

# TRIBUNALE DI TIVOLI

ASTE  
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ferracci Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 142/2025 del R.G.E.

promossa da

**Banca Monte dei Paschi di Siena**  
Codice fiscale: 00884060526  
contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Incarico .....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T-1-S1 ....	4
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T-1-S1 ....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T-1-S1 ....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T.....	5
Confini.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T-1-S1 ....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T.....	6
Consistenza .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T-1-S1 ....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T-1-S1 ....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T.....	7
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T-1-S1 ....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T.....	9
Precisazioni.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T-1-S1 ....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T.....	9
Patti .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T-1-S1 ....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T.....	10
Stato conservativo.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T-1-S1. .	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T.....	10
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T-1-S1. .	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11



<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T-1-S1.	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T-1-S1.	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T.....	11
Stato di occupazione.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T-1-S1.	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T-1-S1.	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T-1-S1.	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T.....	13
Normativa urbanistica.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T-1-S1.	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T.....	14
Regolarità edilizia.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T-1-S1.	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T.....	14
Vincoli od oneri condominiali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T-1-S1.	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 142/2025 del R.G.E.....	20
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 190.500,00</b> .....	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T-1-S1.	21
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T.....	21

All'udienza del 29/06/2025, il sottoscritto Geom. Ferracci Francesco, con studio in Via Colle Girello, 62 A - 00036 - Palestrina (RM), email geom.ferracci.francesco@gmail.com, PEC francesco.ferracci@geopec.it, Tel. 338 2756882, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T-1-S1 (**allegato 1**)
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T (**allegato 2**)

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T-1-S1**

Trattasi di abitazione posta al piano Terra con relativa corte pertinenziale fornito di locali accessori posti al primo e interrato, facente parte di una porzione di villino a schiera. L'accesso all'U.I. avviene direttamente dagli spazi comuni posti su Via Tacito 55

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 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T**

Trattasi di un posto auto scoperto posto al piano Terra quale pertinenza di una porzione di villino a schiera. L'accesso all'U.I. avviene direttamente dagli spazi comuni posti su Via Tacito 55

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55,  
EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T-1-S1

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55,  
EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T

---

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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55,  
EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T-1-S1

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55,  
EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T

---

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

(Proprietà 1/1)

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

- ) (Proprietà 1/1)

Il compendio immobiliare costituito dai beni denominati n. 1 e n. 2 sono pervenuti all'esecutato tramite atto di compravendita del 05/03/2018 a rogito Notaio Raffaele Casertano rep. 85559 da potere  
**(allegato 3)**

## CONFINI

---

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55,  
EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T-1-S1

---



l'abitazione confina a nord con abitazione int. 10, a sud con lo spazio di manovra sub 33, ad ovest con camminamento condominiale.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T**

Il posto auto scoperto confina a sud con marciapiede di via Tacito, a nord con spazio di manovra sub 33, a ovest con posto auto sub 24 e ad est con posto auto sub 26.

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T-1-S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	36,49 mq	48,50 mq	1	48,50 mq	2,70 m	Terra
Porticato	16,04 mq	16,04 mq	0,30	4,81 mq	0,00 m	Terra
Giardino	76,40 mq	76,40 mq	0,18	13,75 mq	0,00 m	Terra
Soffitta	21,91 mq	36,12 mq	0,33	11,92 mq	2,20 m	Primo
Terrazza	5,94 mq	5,94 mq	0,25	1,49 mq	0,00 m	Primo
Cantina	57,21 mq	70,60 mq	0,50	35,30 mq	2,70 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>115,77 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>115,77 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,00 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>11,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

(allegato 4)



### CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T-1-S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1978 al 18/12/2009		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 45 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.52.00 Reddito dominicale € 14,77 Reddito agrario € 10,74
Dal 18/12/2009 al 19/06/2012		Catasto <b>Terreni</b> Fg. MAR/5, Part. 45 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.52.00 Reddito dominicale € 14,77 Reddito agrario € 10,74
Dal 19/06/2012 al 05/03/2018		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. MAR, Fg. 5, Part. 1579, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A/7 Cl. 3, Cons. 4 Superficie catastale 90 mq Rendita € 619,75 Piano T-1-S1
Dal 05/03/2018 al 01/12/2025		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. MAR, Fg. 5, Part. 1579, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A/7 Cl. 3, Cons. 4 Superficie catastale 90 mq Rendita € 619,75 Piano T-1-S1

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1978 al 18/12/2009		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 45 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.52.00 Reddito dominicale € 14,77



7 di 21

Dal 18/12/2009 al 19/06/2012	<p>Reddito agrario € 10,74</p> <p><b>Catasto Terreni</b>            Fg. MAR/5, Part. 45            Qualità Seminativo            Cl.4            Superficie (ha are ca) 00,52,00            Reddito dominicale € 14,77            Reddito agrario € 10,74</p>
Dal 19/06/2012 al 05/03/2018	<p><b>Catasto Fabbricati</b>            Sez. MAR, Fg. 5, Part. 1579, Sub. 25, Zc. 1            Categoria C/6            Cl.1, Cons. 11            Superficie catastale 11 mq            Rendita € 619,75            Piano Terra</p>
Dal 05/03/2018 al 01/12/2025	<p><b>Catasto Fabbricati</b>            Sez. MAR, Fg. 5, Part. 1579, Sub. 25, Zc. 1            Categoria C6            Cl.1, Cons. 11            Superficie catastale 11 mq            Rendita € 16,48            Piano Terra</p>

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T-1-S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MAR	5	1579	9	1	A7	3	4	90 mq	619,75 €	T-1-S1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento, ma non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Dal confronto delle planimetrie in atti e rilievo effettuato dal CTU, non vi è corrispondenza tra quanto realizzato e quanto depositato. In corrispondenza del piano S1 è stata variata la destinazione d'uso degli ambienti (da non residenziale a residenziale), al piano primo è stata variata la destinazione da soffitta a letto. Per quanto non espressamente menzionato si rimanda alla lettura dell'allegato rilievo CTU.

Il CTU fa presente che nel pignoramento e della relativa nota di trascrizione, le unità immobiliari staggite sono indicate omettendo negli identificativi catastali la sez. urbana MAR. Al fine di verificare se il bene è esattamente identificato, il CTU ha ritenuto opportuno effettuare delle ricerche in catasto ed ha appurato che non esiste

altro immobile con stessi identificativi catastali in altre Sezioni urbane del comune di Guidonia, pertanto il bene staggito risulta comunque identificabile

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sez.	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Categori a	Class e	Consistenz a	Superfici e catastale	Rendit a	Piano	Graffa to	
MAR	5	1579	25	1	C/6	1	11	11 mq	16,48 €	Terra		

**Corrispondenza catastale**

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

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

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T-1-S1**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T**

Nulla da segnalare

**PATTI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T-1-S1**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T**

La soc. \_\_\_\_\_ con atto d'obbligo del 01/07/2011 a rogito notaio Raffaele Casertano rep 66433 trascritto presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2 il 07/07/2011 ai nn.36808/23025 ha vincolato il terreno al costruendo fabbricato di cui alla conc. edilizia n. 325 del 23/10/2009, e a mantenere le destinazioni d'uso del fabbricato come risultano dal progetto allegato alla concessione edilizia.  
**(allegato 5)**

### STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T-1-S1**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere in uno stato conservativo normale; anche se all'interno dell'abitazione risultano alcune macchie di condensa/umidità; L'esterno del fabbricato risulta tinteggiato e ben conservato. Di seguito per completezza di descrizione si rimette la documentazione fotografica riguardante il bene staggito.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere in uno stato conservativo normale.  
**(allegato 6)**

### PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T-1-S1**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T**

L'abitazione e il posto auto scoperto ricadono all'interno di un fabbricato di più ampie dimensioni facente parte di un condominio costituito, le cui parti comuni sono caratterizzate dalle facciate, la copertura e i camminamenti al piano terra.

**(allegato 7)**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55,  
EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T-1-S1**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55,  
EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T**

nulla da segnalare

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55,  
EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T-1-S1**

L'abitazione è esposta a sud e ovest. L'accesso all'edificio avviene tramite il camminamento di accesso pedonale identificato con il sub 37 che da via Tacito conduce al cancello ingresso esclusivo. Il bene staggito essendo posto al piano terra e provvisto di una corte esclusiva in parte pavimentata e in parte a verde. Come già detto, internamente l'appartamento versa in uno stato conservativo normale è costituita da un vano al piano terra con bagno (monolocale), un locale servizi al piano primo (sottotetto) attualmente utilizzato come zona notte, un piano interrato destinato a cantina e locale di sgombero, con annesso bagno, attualmente il locale cantina impropriamente è utilizzato come stanza da letto. La pavimentazione interna è realizzata piastrelle in gres, mentre gli infissi interni sono provvisti di vetro camera ed il sistema oscurante è garantito da persiane in ferro. Gli impianti tecnologici sono realizzati sottotraccia, il riscaldamento è garantito da una caldaia a gas posta nel porticato, per la stessa non è presente libretto dell'impianto sono presenti condizionatori multisplit, sulla copertura è presente un sistema di produzione dell'acqua calda sanitaria tramite pannelli solari, il sistema non risulta collegato.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55,  
EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T**

Trattasi di un posto auto scoperto, con pavimentazione in asfalto e delimitato da strisce dei vernice.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55,  
EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T-1-S1**

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T-1-S1

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/1963 al 18/12/2009		<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Tarquini	12/11/1963		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma	06/12/1963	104586	74142
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 18/12/2009 al 05/03/2018		<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
notaio Tirone Valerio	18/12/2009			38087	11985
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2	14/01/2010			2810	1837
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/03/2108				<b>Compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

	Notaio Casertano Raffaele	05/03/2018	85559	36928
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2	08/03/2018	10613	7458
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55,  
EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T-1-S1

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55,  
EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma2 aggiornate al 01/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma2 il 08/03/2018  
Reg. gen. 10614 - Reg. part. 1630  
Quota: 1/1  
Importo: € 290.000,00  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena  
Contro  
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 145.000,00  
Rogante: Casertano Raffaele  
Data: 05/03/2018  
N° repertorio: 85560  
N° raccolta: 36929

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Roma2 il 05/05/2025  
Reg. gen. 25112 - Reg. part. 18165  
Quota: 1/1  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena  
Contro

## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T-1-S1

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T

---

L'immobile ricade in zona B di PRG "Setteville Nord", secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio approvato risulta vincolato, dall'art. 8 Tutele Storiche e dall'art. 38 Parco naturale archeologico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T-1-S1

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T

---

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

L'immobile risulta realizzato in virtù del Permesso a Costruire n. 325 del 29/10/2009 rilasciata al sig.ri per la realizzazione di un fabbricato residenziale composto da n.2 edifici plurifamiliari.

**(allegato 8)**



Successivamente in data 17/12/2009 con il prot. 9411 fu presentata richiesta in variante, il comune in data 01/07/2010 rilascia giusto permesso a costruire n. 189/2010. **(allegato 9)**

In data 12/04/2011 con il protocollo 36336 la soc. fa richiesta di variante in corso d'opera, il comune in data 22/12/2011 rilascia Permesso a Costruire n. 341/2011. **(allegato 10)**

In data 31/05/2012 con il prot. 45177 la soc. Comunica la fine dei lavori relativamente al permesso a costruire n. 325/2009, e successive varianti n. 189/2010 e 341/2011.

In data 27/07/2012 con il pro 63075 la soc. presenta Denuncia di Inizio Attività Postuma ai sensi della L.R. n. 11 del 2008 art 19 per interventi realizzati di una diversa distribuzione degli spazi interni con l'utilizzo dell'intercapedine al piano interrato come superficie a locale di sgombero. **(allegato 11)**

In data 30/07/2012 con il prot. 63316 la soc. presenta richiesta di agibilità per il fabbricato composto da n. 16 unità site in via Tacito 55 distinte in catasto al foglio 5 part 1579. Il comune di Guidonia in data 12/11/2012 con il n. d'ordine del registro 123, rilascia il certificato di agibilità. **(allegato 12)**

Il CTU fa presente che l'unità immobiliare presenta alcune difformità relativamente ai titoli edilizi rilasciati in particolare:

- 1) Un cambio di destinazione degli ambienti al piano primo
- 2) Un cambio di destinazione degli ambienti al piano interrato
- 3) La chiusura di una finestra nel locale stenditoio.

Il CTU in relazione alle difformità riscontrate considera la sanabilità della chiusura finestra tramite la richiesta di una SCIA a sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e smi, mentre il cambio d'uso dei locali al piano interrato e primo non sono consentiti, e considera un ripristino dell'originaria destinazione, in virtù della sottoscrizione dell'atto d'obbligo nel quale ci si obbligava a mantenere le destinazioni d'uso indicate nel progetto di concessione.

#### **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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T-1-S1**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il CTU ha effettuato formale richiesta tramite email all'amministratore pro tempore del condominio chiedendo, rispetto all'abitazione oggetto di procedura le seguenti informazioni:

- 1) L'ammontare medio delle spese condominiali;
- 2) l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute in corso, e nell'anno precedente;
- 3) L'eventuali spese straordinarie previste e deliberate;
- 4) i millesimi in capo all'abitazione staggita.

L'amministratore ha fornito le seguenti informazioni:

L'ammontare medio annuo delle spese condominiali ammonta ad €. 690,39

L'esecuto ha un debito residuo di €. 378,31 relativamente alle spese condominiali per l'anno 2025.

Non risultano spese straordinarie deliberate.

I millesimi in capo all'abitazione staggita sono :

Tabella A (proprietà generale) 59,71/100

I millesimi in capo al posto auto scoperto staggito sono :

Tabella A (proprietà generale) 1,630/1000

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, detto anche valore venale, il CTU ha scelto il metodo della stima sintetico comparativa. A tal proposito, si è proceduto, ad effettuare un'indagine di mercato su manufatti edilizi simili a quelli in esame nella zona di riferimento sia tramite informazioni dirette di mercato acquisite, sia a ricerche effettuate sul web.

Il CTU ritiene opportuno in questa sede, fare riferimento sia ai prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona, che ai valori OMI riferiti alla zona in cui il bene si colloca. Per il primo semestre del 2025, l'Osservatorio Immobiliare assegna un costo al mq. che va da un minimo di €. 1.750,00 ad un massimo di € 2.550,00 per i villini, in uno stato conservativo normale. Il valore di stima ricercato per il bene staggito è stato attribuito dal CTU nella misura di €/mq. 1800,00; Detto valore tiene conto delle caratteristiche estrinseche in cui il bene si colloca ma non tiene conto dello stato d'uso dell'immobile, il CTU successivamente applicherà dei

coefficienti di riduzione per lo stato d'uso dell'immobile, mentre assegna un valore di €/mq. 600 per il posto auto scoperto.

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

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T-1-S1  
 Trattasi di abitazione posta al piano Terra con relativa corte pertinenziale fornito di locali accessori posti al primo e interrato, facente parte di una porzione di villino a schiera. L'accesso all'U.I. avviene direttamente dagli spazi comuni posti su Via Tacito 55  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1579, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A/7  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T  
 Trattasi di un posto auto scoperto posto al piano Terra quale pertinenza di una porzione di villino a schiera. L'accesso all'U.I. avviene direttamente dagli spazi comuni posti su Via Tacito 55  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1579, Sub. 25, Zc. 1, Categoria C/6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio B, interno 9, piano T-1-S1	115,77 mq	1.800,00 €/mq	€ 208.386,00	100,00%	€ 208.386,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto scoperto Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio , interno 9, piano T	11,00 mq	600,00 €/mq	€ 6.600,00	100,00%	€ 6.600,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 214.986,00</b>

Valore di stima: € 214.986,00

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e ripristini	3.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%



Valore finale di stima: € 190.487,40

Valore arrotondato a € 190.500,00

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.

Palestrina, li 04/12/2025

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

#### ELENCO ALLEGATI:

**Allegato 1:** Visura e planimetria catastale sez. MAR foglio 5 part.lla 1579 sub 9

**Allegato 1:** Visura e planimetria catastale sez. MAR foglio 5 part.lla 1579 sub 25

**Allegato 3:** Atto di provenienza notaio Casertano Rep 85559 del 05/03/2018

**Allegato 4:** Rilievo CTU

**Allegato 5:** Atto D'obbligo

**Allegato 6:** documentazione fotografica

**Allegato 7:** Elaborato Planimetrico sez. MAR foglio 5 part.lla 1579 sub 9

**Allegato 8:** Permesso a costruire n. 325 del 29/10/2009

**Allegato 9:** Variante al permesso a costruire n189 del 01/07/2010

**Allegato 10:** Variante al permesso a costruire n. 341 del 22/12/2011

**Allegato 11:** Denuncia Inizio Attività prot. 630 del 27/07/2012

**Allegato 12:** Agibilità n. 123 del 12/11/2012



**LOTTO UNICO**

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T-1-S1  
 Trattasi di abitazione posta al piano Terra con relativa corte pertinenziale fornito di locali accessori posti al primo e interrato, facente parte di una porzione di villino a schiera. L'accesso all'U.I. avviene direttamente dagli spazi comuni posti su Via Tacito 55  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1579, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A7  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B di PRG "Setteville Nord", secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio approvato risulta vincolato, dall'art. 8 Tutele Storiche e dall'art. 38 Parco naturale archeologico.
- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T  
 Trattasi di un posto auto scoperto posto al piano Terra quale pertinenza di una porzione di villino a schiera. L'accesso all'U.I. avviene direttamente dagli spazi comuni posti su Via Tacito 55  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1579, Sub. 25, Zc. 1, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 190.500,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 142/2025 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 190.500,00**

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Guidonia Montecello (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T-1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1579, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A7	Superficie	115,77 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere in uno stato conservativo normale; anche se all'interno dell'abitazione risultano alcune macchie di condensa/umidità; L'esterno del fabbricato risulta tinteggiato e ben conservato. Di seguito per completezza di descrizione si rimette la documentazione fotografica riguardante il bene staggito.		
Descrizione:	Trattasi di abitazione posta al piano Terra con relativa corte pertinenziale fornito di locali accessori posti al primo e interrato, facente parte di una porzione di villino a schiera. L'accesso all'U.I. avviene direttamente dagli spazi comuni posti su Via Tacito 55		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato.		

Bene N° 2 - Posto auto scoperto			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Tacito, 55, edificio b, interno 9, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1579, Sub. 25, Zc. 1, Categoria C/6	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere in uno stato conservativo normale.		
Descrizione:	Trattasi di un posto auto scoperto posto al piano Terra quale pertinenza di una porzione di villino a schiera. L'accesso all'U.I. avviene direttamente dagli spazi comuni posti su Via Tacito 55		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato.		

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T-1-S1**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA TACITO, 55, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO T**

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma2 il 08/03/2018  
Reg. gen. 10614 - Reg. part. 1630  
Quota: 1/1  
Importo: € 290.000,00  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 145.000,00  
Rogante: Casertano Raffaele  
Data: 05/03/2018  
N° repertorio: 85560  
N° raccolta: 36929

**Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Roma2 il 05/05/2025  
Reg. gen. 25112 - Reg. part. 18165  
Quota: 1/1  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena  
Contro

