

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marziale Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 295/2025 del R.G.E.

promossa da

SOLFERINO SPV S.R.L.

Codice fiscale: 05179900260

Via Alfieri, 1

31015 - CONEGLIANO (TV)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 295/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 55.010,40	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

In data 13/10/2025, il sottoscritto Ing. Marziale Luca, con studio in Via Sant'andrea, 30 - 00019 - Tivoli (RM), email luca.marziale@yahoo.it, PEC luca.marziale@geopec.it, Tel. 3477768098, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA ANIENE, 5, interno 4, piano T-2

L'unità immobiliare staggita è costituita da appartamento al piano secondo avente una superficie utile di mq.84 circa, oltre a n. 2 balconi di mq.41 circa e locale cantina al piano terra di mq.3,90 circa. L'appartamento risulta libero e parzialmente demolito ovvero mancano gli infissi esterni, le piastrelle al vano bagno e cucina, i sanitari ed i frutti all'impianto elettrico. La cantina al piano terra è accessibile dal vano scala condominiale. La stessa possiede una forma rettangolare ed è dotata di finestra lucifera.

Il fabbricato è posto in pieno centro urbano a ridosso della sede del comune che dista circa 300 mt. a ridosso di ampio parcheggio, dove viene effettuato mercato settimanale.

Il fabbricato di maggior consistenza presenta n. 4 piani fuori terra oltre ai locale tecnici al piano ultimo; l'edificio non possiede ascensore e risulta nel suo insieme in normale stato di manutenzione ad eccezione del vano scala che necessita di manutenzione ordinaria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 05/05/2026.

Custode delle chiavi: Avv.Campeti Federica

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.

L'immobile era invaso da ingombranti (mobili, divani, frigoriferi, ruote d'auto, materassi ecc.) per tutta la sua superficie. Ora sgombero e libero

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA ANIENE, 5, interno 4, piano T-2

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)

CONFINI

L'unità immobiliare residenziale confina nel suo insieme:

- a nord, parte con l'appartamento sub.509 e parte con distacco su corte condominiale sub.501;
- a sud, distacco su corte condominiale sub.501;
- ad ovest, con vano scala sub.501;
- ad est, con distacco su strada comunale via Aniene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	8,40 mq	8,40 mq	0,25	2,10 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	11,90 mq	11,90 mq	0,25	2,98 mq	0,00 m	
Cantina	3,90 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				93,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

appartamento e cantina sono censite ai medesimi dati catastali ovvero al sub.508 in quanto inserite nella stessa planimetria catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/2005 al 11/10/2005		Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 18, Part. 482, Sub. 508, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 VANI Rendita € 495,80 Piano T-2
Dal 11/10/2005 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 18, Part. 482, Sub. 508, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 VANI Rendita € 495,80 Piano T-2
Dal 09/11/2015 al 15/10/2025		Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 18, Part. 482, Sub. 508, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 VANI Superficie catastale 89 mq Rendita € 495,80 Piano T-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MON	18	482	508	1	A3	1	6 VANI	89 mq	495,8 €	T-2	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile staggito è parte di un fabbricato di maggior consistenza, realizzato con fondazioni presumibilmente a sacco mentre le strutture verticali sono il blocchetti di tufo legati con malta idraulica; i solai sono in C.A. mista a laterizio, i balconi e le scale in soletta in calcestruzzo.

L'unità immobiliare residenziale possiede una superficie utile di mq.84,00 circa e mq.21 circa di balconi. L'appartamento risulta vandalizzato ovvero sono stati asportati le piastrelle dei vani w.c. e cucina, i sanitari, l'impianto elettrico e parte degli infissi esterni ed interni. Pertanto l'unità immobiliare necessita di una ristrutturazione totale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, a destinazione residenziale, possiede n. 4 piani fuori terra ha possiede fondazioni "a sacco" mentre le strutture verticali sono il blocchetti di tufo legati con malta idraulica; i solai sono in C.A. mista a laterizio, i balconi e le scale in soletta in calcestruzzo; La copertura è con solaio piano; i rivestimento esterno è in cortina di colore giallo in buono stato di manutenzione. Il vano scala risulta trascurato e l'impianto del citofono non è funzionante; non è presente impianto di ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile era occupato da materiale ingombrante. Lo stesso è stato sgomberato e liberato ed è in possesso al Custode.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1967 al 20/06/2006		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RENATO AMATI	02/02/1967	27246/50	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 3	17/02/1967	14966	9920
Dal 20/06/2006 al 15/10/2025		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GALLELLI DOMENICO	20/06/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

ASTE GIUDIZIARIE®



ROMA 2	12/07/2006		
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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 26/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA 2 il 03/04/2008
Reg. gen. 20031 - Reg. part. 27694
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO**
Trascritto a ROMA2 il 12/04/2018
Reg. gen. 17094 - Reg. part. 11962
Quota: 1/1
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO**
Trascritto a ROMA 2 il 26/09/2025
Reg. gen. 54196 - Reg. part. 38638

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è stato realizzato in forza di Licenza edilizia n.340 del 20/07/1967 rilasciata dal comune di Guidonia Montecelio e reso abitabile con certificato del 01/02/1974.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato dove insiste l'unità immobiliare è stato realizzato in forza di concessione edilizia n.340/1967; Risulta istanza di condono di sanatoria edilizia prot.85792 del 07/12/200a e successiva Concessione Edilizia n.246/2006.

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.

L'unità immobiliare presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, in difformità alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.246 del 26/05/2006.

I costi di regolarizzazione saranno detratti dal valore di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA ANIENE, 5, interno 4, piano T-2
L'unità immobiliare staggita è costituita da appartamento al piano secondo avente una superficie utile di mq.84 circa, oltre a n. 2 balconi di mq.41 circa e locale cantina al piano terra di mq.3,90 circa. L'appartamento risulta libero e parzialmente demolito ovvero mancano gli infissi esterni, le piastrelle al vano bagno e cucina, i sanitari ed i frutti all'impianto elettrico. La cantina al piano terra è accessibile dal vano scala condominiale. La stessa possiede una forma rettangolare ed è dotata di finestra lucifera. Il fabbricato è posto in pieno centro urbano a ridosso della sede del comune che dista circa 300 mt. a ridosso di ampio parcheggio, dove viene effettuato mercato settimanale. Il fabbricato di maggior consistenza presenta n. 4 piani fuori terra oltre ai locale tecnici al piano ultimo; l'edificio non possiede ascensore e risulta nel suo insieme in normale stato di manutenzione ad eccezione del vano scala che necessita di manutenzione ordinaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 482, Sub. 508, Zc. 1, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 64.456,00

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, supportato dai valori desunti dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale, adottando i dovuti coefficienti correttivi in relazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene staggito. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione e vetustà, si può adottare un valore al mq. di €.700,00 (settecento//00) per l'unità immobiliare residenziale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - VIA ANIENE, 5, interno 4, piano T-2	93,08 mq	700,00 €/mq	€ 64.456,00	100,00%	€ 64.456,00
Valore di stima:					€ 64.456,00

Valore di stima: € 64.456,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€
abbattimento forfettario del 10% del valore, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti e oneri gravanti sul bene	10,00	%

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, supportato dai valori desunti dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale, adottando i dovuti coefficienti correttivi in relazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene staggito. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione e vetustà, si può adottare un valore al mq. di €.700,00 (settecento//00)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tivoli, li 26/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Marziale Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di donazione rep 141078 del 2006 (Aggiornamento al 26/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Concessione edilizia 1967 (Aggiornamento al 26/05/2026)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato agibilità del 1974 (Aggiornamento al 26/05/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria n 246 del 2006 ed elaborato grafico (Aggiornamento al 26/05/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato Planimetrico Catastale (Aggiornamento al 26/05/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 26/05/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Catastale (Aggiornamento al 26/05/2026)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 26/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria dello stato di fatto (Aggiornamento al 26/05/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 26/05/2026)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - VIA ANIENE, 5, interno 4, piano T-2
L'unità immobiliare staggita è costituita da appartamento al piano secondo avente una superficie utile di mq.84 circa, oltre a n. 2 balconi di mq.41 circa e locale cantina al piano terra di mq.3,90 circa. L'appartamento risulta libero e parzialmente demolito ovvero mancano gli infissi esterni, le piastrelle al vano bagno e cucina, i sanitari ed i frutti all'impianto elettrico. La cantina al piano terra è accessibile dal vano scala condominiale. La stessa possiede una forma rettangolare ed è dotata di finestra lucifera. Il fabbricato è posto in pieno centro urbano a ridosso della sede del comune che dista circa 300 mt. a ridosso di ampio parcheggio, dove viene effettuato mercato settimanale. Il fabbricato di maggior consistenza presenta n. 4 piani fuori terra oltre ai locale tecnici al piano ultimo; l'edificio non possiede ascensore e risulta nel suo insieme in normale stato di manutenzione ad eccezione del vano scala che necessita di manutenzione ordinaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 482, Sub. 508, Zc. 1, Categoria A3

Destinazione urbanistica: Il fabbricato è stato realizzato in forza di Licenza edilizia n.340 del 20/07/1967 rilasciata dal comune di Guidonia Montecelio e reso abitabile con certificato del 01/02/1974.

Prezzo base d'asta: € 55.010,40



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 295/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.010,40

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - VIA ANIENE, 5, interno 4, piano T-2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 482, Sub. 508, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	93,08 mq
Stato conservativo:	L'immobile staggito è parte di un fabbricato di maggior consistenza, realizzato con fondazioni presumibilmente a sacco mentre le strutture verticali sono il blocchetti di tufo legati con malta idraulica; i solai sono in C.A. mista a laterizio, i balconi e le scale in soletta in calcestruzzo. L'unità immobiliare residenziale possiede una superficie utile di mq.84,00 circa e mq.21 circa di balconi. L'appartamento risulta vandalizzato ovvero sono stati asportati le piastrelle dei vani w.c. e cucina, i sanitari, l'impianto elettrico e parte degli infissi esterni ed interni. Pertanto l'unità immobiliare necessita di una ristrutturazione totale.		
Descrizione:	L'unità immobiliare staggita è costituita da appartamento al piano secondo avente una superficie utile di mq.84 circa, oltre a n. 2 balconi di mq.41 circa e locale cantina al piano terra di mq.3,90 circa. L'appartamento risulta libero e parzialmente demolito ovvero mancano gli infissi esterni, le piastrelle al vano bagno e cucina, i sanitari ed i frutti all'impianto elettrico. La cantina al piano terra è accessibile dal vano scala condominiale. La stessa possiede una forma rettangolare ed è dotata di finestra lucifera. Il fabbricato è posto in pieno centro urbano a ridosso della sede del comune che dista circa 300 mt. a ridosso di ampio parcheggio, dove viene effettuato mercato settimanale. Il fabbricato di maggior consistenza presenta n. 4 piani fuori terra oltre ai locale tecnici al piano ultimo; l'edificio non possiede ascensore e risulta nel suo insieme in normale stato di manutenzione ad eccezione del vano scala che necessita di manutenzione ordinaria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ROMA 2 il 03/04/2008

Reg. gen. 20031 - Reg. part. 27694

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a ROMA2 il 12/04/2018

Reg. gen. 17094 - Reg. part. 11962

Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a ROMA 2 il 26/09/2025

Reg. gen. 54196 - Reg. part. 38638