

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pizzicaroli Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 306/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Colle Nocello n.45, 00012, piano T.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 306/2025 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 08/12/2025, il sottoscritto Geom. Pizzicaroli Antonella, con studio in Via della Circonvallazione, 5 - 00020 - Cerreto Laziale (RM), email antonellapizzicaroli@libero.it, PEC antonella.pizzicaroli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Colle Nocello n.45, 00012, piano T (Coord. Geografiche: lat. 41.98877116713569 long.12.75891959667206)

Magazzino/Locale deposito sito in zona artigianale sito in via Colle Nocello catastalmente n. 45, sez. urb LEF foglio n. 4 p.lla 234 sub 1 su unico piano fuori terra di mq. 212 catastali con ampia corte di pertinenza in completo stato di abbandono. Insiste sulla stessa area una tettoia identificata in catasto sez. urb LEF foglio n. 4 p.lla 234 sub 2 in parte fatiscente, non autorizzata (abusiva) identificata e censita con rendita presunta dalla Agenzia Entrate ai sensi dell'art.19 comma 10 dl 78/2010, anche essa pignorata che dovrà essere demolita.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Colle Nocello n.45, 00012, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta la completezza/idoneità dei documenti in atti;

- a)Risulta la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- b)Si confermano i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento.
- c)si confermano le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) non risultano servitù o altri vincoli trascritti.
- d)del bene risulta proprietario la società **** Omissis **** con sede in Guidonia Montecelio (RM) ****
Omissis **** PROPRIETA' PER 1000/1000.

Risulta pignorata anche una tettoia abusiva, non autorizzata ma in banca dati, rilevata dalla Agenzia delle Entrate come già specificato.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina:

a Nord p.lla 231
a Sud p.lle n 206 e 270
a Est p.lle 269 e 270
a Ovest p.lle 232 e 206

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locale di deposito	212,00 mq	231,00 mq	1	231,00 mq	5,60 m	Terra
Cortile	7788,00 mq	7788,00 mq	0,02	155,76 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				386,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				386,76 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/2003 al 22/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Ief, Fg. 4, Part. 234, Zc. 1 Categoria M Cl.3, Cons. 212 Superficie catastale 212 mq Rendita € 744,52 Piano T
Dal 22/11/2004 al 25/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Ief, Fg. 4, Part. 234, Sub. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 212 Superficie catastale 212 mq Rendita € 744,52

Come già precisato insiste sulla stessa area una tettoia identificata in catasto sez. urb LEF foglio n. 4 p.lla 234 sub 2 in parte fatiscente, non autorizzata (abusiva) identificata e censita con rendita presunta dalla Agenzia Entrate ai sensi dell'art.19 comma 10 dl 78/2010, anche essa pignorata che dovrà essere demolita.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
LEF	4	234	1		C2	3		212 mq	744,52 €	T	
LEF	4	234	2		C7	u		575 mq	979,98 €	T	

Corrispondenza catastale

Come già precisato la tettoia C7 realizzata abusivamente dovrà essere demolita.

PRECISAZIONI

La tettoia identificata in catasto sez. urb LEF foglio n. 4 p.lla 234 sub 2 in parte fatiscente, non autorizzata (abusiva) identificata e censita con rendita presunta dalla Agenzia Entrate ai sensi dell'art.19 comma 10 dl 78/2010, anche essa pignorata dovrà essere demolita.

PATTI

Non risultano patti trascritti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in completo stato di abbandono da circa 10/15 anni, necessita di interventi di manutenzione.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione non risultano servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il blocco B (come evidenziato in progetto) oggetto della procedura è costituito da un unico ambiente destinato a deposito attrezzi agricoli: si tratta di un locale con strutture in muratura e copertura in capriate metalliche con onduline in lamiera. Trattasi di struttura portante in ferro. Tre file di pilastri in ferro, una centrale e due laterali sorreggono una struttura in ferro con travi di coronamento ai lati ed una sottostante il colmo, i pilastri sono inseriti tramite piastre ancorate ad una sottostante fondazione in cls. tamponatura in blocchetti di tufo aderente alla struttura principale, copertura con onduline in lamiera. La disposizione in pianta delle murature risulta regolare.

Fondazioni calcestruzzo

Esposizione: nord-Est

Altezza interna utile m. 5,25

Str. verticali: blocchetti di tufo e pilastri in ferro

Solai:

Copertura: tetto a falde

Manto di copertura: onduline in lamiera

Pareti esterne ed interne: (Es. rivestimento al rustico, interni in muratura di mattoni pieni; ristrutturato, ecc.)

Pavimentazione interna: (Es. al rustico, ecc)

Infissi esterni in lamiera

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (Es. sottotraccia a 220 V, mancano termosifoni, impianto allarme, ecc.)

Terreno esclusivo: corte

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA COLLE NOCELLO N.45, 00012, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Come dichiarato al verbale dalla sig.ra **** Omissis **** legale rappresentante pro tempore l'immobile è nel possesso dell'esecutato ed è in stato di abbandono sin dal 2013.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/2004 al 25/05/2026	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIANDOMENICO CARDELLI	25/11/2004	37.394	6634
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL TERRITORIO	27/11/2004	70558	43965
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO ENTRATE RM1	25/11/2004	25220	

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 risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da Art.77 DPR 602/73 mod. D.LGS 46/99 e D.LGS. 193/01
Iscritto a Roma il 07/03/2007
Reg. gen. 18345 - Reg. part. 5097
Importo: € 29.225,21
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca legale** derivante da Art.77 DPR 602/73 mod. D.LGS 46/99 e D.LGS. 193/01
Iscritto a Roma il 23/05/2011
Reg. gen. 48074 - Reg. part. 5254
Importo: € 29.225,21
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da Iscr.17552 del 2004
Iscritto a Roma il 23/10/2024
Reg. gen. 56656 - Reg. part. 9429
Importo: € 29.225,21

Trascrizioni

- **Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione**

Trascritto a Roma il 23/06/2005
Reg. gen. 41313 - Reg. part. 23788
Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di pignoramento di immobili**

Trascritto a Roma il 04/09/2024
Reg. gen. 48074 - Reg. part. 35550
A favore di **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma il 04/09/2024
Reg. gen. 48074 - Reg. part. 35550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento di Immobili**

Trascritto a Roma il 24/10/2025
Reg. gen. 60396 - Reg. part. 42291
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 294,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 45 RILASCIATO DAL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO IN DATA 15.11.2004 PER IL SOLO LOCALE MAGAZZINO/DEPOSITO.

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.

VISTO LO STATO DI ABBANDONO DELL'IMMOBILE SI PRESUME CHE GLI IMPIANTI DOVRANNO ESSERE RIFATTI PER ESSERE A NORMA E ALTRE OPERE DI MANUTENZIONE, L'IMPORTO VIENE QUANTIZZATO IN € 10.000,00 (DIECIMILA EURO)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalla documentazione non risultano esserci vincoli ed 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** - Magazzino ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Colle Nocello n.45, 00012, piano T
Magazzino/Locale deposito sito in zona artigianale sito in via Colle Nocello catastalmente n. 45, sez. urb LEF foglio n. 4 p.lla 234 sub 1 su unico piano fuori terra di mq. 212 catastali con ampia corte di pertinenza in completo stato di abbandono. Insiste sulla stessa area una tettoia identificata in catasto sez. urb LEF foglio n. 4 p.lla 234 sub 2 in parte fatiscente, non autorizzata (abusiva) identificata e censita con rendita presunta dalla Agenzia Entrate ai sensi dell'art.19 comma 10 dl 78/2010, anche essa pignorata che dovrà essere demolita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 234, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 4, Part. 234, Sub. 2, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 110.328,00

STIMA-LOTTO UNICO MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO C/2 CL. 3

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti caratteristiche: ubicazione dell'immobile, servizi della zona in cui è situato, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e di conservazione, finiture, consistenza, regolarità della forma geometrica, vincoli e servitù attive o passive, dati metrici, situazione di mercato in relazione alla domanda e offerta. Tutti gli elementi elencati l'analisi delle documentazioni ufficiali ed una ricerca attenta e puntuale per la determina del più probabile valore di mercato sia al metro quadrato che complessivo, tenendo in debito conto eventuali adeguamenti e correzioni della stima.

La valutazione del bene sopra descritto consiste nella determinazione del valore di mercato o valore venale.

Il più probabile valore di mercato viene definito come la somma di denaro in cui può essere scambiato un bene oggetto di stima in un determinato mercato e entro un certo periodo di tempo. tra i vari metodi di stima è stato scelto quello comparativo diretto -STIMA PER CONFRONTO- detto anche stima sintetica, che consiste nel comparare i beni da valutare con quelli di prezzo noto, mediante parametri tecnici ed economici e condizioni intrinseche ed estrinseche I prezzi conosciuti devono devono risultare da atti di compravendita e rispecchiare condizioni di normale contrattazione, i parametri considerati devono essere omogenei e confrontabili.

Sentite le varie agenzie immobiliari, preso atto del listino del borsino immobiliare della Camera di Commercio di Roma

anno 2024,effettuate le varie indagini suppletive nella zona si sono avute le seguenti informazioni:

SERVIZI E VALUTAZIONI IMMOBILIARI NAZIONALI (ZONA GUIDONIA)

Capannone

valore medio mq. € 850,00

OSSERVATORIO QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Magazzini seconda fascia

QUOTAZIONI OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

Magazzini 2° fascia

Sono state eseguite ulteriori indagini effettuate su offerte in zona di cui si riporta l'esito nella tabella sottostante.

1) Immobiliare Servizio Casa magazzino mq. 320 via Mugelli Colle Fiorito Guidinia € 159.000,00 € 496,00 mq.

2 Arveni Immobiliare via Massimo D'azeglio Villanova Guidonia magazzino mq. 440 € 169.000,00 € 384 mq.

3)Ag. HOME via Dei Ciclamini Collefiorito mq. 200 € 47.000 € 235,00 mq.

Il valore di immobili simili è un valore pari a € 300,00 €/mq.

DEPREZZAMENTI APPLICATI:

TIPOLOGIA DEPREZZAMENTO

coefficiente di ragguaglio (vetusta, stato conservativo, caratteristiche generali, qualità)

STATO MEDIOCRE (è necessario effettuare diversi lavori di manutenzione) decurtazione 10% del valore.

Al prezzo finale determinato per l'assenza di garanzia da vizi occulti si applica un abbattimento del 10% così come previsto dal verbale di nomina € 110.328,00 € - 20% (22.065,60.) = € 88.264,40.

Decurtazione per le spese da effettuare per la demolizione della tettoia (abusiva) e per lo smaltimento dei materiali di risulta e la bonifica della corte pari a € 8.000,00

VALORE FINALE DI STIMA arrotondato per la quota pari a 1/1 di proprietà
(ottantamila/00)€ 80.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Guidonia Montecelio (RM) - Via Colle	386,76 mq	300,00 €/mq	€ 110.328,00	100,00%	€ 110.328,00

Nocello n.45, 00012, piano T				
Valore di stima:				€ 110.328,00

Valore di stima: € 82.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia 10%	10.297,00	€
Stato d'uso e di manutenzione 10%	10.297,00	€
Spese per demolizione e smaltimento materiale e bonifica corte	8.000,00	€

Valore finale di stima: € 80.000,00

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.

Cerreto Laziale, li 23/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pizzicaroli Antonella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Google maps
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Visure e schede catastali



- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Altri allegati - Cert. idoneità statica



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Colle Nocello n.45, 00012, piano T
Magazzino/Locale deposito sito in zona artigianale sito in via Colle Nocello catastalmente n. 45, sez. urb LEF foglio n. 4 p.lla 234 sub 1 su unico piano fuori terra di mq. 212 catastali con ampia corte di pertinenza in completo stato di abbandono. Insiste sulla stessa area una tettoia identificata in catasto sez. urb LEF foglio n. 4 p.lla 234 sub 2 in parte fatiscante, non autorizzata (abusiva) identificata e censita con rendita presunta dalla Agenzia Entrate ai sensi dell'art.19 comma 10 dl 78/2010, anche essa pignorata che dovrà essere demolita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 234, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 4, Part. 234, Sub. 2, Categoria C7

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

Prezzo base d'asta: € 80.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 306/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00**

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Colle Nocello n.45, 00012, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 234, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 4, Part. 234, Sub. 2, Categoria C7	Superficie	386,76 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in completo stato di abbandono da circa 10/15 anni, necessita di interventi di manutenzione.		
Descrizione:	Magazzino/Locale deposito sito in zona artigianale sito in via Colle Nocello catastalmente n. 45, sez. urb LEF foglio n. 4 p.lla 234 sub 1 su unico piano fuori terra di mq. 212 catastali con ampia corte di pertinenza in completo stato di abbandono. Insiste sulla stessa area una tettoia identificata in catasto sez. urb LEF foglio n. 4 p.lla 234 sub 2 in parte fatiscente, non autorizzata (abusiva) identificata e censita con rendita presunta dalla Agenzia Entrate ai sensi dell'art.19 comma 10 dl 78/2010, anche essa pignorata che dovrà essere demolita.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma il 04/09/2024

Reg. gen. 48074 - Reg. part. 35550

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento di Immobili**

Trascritto a Roma il 24/10/2025

Reg. gen. 60396 - Reg. part. 42291

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura