

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ilardi Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 183/2024 del R.G.E.

promossa da

PURPLE SPV S.R.L.

Codice fiscale: 04846340265

Via Vittorio Alfieri 1

Conegliano (TV)



contro



Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 183/2024 del R.G.E.	17
Lotto Unico	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



All'udienza del 20/11/2024, il sottoscritto Ing. Ilardi Francesca, con studio in Via delle Piagge, 3 - 00036 - Palestrina (RM), email studio3ing@yahoo.it, PEC f.ilardi@pec.ording.roma.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/11/2024 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 Orazio Gentileschi n.3, edificio UNICO, piano S1-T-1.

Villino indipendente con spazio esterno privato sito in Guidonia Montecelio (Rm) località Pichini.

Il bene, esposto su tutti i punti cardinali e disposto su tre livelli, è così suddiviso:

P.T.: ampio soggiorno con camino, cucina, un servizio igienico, una camera da letto, portici lati sud e S-E, altezza di piano 2,6 m;

P.1: ampio disimpegno con terrazzo, due camere da letto, stanzino, un servizio igienico, altezza di piano 2,6 m;

P.S1: locale seminterrato (autorizzato interrato) con accesso carrabile all'interno della corte privata, attualmente unico locale allo stato grezzo e sprovvisto di scala di collegamento con il piano terra, è autorizzato da titolo edilizio alla realizzazione di tre locali destinazione cantina e un servizio igienico.

Si accede dal piano terra al primo piano tramite scala interna con rivestimento in travertino.

La superficie commerciale rilevata dell'abitazione è di 242 mq.

La pavimentazione dell'abitazione è in ceramica, colore chiaro.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte sono tamburate in legno colore marrone.

I serramenti interni sono in alluminio, colore bianco provvisti di vetrocamera, di normale finitura e stato manutentivo; alcuni sono provvisti di grate in ferro.

La porta di ingresso è in legno colore marrone.

I servizi igienici presentano rivestimento in piastrelle di ceramica.

L'impianto termico con radiatori verticali è alimentato da una caldaia a gas posta sul terrazzo del primo piano lato sud. L'approvvigionamento del gas avviene tramite serbatoio privato, interrato. In alcuni locali sono presenti termoconvettori.

L'impianto elettrico è sottotraccia del tipo sfilabile. Gli impianti (elettrico, idraulico e a gas) sono correttamente in esercizio.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Orazio Gentileschi n.3, edificio UNICO, piano S1-T-1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Da certificati reperiti presso il Comune di Guidonia Montecelio (Rm), l'esecutato risulta aver contratto matrimonio in data 09.09.2001 (atto 1260 p.2 s.A.a. 2001 u.1) successiva all'acquisizione del diritto di proprietà del bene. Per tale motivo non è stato ritenuto necessario richiedere l'estratto di matrimonio per verificare il regime patrimoniale dei coniugi.

CONFINI

Il bene staggito con tipologia a corpo unico ha affaccio su tutti i lati cardinali; confina lato Nord con via Orazio Gentileschi; lato Sud con proprietà distinta nel catasto al Foglio 24 particella 789 (edificio a corpo unico comprendente 5 distinte abitazioni e relative cantine al PS1) e con particella 768 (edificio a corpo unico con 4 distinte abitazioni e relative cantine al PS1); lato Ovest con proprietà distinta al foglio 24 particella 383 (edificio a corpo unico con 4 distinte abitazioni e relative cantine al PS1); ad Est con proprietà distinta al foglio 24 particella 381 (edificio comprendente 2 distinte abitazioni e relative cantine al PS1).

CONSISTENZA

La Superficie Lorda in base ai coefficienti di utilizzazione si riduce convenzionalmente ad una superficie virtuale:

- La superficie interna abitabile è conteggiata al 100%



- I terrazzi sono conteggiati al 35% (fino a 25 mq; oltre al 10%)
- I portici sono conteggiati al 35% (fino a 25 mq; oltre al 10%)
- I giardini di ville e villini al 10% (fino a 25 mq; oltre al 2%)
- Cantine non collegate ai vani principali al 20% (nello specifico caso si valuta un coefficiente del 15% perché allo stato grezzo)

Per il calcolo della Superficie Utile Lorda si considera la superficie comprensiva della superficie dei divisori interni non portanti e delle superfici delle pareti perimetrali (conteggiate solo per i primi 30 cm di spessore); le parti comuni ad altre unità sono conteggiate a metà.

Piano	Destinazione d'uso autorizzata	Destinazione d'uso attuale	Superficie Netta (mq)	Superficie Utile lorda (SUL) (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Abitazione						
P.T.	Soggiorno	soggiorno	58	68	1,00	68
	Cucina	cucina	15,3	20	1,00	20
	stanzino	stanzino	2	2	0,50	1
	Servizio igienico	servizio igienico	7,6	9,5	1,00	9,5
	Camera	camera	16,2	23	1,00	23
	Portici	portici	13,5	13,5	0,35	4,7
P.1	Camera n.1	camera	18	20	1,00	20
	Camera n.2	camera	14,4	18,4	1,00	18,4
	stanzino	stanzino	6,3	7,9	1,00	7,9
	disimpegno	disimpegno	9,2	9,2	1,00	9,2
	Servizio igienico	portico	7,8	8,8	1,00	8,8
	Terrazzo lato S	terrazzo	8,7	8,7	0,35	3
	Terrazzo lato N-NE	terrazzo	17,4	17,4	0,35	6,1
P.S1	Cantine, wc	garage	150	150	0,15	22,5
	Giardino/pertinenze esterne	giardino	900	900	0,10	20
Superficie commerciale Abitazione						242,1

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/09/1976 al 29/04/1994		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 382 Qualità Seminativo Cl.04 Reddito dominicale € 2,50 Reddito agrario € 1,56
Dal 29/04/1994 al 25/11/2008		Catasto Terreni Fg. 24, Part. 382 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 1210 mq Reddito dominicale € 2,50 Reddito agrario € 1,56

Dall'impianto al 14/09/1976 proprietà
Nel periodo 24/05/1991 - 29/04/1994 la proprietà non è
(trascritta in data 19/07/2024) la proprietà è:

ma per causa di morte di quest'ultimo
per la quota 2/15 dell'intero;
per la restante quota

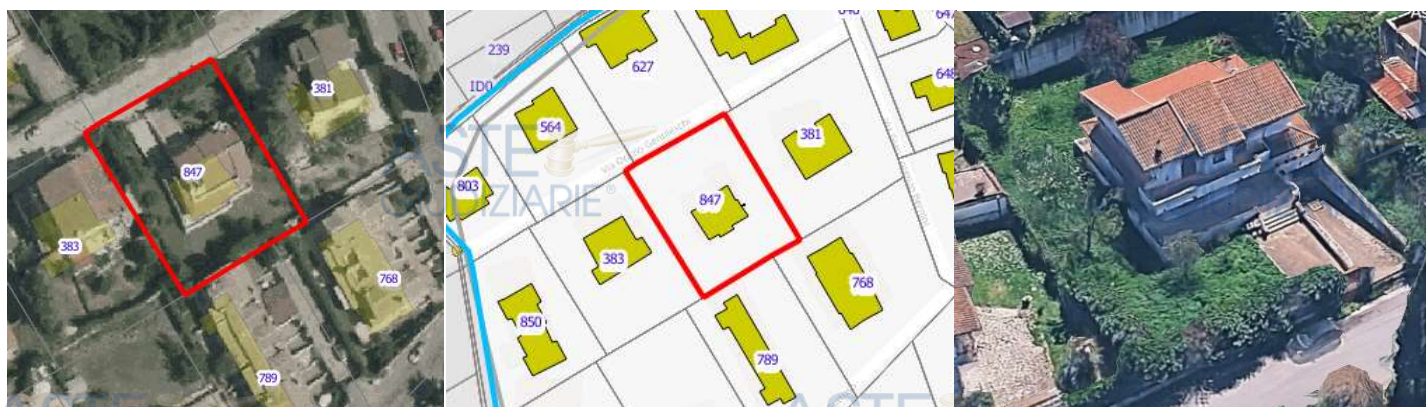
complessiva di 13/15 dell'intero della proprietà.

Dal 25/11/2008 è ENTE URBANO in quanto sulla particella è stato edificato il fabbricato oggetto di pignoramento.

DATI CATASTALI

Individuazione e descrizione catastale

Gli immobili sono stati esattamente individuati per sovrapposizione tra le foto satellitari reperite presso il sito web istituzionale del Catasto della Città metropolitana di Roma e la mappa catastale.

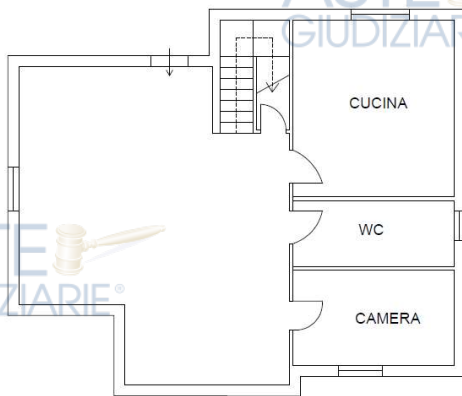


Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MON	24	847	1		A7	2	10,5 vani	245 mq	1.382,81 €	S1-T-1	

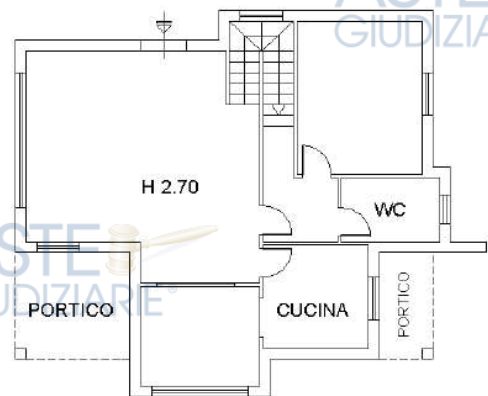
Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
24	847										

Corrispondenza catastale

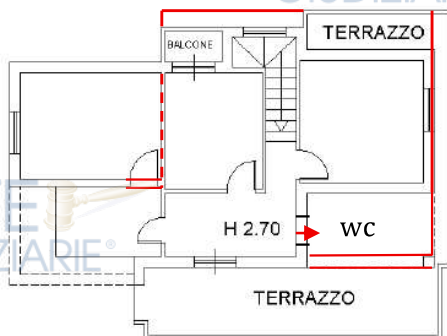
Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.



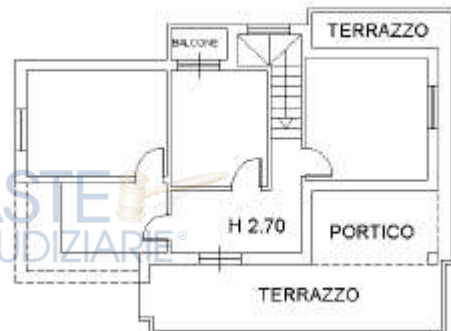
Planimetria rilevata P.T. - situazione di fatto



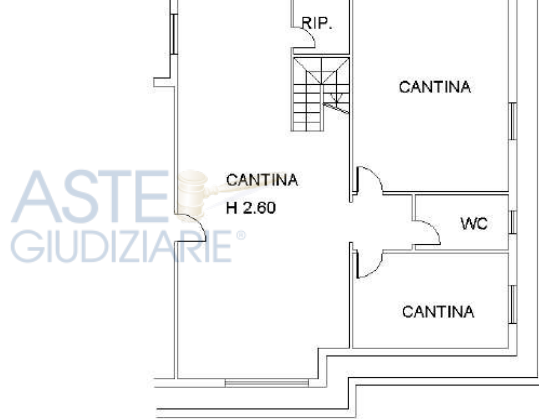
Planimetria catastale P.T.



Pianta P.1 – situazione di fatto



Pianta catastale P.1



Pianta catastale P.S1

(situazione di fatto: unico locale con accesso carrabile sprovvisto di scala)

STATO CONSERVATIVO

Si rileva nel complesso un normale stato conservativo degli interni eccetto la presenza di umidità in alcune zone del soffitto P.1; l'esterno dell'edificio presenta un mediocre stato di manutenzione.

Infine c'è da evidenziare la presenza di umidità nel piano interrato; la parte esecutata lamenta l'accesso di acque meteoriche da fuoriuscita del pozzetto dirimpetto l'accesso carrabile. Il sistema fognario è gestito da un consorzio privato di cui l'immobile fa parte.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni con altre proprietà tranne la gestione della fognatura consortile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene né sul terreno sul quale è stato edificato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/05/1991 al 29/04/1994		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Marzano			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	19/07/2024	40754	30063
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 29/04/1994		Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Giancarlo Polelra	29/04/1994			103132	14647
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma	11/05/1994			16903	11178
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.

Costituzione del 04/12/2008 Pratica n. RM1600993 in atti dal 04/12/2008.

A la quota dell'intero in piena proprietà del terreno censito in Guidonia Montecelio (Rm) al foglio 24 particella 382 su cui sorge l'immobile oggetto di pignoramento era pervenuta per atto di compravendita del 14/09/1976 rep. n. 32648/4113 di notar Franco Ventura, trascritto il 23/09/1976 ai nn. 19321/15746 da potere di

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 02/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 06/04/2010
Reg. gen. 21225 - Reg. part. 4637
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Marzano Pietro
Data: 31/03/2010
N° repertorio: 793
N° raccolta: 664

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 23/05/2024
Reg. gen. 27993 - Reg. part. 20683
Quota: 1/1
A favore di PURPLE SPV S.R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura

In data 19/07/2024 risulta trascritta accettazione tacita di eredità da parte di _____ per causa di morte _____ Registro Particolare _____ Registro Generale _____ da Pubblico ufficiale Marzano Pietro Repertorio 793 del 31/03/2010).

NORMATIVA URBANISTICA

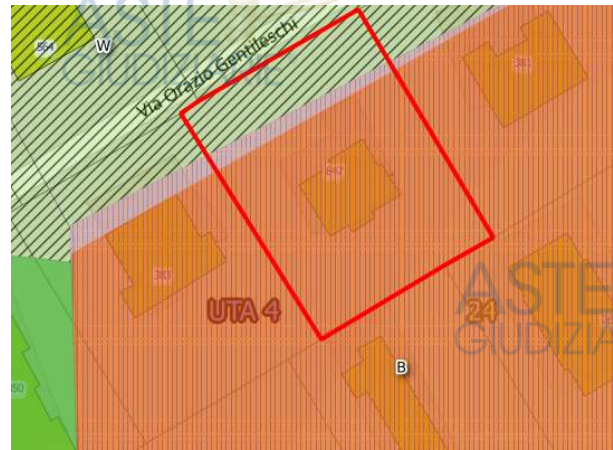
I beni oggetto di stima, siti nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm) ricadono nel PRG in zona B5 – Variante P13 località Pichini.

Nel PTPR – Tav. A: SISTEMI ED AMBITI DI PAESAGGIO – Sistema del paesaggio insediativo – paesaggio degli insediamenti urbani; SISTEMI ED AMBITI DI PAESAGGIO – Sistema del paesaggio naturale – fascia di rispetto coste marine, lacuali e corsi d'acqua.

Nel PTPR – Tav. B: BENI PAESAGGISTICI – Vincoli ricognitivi di legge – fascia di rispetto corsi d'acque pubbliche; BENI PAESAGGISTICI – Aree urbanizzate.



SIG – Tavola A-Tavola B



PRG - Geoportale Regione Lazio



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

All'accesso presso i competenti Organi Istituzionali in data 06/11/2025 risulta la seguente pratica edilizia:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 490 del 26.05.1994**

Il bene staggito è stato edificato con il titolo edilizio suddetto a cui risulta conforme tranne per le opere di cui al paragrafo successivo. Non risultano successive pratiche edilizie. La pianta catastale agli atti risulta conforme agli elaborati di cui al P.C. n. 490/1994, ma non alla situazione di fatto.

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.



OPERE DIFFORMI

Dal confronto delle superfici rilevate con quelle autorizzate (come da progetto allegato alla pratica edilizia di cui al P.C. n. 490/1994), pur rilevandosi difformità sostanziali dei prospetti, non si è rilevato un sostanziale aumento di superficie.



Le opere difformi al titolo edilizio risultano:

- diversa distribuzione degli spazi interni P.T. e P.1;
- difformità sostanziale dei prospetti;
- diversa destinazione d'uso del portico al P.1 (attuale servizio igienico);
- congiungimento del terrazzo con il balcone lato nord con ampliamento di circa 7 mq;
- Il piano P.S1 è stato autorizzato completamente interrato mentre la situazione di fatto rappresenta un piano seminterrato con più aperture a "bocca di lupo"; inoltre manca l'intercapedine;
- Il P.T. è di fatto un piano rialzato (4 scalini).

Si evidenzia che il piano S1 (destinazione d'uso autorizzata cantina/garage/un servizio igienico) è allo stato grezzo, mancante di scala di collegamento con il P.T..

REGOLARIZZAZIONE/RIPRISTINO OPERE DIFFORMI

Se l'aumento di superficie del terrazzo potrebbe rientrare nella tolleranza consentita dalla Legge n. 105/2024 (*Salva Casa*), la possibilità di regolarizzare le difformità sostanziali, sentiti gli Organi competenti, non è stimabile preventivamente ma sarà verificabile solo dopo aver presentato domanda di Accertamento di Conformità.

Dall'analisi della pratica edilizia presente in Comune, a parere della sottoscritta, le numerose difformità sostanziali non risultano conformi alle norme urbanistiche vigenti al momento della realizzazione.

In ogni caso l'eventuale costo di regolarizzazione si stima pari all'eventuale deprezzamento per la non regolarizzazione delle opere difformi; tale deprezzamento è stato valutato con un coefficiente riduttivo (-0,10) nella stima che segue.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Orazio Gentileschi n.3, edificio UNICO, piano S1-T-1

Villino indipendente con spazio esterno privato sito in Guidonia Montecelio (Rm) località Pichini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 847, Sub. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 847

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

Valutazione beni

I dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per la località E10-suburbana Pichini, riferiti al primo semestre 2025 forniscono i valori minimo (€ 1.400/mq) e massimo (€ 2.050/mq) per villini e per un normale stato conservativo,

dalla comparazione di immobili compravenduti nella medesima zona e della medesima categoria catastale effettuata dalla sottoscritta estrapolando alla data attuale i dati del volume immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio;

dalla altresì ricerca sul mercato (Osservatorio delle quotazioni immobiliari delle Agenzie Immobiliari del Territorio) che fornisce per le abitazioni in villini nella zona considerata un valore medio di € 1.726/mq, e di

Tenendo conto di tutti i fattori sopra esposti nella *Descrizione immobile*, e riassunti di seguito:

ubicazione dell'immobile,

destinazione d'uso,

caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento,

stato di manutenzione,

finiture,

consistenza,

accesso,

livello di piano,

servizi,

domanda e offerta,

situazione del mercato,

si è proceduto alla valutazione del **Lotto Unico**.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca sulle compravendite degli ultimi 12 mesi volta a determinare l'attuale valore di mercato (MCA) e 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 di stima in base al loro valore d'uso.



Ricavato un valore commerciale di 1.700,00 €/mq per il Bene N°1 ed un coefficiente riduttivo (-0,05) che tiene conto del livello di manutenzione dell'edificio e di un coefficiente riduttivo (-0,10) per la non sanabilità delle opere difformi/regolarizzazione, ne consegue che:

- **Valore commerciale abitazione: 1.450,00 €/mq**
- **Superficie commerciale abitazione: 242 mq**

Il **valore di stima del LOTTO UNICO** risulta essere:

€ 350.900,00

(euro trecentocinquantamilanovecento/00)

Tenendo conto del prezzo abbattuto del 10% sul valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi,

Il **valore di stima del LOTTO UNICO** risulta pari al valore approssimato di:

€ 316.000,00

(euro trecentosedicimila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Guidonia Montecelio (RM) - Via Orazio Gentileschi n.3, edificio UNICO, piano S1-T-1	242,00 mq	1.450,00 €/mq	€ 350.900,00	100,00%	€ 350.900,00
Valore di stima (AL NETTO DELLE DECURTAZIONI):					€ 316.000,00



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 13/12/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ilardi Francesca



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Orazio Gentileschi n.3, edificio UNICO, piano S1-T-1
Villino indipendente con spazio esterno privato sito in Guidonia Montecelio (Rm) località Pichini.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 847, Sub. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 847
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: civile abitazione.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 183/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Orazio Gentileschi n.3, edificio UNICO, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 847, Sub. 1, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 847		
Stato conservativo:	Normale stato conservativo; all'esterno stato conservativo mediocre.		
Descrizione:	Villino indipendente con spazio esterno privato sito in Guidonia Montecelio (Rm) località Pichini.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 06/04/2010
Reg. gen. 21225 - Reg. part. 4637
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Marzano Pietro
Data: 31/03/2010
N° repertorio: 793
N° raccolta: 664

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 23/05/2024
Reg. gen. 27993 - Reg. part. 20683
Quota: 1/1
A favore di PURPLE SPV S.R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura

