. civico - Interno 2 Piano T-1

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 Comune E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM)
Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 24 Particella 810 Subalterno 2
Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza -
Indirizzo VIA GIANLORENZO BERNINI SNC N. civico -

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1 Comune E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM)
Catasto FABBRICATI Sezione urbana MON Foglio 24 Particella 810 Subalterno 501
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 30 metri quadri
Indirizzo VIA GIANLORENZO BERNINI N. civico 49 F Piano T

Sezione C - Soggetti

A Favore

MASTERMEC S.R.L. - Sede SAN FIOR (TV) Codice fiscale 04186400265

Relativamente alle unità negoziali n. 1, 2 e 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Contro

LUCIDI NELLO nato il 13/12/1962 a ROMA (RM) Sesso M Codice fiscale LCD NLL 62T13 H501 W

Relativamente alle unità negoziali n. 1, 2 e 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Non sono presenti elementi descrittivi

3. IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - ADDEBITO ESECUTIVO

Iscrizione n. 133 del 18/10/2016 - Registro Particolare 7990 - Registro Generale 47273

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ALTRO ATTO Data 17/10/2016 Numero di repertorio 6544/9716 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Codice fiscale 137 568 81002 Sede ROMA (RM)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE Derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Capitale € 144.913,75 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 289.827,50

Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM)
Catasto FABBRICATI Sezione urbana MON Foglio 24 Particella 810 Subalterno 2
Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 5,5 vani
Immobile n. 2 Comune E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM)
Catasto FABBRICATI Sezione urbana MON Foglio 24 Particella 810 Subalterno 501
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 30 metri quadri

Sezione C - Soggetti

Publicazione
ripubblicazione o ripro

A Favore

EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA - Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002

Relativamente all'unità negoziale n. 1. Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Contro

LUCIDINELLO nato il 13/12/1962 a ROMA (RM) Sesso M Codice fiscale LCD NLL 62T13 H501 W

Relativamente all'unità negoziale n. 1. Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Non sono presenti elementi descrittivi

TRASCRIZIONI

4. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Trascrizione n. 25 del 21/09/2023 - Registro Particolare 36426 - Registro Generale 51255

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 27/08/2023 Numero di repertorio 3349 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TIVOLI Codice fiscale 860 062 90588 Sede TIVOLI (RM)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Voltura catastale automatica NO

Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana MON Foglio 24 Particella 810 Subalterno 2

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 5,5 vani

Indirizzo VIA GIANLORENZO BERNINI N. civico - Interno 2 Piano T-1

Immobile n. 2 Comune E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana MON Foglio 24 Particella 810 Subalterno 501

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 30 metri quadri

Indirizzo VIA GIANLORENZO BERNINI N. civico - Piano T

Sezione C - Soggetti

A Favore

CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A. - Sede ORVIETO (TR) Codice fiscale 00063960553

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

LUCIDINELLO nato il 13/12/1962 a ROMA (RM) Sesso M Codice fiscale LCD NLL 62T13 H501 W

Relativamente all'unità negoziale n. 1. Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Non sono presenti elementi descrittivi

All. 9 NOTE formalità pregiudizievole gravanti e Relazione Notarile

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

NON OGGETTO DI ANNOTAMENTI IN RESTRIZIONE DEI BENI - "CANCELLAZIONI"

5. IPOTECA LEGALE - IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MOD.

Iscrizione n. 43 del 10/08/2009 - Registro Particolare 15660 - Registro Generale 52183

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione Altro Atto Data 24/07/2009 Numero di repertorio 127580/97 Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Codice fiscale 004 100 80584 Sede ROMA (RM)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE Derivante da 0300 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART 77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 Capitale € 14.556,92 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 29.113,84

Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune E263 - GUIDONIA MONTECELIO (RM)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 24 Particella 810 Subalterno 2

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 5,5 vani
Indirizzo VIA GIANLORENZO BERNINI N. civico - Interno 2, Piano T1

Sezione C - Soggetti

A Favore

Equitalia Gerit S.p.A. - Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00410080584

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Contro

LUCIDI NELLO nato il 13/12/1962 a ROMA (RM) Sesso M Codice fiscale LCD NLL 62T13 H501 W

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Non sono presenti elementi descrittivi

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 02/02/2012 Servizio di P.I. di ROMA 2

Registro particolare n. 992 Registro generale n. 5623

Tipo di atto: 0603 - CANCELLAZIONE TOTALE

ONERI DI "CANCELLAZIONE"

ANNOTAMENTI IN RESTRIZIONE DEI BENI, FORMALITA' GRAVANTI

Dette formalità pregiudizievole, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^a successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: **1.467,00 €**.

(L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

STATO CONSERVATIVO

I cespiti di recente costruzione (*fine anni 2000*) sono apparsi nel loro complesso: completati, rifiniti, arredati e funzionali al suo scopo.

Non necessitano di interventi di manutenzione straordinaria né interna né esterna.

Sarà necessario verificare le componenti impiantistiche e verificare i vari punti di immissione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate non sono emersi vincoli o "pesi".

ONERI CONDOMINIALI

I cespiti non sono ricompresi in condominio, per come potuto verificare in sede di sopralluogo e per come comunicatomi dall'occupante le spese "comuni" vengono ripartite in maniera bonaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo gli immobili erano occupati, senza giusto titolo, da soggetti terzi, estranei alla procedura.

Il direttore dell'UT TIVOLI - Ufficio dall'Agenzia delle Entrate in risposta alla richiesta inoltrata dal Custode Giudiziario comunicava che il signor ██████████ non risulta essere soggetto partecipante in alcun contratto di locazione ad oggi in essere.

All. 16_ Verifica esistenza contratti di locazioni_Richiesta inoltrata dal Custode Giudiziario all'Agenzia delle Entrate

Publicazione
ripubblicazione o ripro

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLA STRUTTURA

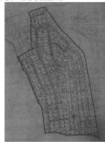
Il fabbricato di maggior consistenza, con destinazione residenziale, è composto da tre porzioni di dimensioni contenute e composte da un piano fuori terra ed un sottotetto abitabile. Le strutture portanti sono in cls armato, con pilastri e travi formanti telai piani che intersecano tra loro a formare una struttura spaziale chiusa. Isolai sono del tipo latero-cemento con nervature parallele poste ad interasse di 50,00 cm ed interposte pignatte con sovrastante soletta piena dello spessore di 4,00 cm, per un complessivo spessore superiore a 1/25. Le fondazioni sono di tipo superficiale con travi rovesce continue in entrambe le direzioni formanti un reticolo piano chiuso. Il terrapieno è sostenuto da una paratia di pali, in calcestruzzo armato normale del tipo perforati, con schema a mensola. Le scale sono in calcestruzzo armato del tipo gradino in aggetto da trave a ginocchio.

L'edificio è stato costruito in virtù di Concessione Edilizia N° 603 del 16.10.2000, di D.I.A. prot. N° 24895 del 04.04.2006 (*integrazione prot. 39675 del 31.05.2006*) e Concessione Edilizia in Sanatoria N° 58 del 29.01.2007. Sono stati inoltre acquisiti il Permesso di Agibilità N° 84.07 ed il Certificato Idoneità Statica oltre alle dichiarazioni di conformità degli impianti ed all'Attestato di prestazione Energetica allegato all'atto di Cessione del 2015.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Guidonia Montecelio (RM) individuano gli immobili oggetto di tale procedura esecutiva immobiliare nelle seguenti zone:

PIANO PARTICOLAREGGIATO IN VARIANTE N° 3 al P.R.G. - PICHINI



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

VINCOLI DEL PTPR

Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022 e DGR 670/2022

TAVOLA A n. 21 366 SISTEMI ED AMBIITI



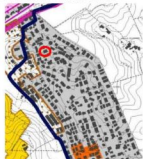
Posaaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 21 366 BENI PAESAGGISTICI



Aree urbanizzate del PTPR

TAVOLA C n. 21 366 BENI DEL PATRIMONIO



Tessuto urbano

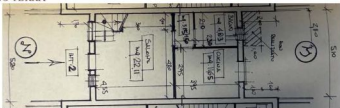
REGOLARITÀ EDILIZIA

Per i cespiti oggetto della presente relazione è stata effettuata formale richiesta di accesso atti mediante il portale dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Guidonia Montecelio (Rm) Prot. N° 13044 id. 9084 del 01 febbraio 2024.

In data 27 febbraio 2024 alle ore 09:00 veniva fissato l'appuntamento presso l'Ufficio preposto del Comune per acquisire la seguente documentazione:

1. Concessione Edilizia N° 603 del 16/10/2000 (*Costruzione fabbricato con prescrizione che la copertura a tetto abbia h interna netta max 2,20 ml senza controsoffitto, i cancelli interni devono essere arretrati*).
2. Permesso di Costruire in Sanatoria N° 58 del 29/01/2007 (*Cambio d'uso del piano sottotetto: Su = 1,95 e Ssr: 12,92 mq, chiusura dei portici al piano terra*) come da elaborato grafico del 20/12/2005 Prot. N° 87353.

PIANO TERRA



PIANO PRIMO SOTTOTETTO



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

3. D.I.A. N° 24895 del 04/04/2006 (per piccole opere da realizzare al fabbricato).
4. Comunicazione inizio lavori del 19/04/2007 Prot. 30958 alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione alla Conc. Edil. N° 603 DEL 16/10/2000.
5. Comunicazione di fine lavori del 19/07/2006 Prot. 53502 alla D.I.A. Prot. N° 24895 del 04/04/2006
6. Certificato impianto di smaltimento Prot. N° 28274 del 10/04/2007 (protocollato il 19/04/2007 N° 30958).
7. Certificato di Idoneità Statica Prot. n° 30958 del 19/04/2007.
8. Permesso di Agibilità N° 84 del 17/05/2007.

DIFFORMITA' RISCONTRATE

Le planimetrie ottenute dalla restituzione grafica del rilievo metrico, eseguito in sede di sopralluogo, differiscono da quanto rappresentato negli allegati grafici posto a corredo del Permesso di Costruire in Sanatoria N° 58 del 29/01/2007 per le seguenti difformità:

- a. All'interno del bagno è presente un "pilaastro o colonna di scarico" non rappresentato.
- b. Una diversa destinazione d'uso degli ambienti donata alla presenza di un ripostiglio nel disimpegno.
- c. Una diversa distribuzione degli spazi.
- d. Una diversa conformazione dei vani murari.
- e. La presenza di una tettoia posta a copertura del posto auto.

INTERVENTI DA ESEGUIRE

Per regolarizzare gli interventi impropriamente apportati e/o eseguiti in difformità, sarà necessario incaricare un professionista tecnico abilitato, che dovrà presentare un giusto titolo amministrativo/edilizio per come previsto dal DPR 380/01 e successive modifiche, presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune; necessario a legittimare le piccole variazioni apportate.

I costi da sostenere riguarderanno l'onorario del tecnico da nominare (progettista), la sanzione pecuniaria, i diritti di istruttoria ed i costi da sostenere. Di detto importo se ne terrà conto in fase di stima.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Sono state reperite alcune dichiarazioni di conformità degli impianti.
- È stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.
- È stata reperita la Comunicazione di fine lavori.
- È stato reperito il Certificato di Agibilità.
- È stato reperito il Certificato di Idoneità Statica.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA

I cespiti non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata e non sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai fini delle determinazioni previste dall'art. 1, commi 376 e ss. della L. n. 178/2020.

PARAMETRI DI STIMA CONSIDERATI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

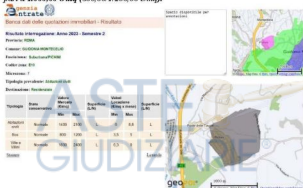
CRITERIO DI STIMA

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, è stato adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita.

Dai risultati emersi in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessivamente simili a quelle del bene pignorato, sono emersi i seguenti valori:

- Dai parametri indicati, all'interno della banca dati dell'OMI, le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, con stato conservativo normale, Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2, Provincia: ROMA, Comune: GUIDONIA MONTECELIO, Fascia/zona: Suburbana/PICHINI, Codice zona: E10, Microzona: 7, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, valore medio attribuito alle abitazioni in Ville/Villini, pari a 2.000,00 €/mq (1.600,00/2.400,00 €/mq) ed ai box/Posti auto pari a 1.000,00 €/mq (500,00/1.200,00 €/mq).



- Dai parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, sul portale di immobiliare.it, per il mese di marzo 2024, nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm), viene richiesto un prezzo compreso tra 1.400,00/1.450,00 €/mq si ritiene opportuno attribuire un valore medio pari a 1.425,00,00 €/mq.
- Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona PICHINI del Comune di GUIDONIA MONTECELIO, relativamente a Ville/Villini, viene attribuito un valore medio pari a 1.667,00 €/mq (1.305,00/2.027,00 €/mq) ed ai Posti Auto coperti un valore medio pari a 652,00 €/mq (529,00/775,00 €/mq).
- BIR - LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA (1.2023) Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale; Settore Nord-Est Criteri e coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare, Comune di GUIDONIA MONTECELIO - C47; alle abitazioni in 1 fascia (da intendersi come villini e ville) viene attribuito un valore pari a 1.100,00 €/mq ed ai Box/Posti Auto un valore pari a 650,00 €/mq.

Il parametro economico che ne consegue, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, per ciò che concerne gli immobili oggetto della procedura, è pari a:

ABITAZIONI 1.548,00 €/mq
POSTO AUTO COPERTO 767,33 €/mq

COMPOSIZIONE E DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO UNICO

COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM)

LOCALITÀ PICHINI, VIA GIAN LORENZO BERNINI N° 49/E, Interno 2, Piani T-1 e T-2
N° 1 ABITAZIONE IN VILLINI (Cat. A/7) ed N° 1 POSTO AUTO COPERTO

Oltre le quote ed i diritti spettanti sul percorso comune di accesso alla proprietà

Publicazione
ripubblicazione o ripro

IL LOTTO UNICO È FORMATO DAI SEGUENTI BENI IMMOBILI:

Bene N° 1 – ABITAZIONI IN VILLINI

Comune di GUIDONIA MONTECELIO (Codice: E263) – Catasto Fabbricati
Distinto presso NCEU di detto Comune alla SEZ MON foglio 24 particella 810 subalterno 2
Cat. A/7, Cl 1, Con. 5,5 vani, Sup. Catastale Totale: 104 m² Totale: escluse aree scoperte 104 m², Rendita 610,71 €
VIA GIAN LORENZO BERNINI n. SNC Interno 2 Piano T-1

Bene N° 2 – POSTO AUTO COPERTO

Comune di GUIDONIA MONTECELIO (Codice: E263) – Catasto Fabbricati
Distinto presso NCEU di detto Comune alla SEZ MON foglio 24 particella 810 subalterno 501
Cat. C/6, Cl 1, Con. 30 m² Sup. Catastale Totale: 31 m², Rendita 44,93 €
VIA GIAN LORENZO BERNINI n. 49-F Piano T

Diritto di Proprietà per la quota pari ad 1/1 dei suddetti beni.
L'instestataro è Coniugato in regime di separazione dei beni.
Oltre le quote ed i diritti delle parti comuni.

CONFINI

Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI (Cat. A/7)

Distacco su area comune collegata a Via Bernini, abitazioni contraddistinte dagli interni 1 e 3, particella 707, salvo altri e più precisi confini.

Bene N° 2 – POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6)

Distacco su area comune collegata a Via Bernini, distacco con altra proprietà alla stessa particella, distacco con le particelle 710 e 777, salvo altri e più precisi confini.

LOTTO UNICO

Gli immobili, oggetto della presente relazione di stima, sono situati in una località della cittadina di Guidonia Montecelio (Rm) denominata PICHINI, posta a Nord/Ovest rispetto al centro abitato, dal quale distano circa 5,00 Km. Il corpo di fabbrica di maggior consistenza è ricompreso all'interno di un tessuto consolidato ed in espansione che presenta un'edificazione composta prevalentemente da abitazioni indipendenti (*Ville e Villini a schiera*). Il territorio Comunale ha un'estensione di circa 80 km², sorge a Nord/Est di Roma, a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare, nella Sabina Romana, idealmente compresa tra le vie Nomentana e Tiburtina. Lo stesso fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale. I cespiti ricadono all'interno di un corpo di fabbrica di maggior consistenza, che per tipologia edilizia è assimilabile alla "casa a schiera" (*struttura cielo-terra caratterizzata dall'accostamento di tre unità abitative, una a fianco dell'altra con un fronte stretto per svilupparsi in profondità e in altezza su più piani con presenza di un orto o un cortile*), composto da più piani oltre le due corti di pertinenza esclusiva. Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare riguardano nello specifico un'abitazione in villini posta ai piani terra e primo (*sottotetto*) ed un posto auto coperto situato al piano terra; entrambi raggiungibili mediante l'attraversamento del percorso comune (BCNC) che dipende da Via G.L. Bernini.

PIANO TERRA E PRIMO (SOTTOTETTO)

Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI (Cat. A/7),

Guidonia Montecelio (Rm) VIA GIAN LORENZO BERNINI N° 49/E, Interno 2, Piano T-1

Individuata dalla categoria catastalmente A/7, appare assentita ed adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie calpestabile (*Totale: 104 m² Totale: escluse Aree scoperte: 104 m²*) in 5,5 vani "catastali" che si sviluppano lungo due livelli tra loro sovrapposti e direttamente comunicanti per mezzo di scala interna (*Piani Terra e Sottotetto*).

L'unità è provvista di ingresso indipendente raggiungibile dal percorso comune, ha un fronte stretto con affacci prospettici posti lungo i due lati corti della struttura che consentono il raggiungimento delle corti di pertinenza. L'abitazione è posta al centro di un edificio tri familiare ed ha una planimetria di forma regolare assimilabile ad un rettangolo.

PIANO TERRA

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Le tramezzature ed i setti murari (*elementi divisori*) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati a:

Ingresso, soggiorno con piccolo disimpegno, ripostiglio, bagno e cucina oltre alla presenza della scala che consente il collegamento con il piano superiore.

Completano la consistenza di detto livello le due corti esterne, la loggia ed il locale tecnico.

L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (*disimpegno e bagno*) in prossimità dei vani serviti (*cucina e soggiorno*), tutti provvisti di affacci e vani murari che consentono una buona areazione ed illuminazione, ad eccezione del ripostiglio e del disimpegno che ne sono sprovvisti.

Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno come quelle della cucina risultano parzialmente ricoperte da piastrelle.

PIANO PRIMO (SOTTOTETTO)

La planimetria del Piano Primo (*sottotetto*) presenta una forma regolare, speculare a quella sottostante; dove le tramezzature ed i setti murari (*elementi divisori*) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati a:

Due camere, bagno e disimpegno oltre il vano nel solaio che ospita la scala che consente il collegamento con il piano inferiore.

Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione in parquet, le pareti del bagno sono parzialmente ricoperte da piastrelle. L'appartamento è rifinito, arredato e versa in buone condizioni di manutenzione e d'uso. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze, sono apparse collegate.

PIANO TERRA

Bene N° 2 – POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6)

Guidonia Montecelio (Rm) VIA GIAN LORENZO BERNINI N° 49/E, Piano T

L'immobile è situato al Piano Terra e si presenta come una superficie impermeabile sormontata da una pavimentazione in materiale bituminoso, provvista di confini materiali su tre lati (*parapetti e ringhiere in ferro*) e di copertura in legno sorretta da quattro elementi in legno (*piastri*).

Il raggiungimento avviene mediante il percorso che diparte dal cancello carrabile posto in aderenza a Via Gian Lorenzo Bernini e che collega i vari immobili ad esso confinanti. Si tratta di una superficie di forma trapezoidale, priva di chiusure laterali, posta perpendicolarmente rispetto all'ingresso delle autovetture. Ha una consistenza di circa 30 m² ed una Superficie Catastale di 31 m² che può ospitare il ricovero di N° 2 autovetture affiancate. Non sono state rilevate componenti impiantistiche.

CONCLUSIONI

- I beni non sono ricompresi in condominio costituito, per come comunicato dall'occupante in sede di accesso.
- Il pignoramento immobiliare riguarda il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1.
- La vendita non è soggetta ad IVA, l'esecutato è un soggetto fisico.
- Non è stato effettuato l'accesso forzoso, ma è avvenuto a seguito di giusta comunicazione alla parte occupante.
- Il cespite in sede di sopralluogo è apparso occupato senza titolo da un soggetto terzo, estraneo alla procedura.
- I cespiti non sono comodamente divisibili in natura.
- Sono presenti componenti impiantistiche comuni anche alle due unità immobiliari poste in aderenza.
- Le componenti impiantistiche rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano:
 - l'impianto elettrico (i certificati di conformità sono rappresentati nel C. di Agibilità¹), l'impianto di riscaldamento (non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento), si rileva la presenza di termocefoni e di una caldaia posta all'esterno (impianto autonomo), l'impianto idrico (l'approvvigionamento avviene mediante la condotta comune alle unità immobiliari poste in adiacenza e realizzate sulla stessa particella), l'impianto fognario molto probabilmente è collegato alla condotta Comunale, l'impianto del gas è presente ma non è stato individuato il contatore, l'impianto citofonico è presente.
- Le spese per l'illuminazione delle parti comuni e per l'apertura del cancello verranno ripartite equamente e bonariamente tra i vari proprietari degli immobili ricompresi nel fabbricato di maggior consistenza.

Publicizzare
ripubblicazione o ripro

- L'approvvigionamento idrico avviene mediante una conduttura comune alle unità immobiliari adiacenti.
- L'indirizzo riscontrato in sede di accesso è VIA GIAN LORENZO BERNINI N° 49/E.
- L'Attestato di Prestazione Energetica è presente come allegato all'Atto di Cessione del 2015.
- Sono presenti delle piccole difformità tra le planimetrie catastali e quelle ottenute dalla restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede di accesso.
- Le Visure Catastali Storiche degli immobili rappresentano correttamente le quote ed i diritti spettanti all'attuale proprietario (soggetto esecutato) senza però descrivere l'intera proprietà in maniera univoca; pertanto, sarà necessario eseguire giusta Voltura.
- L'edificio è stato costruito in virtù di Concessione Edilizia N° 603 del 16.10.2000, di D.I.A. prot. N° 24895 del 04.04.2006 (integrazione prot. 39675 del 31.05.2006) e Concessione Edilizia in Sanatoria N° 58 del 29.01.2007.
- Sono presenti il Permesso di Agibilità N° 84.07 ed il Certificato Idoneità Statica, oltre alle dichiarazioni di conformità degli impianti.
- Sono presenti delle piccole difformità tra le planimetrie allegate all'ultimo titolo amministrativo edilizio e quelle ottenute dalla restituzione grafica del rilievo metrico.
- I costi da sostenere per le rettifiche, gli aggiornamenti e le variazioni sono stati opportunamente sottratti dal valore di stima determinato.

VALORE DI STIMA LOTTO UNICO

Bene N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Bene N° 2 - POSTO AUTO COPERTO

Identificativi corpi LOTTO UNICO	Superficie convenzionale mq	Valore Unitario €/mq	Quota oggetto di stima	Incidenza % immobili riguardanti il LOTTO	Totale €
Bene N° 1 - ABITAZIONE	106,50	1.548,00	1/1	87,39	164.862,00
Bene N° 2 - POSTO AUTO COPERTO	31,00	767,33	1/1	12,61	23.787,23
LOTTO UNICO					188.649,23 €

DEPREZZAMENTI APPLICATI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficienti di età, qualità, stato di manutenzione, stato conservativo, caratteristiche generali - Edificio di recente costruzione	- 10	%
Costi da sostenere per la regolarizzazione delle variazioni impropriamente eseguite alla conformazione dello stato dei luoghi per come previsto dall' art 6 bis del Dpr 380/01	- 2.500,00	€
Voltura Catastale per la corretta indicazione dei diritti e delle quote spettanti al soggetto esecutato	- 300,00	€
Variazione Planimetrica da eseguire con software DOCFA per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi (detto adempimento sarà subordinato alla regolarizzazione tecnica ed urbanistica dei cespiti)	- 300,00	€
Costo da sostenere per lo smontaggio, l'accantonamento, il trasporto e lo smaltimento della struttura in legno posta a copertura del posto auto.	- 1.000,00	€
TOTALE OTTENUTO	165.684,30	€

Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 10%, così determinato (165.684,30 - 10 % (16.568,43 €) = 149.115,87 € di seguito riportato per arrotondamento.

VALORE FINALE DI STIMA LOTTO UNICO

Beni N° 1 e 2 - ABITAZIONE IN VILLINI E POSTO AUTO COPERTO

Per il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1

(Centotrentanove miladuecento/00) **149.200,00 €**

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la propria relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

La presente relazione è composta da n. 27 pagine, oltre i n° 18 allegati, il Bando d'asta e lo Schema Riassuntivo.

ALLEGATI

- All. 1_Proc. EI RGE 337/23 *Verbale di nomina, Accettazione incarico e Giuramento Telematico Esperto Stimatore.*
- All. 2_Proc. EI RGE 337/23 *Verbali di accesso del 01.02 e 08.02 del 2024.*
- All. 3_Proc. EI RGE 337/23 *Estratto per riassunto di Matrimonio e Certificato Cumulativo.*
- All. 4_Proc. EI RGE 337/23 *Visure Catastali Storiche e Planimetrie Catastali.*
- All. 5_Proc. EI RGE 337/23 *Estratto di Mappa, Visure Catastali Storiche NCT e B.C.N.C.*
- All. 6_Proc. EI RGE 337/23 *TITOLO e NOTA di trascrizione atti di Compravendita del 1998_Antecedente il versamento.*
- All. 7_Proc. EI RGE 337/23 *TITOLO e NOTE di trascrizione atti di provenienza a favore dell'esecutato.*
- All. 8_Proc. EI RGE 337/23 *Ispezioni ipotecarie immobili e soggetti coinvolti.*
- All. 9_Proc. EI RGE 337/23 *NOTE formalizzate pregiudizievole gravanti e Relazione Notarile.*
- All. 10_Proc. EI RGE 337/23 *Permesso di Agibilità N° 84/07, Certificato Idoneità Statica e dichiarazioni di conformità impiantistica.*
- All. 11_Proc. EI RGE 337/23 *Concessione Edilizia N° 693 del 16/10/2000.*
- All. 12_Proc. EI RGE 337/23 *Concessione Edilizia in Suatoria N° 58 del 29.01.2007.*
- All. 13_Proc. EI RGE 337/23 *D.L.A. Prot. N° 24895 del 04.04.2006 ed integrazione prot. 39675 del 31.05.2006.*
- All. 14_Proc. EI RGE 337/23 *Attestato di prestazione Energetica allegato all'atto di Cessione del 2015.*
- All. 15_Proc. EI RGE 337/23 *Verifica esistenza contratti di locazioni_Richiesta inoltrata dal Custode Giudiziario all'Agenzia delle Entrate.*
- All. 16_Proc. EI RGE 337/23 *Rilevato Fotografico dello stato dei luoghi.*
- All. 17_Proc. EI RGE 337/23 *Quantificazione canone di locazione mensile*
- All. 18_Proc. EI RGE 337/23 *Ricevute invio relazione alle parti.*
- Riepilogo Bando D'Asta_Proc. EI RGE 337/23
- Schema Riassuntivo_Proc. EI RGE 337/23

L'Esperto Stimatore
Architetto Antonello Amicone

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione