



## TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.



### RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Germano Bernardini,

nell'Esecuzione Immobiliare



**R.G.E.I. 331/2024**



**PARTE CREDITRICE: INTESA SANPAOLO S.P.A**

**C.F. - P.IVA: 00799960158, con sede legale in Piazza San Carlo n. 156, 10121 Torino**

**PARTE DEBITRICE:**



**PARTE CREDITRICE: INTESA SANPAOLO S.P.A**

c/o Avv. Giampiero Di Lorenzo - [g.dilorenzo@pec.sgelex.com](mailto:g.dilorenzo@pec.sgelex.com)

Via Anfiteatro Laterizio, 290, 80035 Nola NA



**PARTE DEBITRICE:**



**CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Irene Sgalippa - [irene.sgalippa@pecavvocatitivoli.it](mailto:irene.sgalippa@pecavvocatitivoli.it)**



<u>Relazione tecnica estimativa .....</u>	1
<u>R.G.E.I. 331/2024 .....</u>	1
<u>Incarico .....</u>	3
<u>Premessa .....</u>	3
<b>BENE 1 .....</b>	3
<u>Completezza documentazione ex art. 567 .....</u>	4
<u>Titolarità .....</u>	5
<u>Rappresentazione .....</u>	5
<u>Confini .....</u>	5
<u>Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti .....</u>	5
<u>Livello qualitativo e Stato conservativo .....</u>	6
<u>Consistenza .....</u>	6
<u>Dati Catastali .....</u>	7
<u>Censo, livello, usi civici .....</u>	8
<u>Stato di occupazione .....</u>	9
<u>Provenienze ultraventennali dei beni .....</u>	9
<u>Formalità - Ispezioni ipotecarie .....</u>	9
<u>Normativa edilizia .....</u>	10
<u>Regolarità edilizia .....</u>	11
<u>Vincoli od oneri condominiali .....</u>	12
<u>Stima .....</u>	12
<u>Particolarità da segnalare .....</u>	13
<b>BENE 2 .....</b>	14
<u>Completezza documentazione ex art. 567 .....</u>	15
<u>Titolarità .....</u>	15
<u>Rappresentazione .....</u>	16
<u>Confini .....</u>	16
<u>Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti .....</u>	16
<u>Livello qualitativo e Stato conservativo .....</u>	16
<u>Consistenza .....</u>	17
<u>Dati Catastali .....</u>	18
<u>Censo, livello, usi civici .....</u>	19
<u>Stato di occupazione .....</u>	19
<u>Provenienze ultraventennali dei beni .....</u>	19
<u>Formalità - Ispezioni ipotecarie .....</u>	20
<u>Normativa edilizia .....</u>	20
<u>Regolarità edilizia .....</u>	21
<u>Vincoli od oneri condominiali .....</u>	22
<u>Attestazione di Prestazione Energetica .....</u>	22
<u>Stima .....</u>	22
<u>Particolarità da segnalare .....</u>	23
<b>Riepilogo lotto .....</b>	24
<u>Elenco allegati .....</u>	25

All'udienza del 03/03/2024, il sottoscritto Arch. Bernardini Germano, con studio in Via Rosolina, 68 - 00019 - Tivoli - (RM), email [bernardinigermano@gmail.com](mailto:bernardinigermano@gmail.com), PEC [ge.bernardini@pec.archrm.it](mailto:ge.bernardini@pec.archrm.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®  
**PREMESSA**

I beni immobili oggetto dell'Atto di Pignoramento e della presente formeranno due lotti distinti:

1. *1/1 proprieta'* Unità immobiliare, in Guidonia Montecelio (Rm), Via Gerolamo Ramorino Snc, piano S1, interno 6. Distinto in catasto alla sezione LEF, foglio 21, particella 1859, sub 508.
2. *1/1 proprieta'* Unità immobiliare, in Guidonia Montecelio (Rm), Via Enrico Cialdini 5, piano T. Distinto in catasto alla sezione LEF, foglio 24, particella 80, sub 2.

**BENE 1**

Il BENE 1 è sito nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), Via Gerolamo Ramorino Snc, località Villanova, a 5 Km dal casello A24 Tivoli e a 8 Km dal Casello A1 Guidonia-Montecelio, adiacente tutti i servizi e a 1,5 km da Via Nazionale Tiburtina. Il lotto risulta essere un box posto al piano interrato di una palazzina residenziale realizzata nei primi anni degli anni 90. L'unità immobiliare a destinazione residenziale risulta essere identificata in Catasto Fabbricati del Comune di **Guidonia Montecelio (RM)** Sezione LEF - Foglio 21 - particella 1859, subalterno 508, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 72, rendita catastale Euro 174,77.

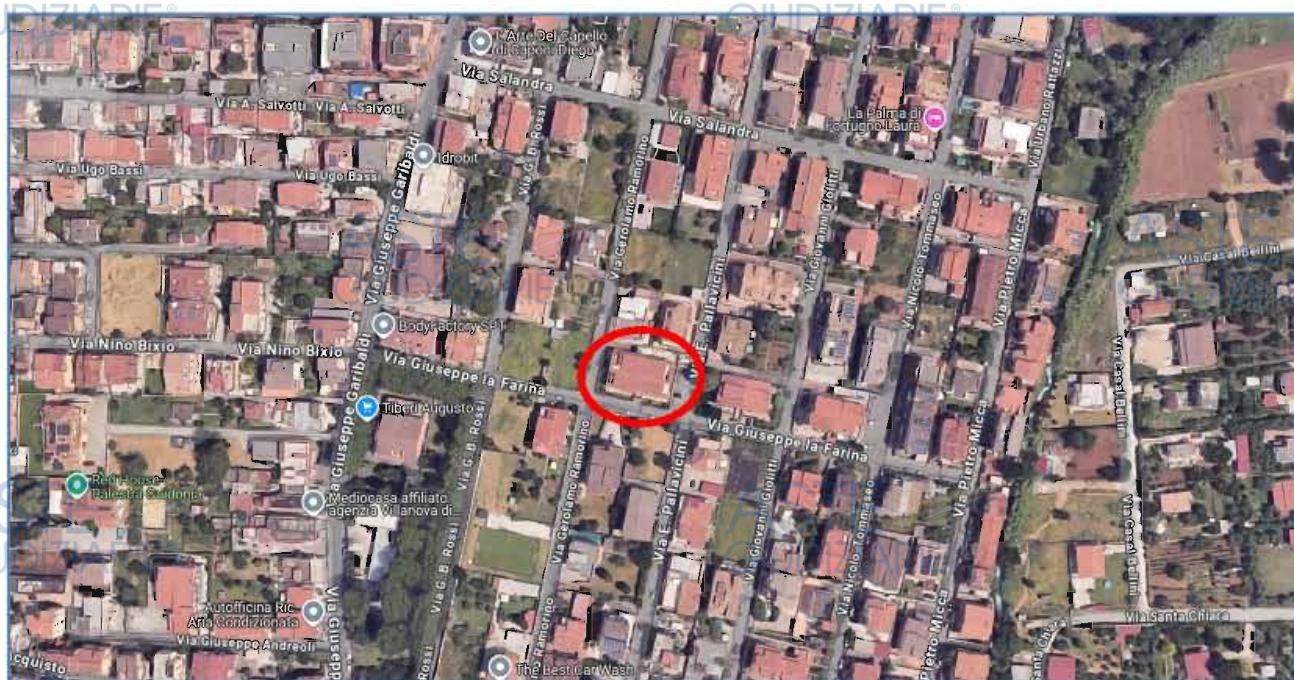
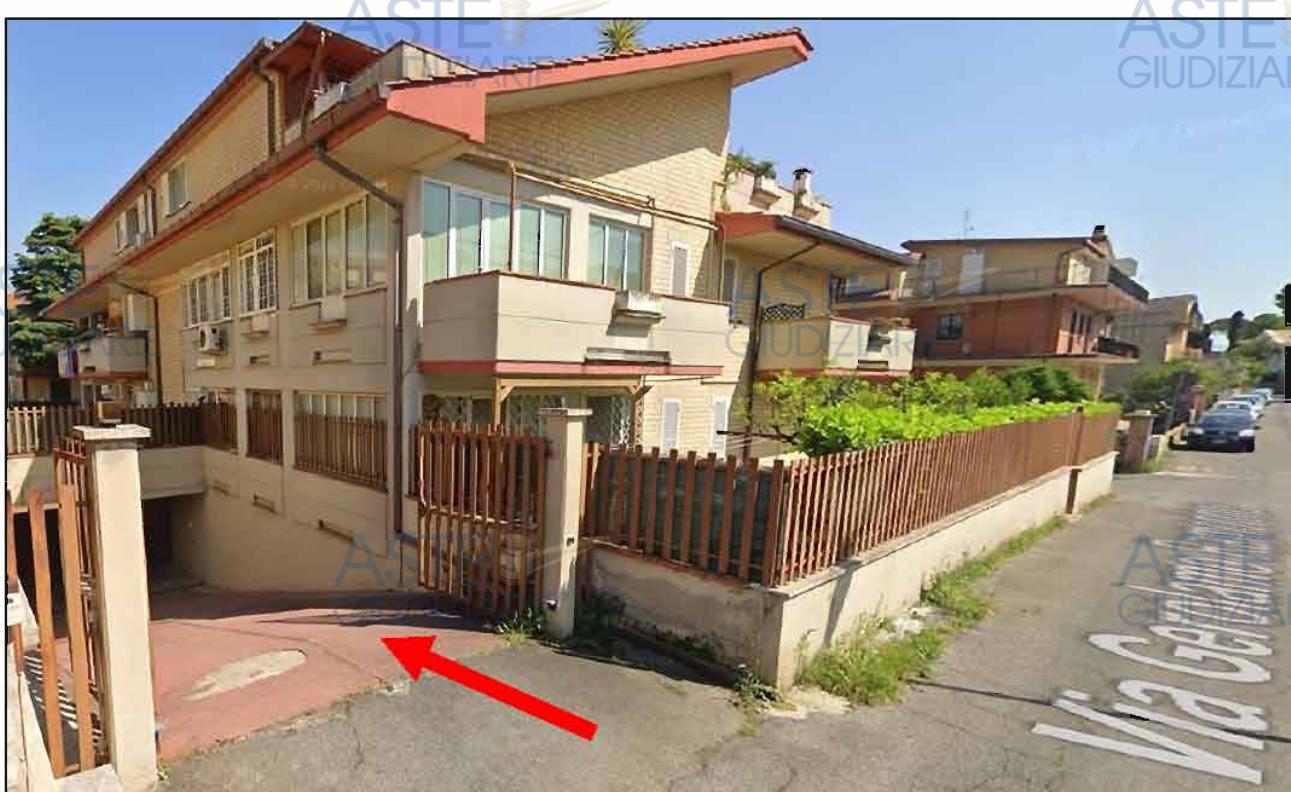


Foto satellitare



Estratto di mappa catastale



Presa fotografica dell'ingresso al piano interrato dell'edificio



### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. E' depositata in Atti del fascicolo la Relazione ventennale notarile effettuata dal Dott. Niccolo' Tiecco, Notaio in PERUGIA.

[ALLEGATO -Certificato notarile]



L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta intestato come segue:

•

Proprietà 1/1

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

•

Proprietà 1/1

Al momento dell'acquisto dell' immobile (28/07/2003), l'esecutato risultava di stato libero.

[ALLEGATO -Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia]

## RAPPRESENTAZIONE

**BENE 1-** Box auto situato al piano seminterrato, distinto con il numero sei, di un fabbricato residenziale nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm), Via Gerolamo Ramorino Snc. L'unità immobiliare è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (RM), Sezione LEF - Foglio 21 – particella 1859, subalterno 508, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 72, rendita catastale Euro 174,77.

## CONFINI

Il bene confina con spazio di manovra, box interno sette, terrapieno.

## DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il box con ingresso da Via Gerolamo Ramorino Snc, fa parte del piano seminterrato di un edificio residenziale sito nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), con ingresso su Via Giuseppe Farina 9. Il fabbricato risulta essere in c.a. con copertura a tetto, con le facciate a rivestimento a cortina,e balconi intonacati e tinteggiati. L'edificio, costituito da tre piani fuori terra ed uno interrato, è stato realizzato nei primi anni '90. Il box, a cui si arriva mediante una comoda rampa carrabile e spazio di manovra comune risulta essere di comodo accesso e di altezza interna pari a 2,70 m nella parte d'ingresso e 2,40 m la restante parte. La serranda avvolgibile in alluminio di accesso è larga 3,5 m, sia il box che l'area di manovra sono ampi e comodi. Impianto elettrico e idrico appaiono completi e funzionanti. Le pareti risultano intonacate ed il pavimento in resina.

[ALLEGATO - Fotografico]

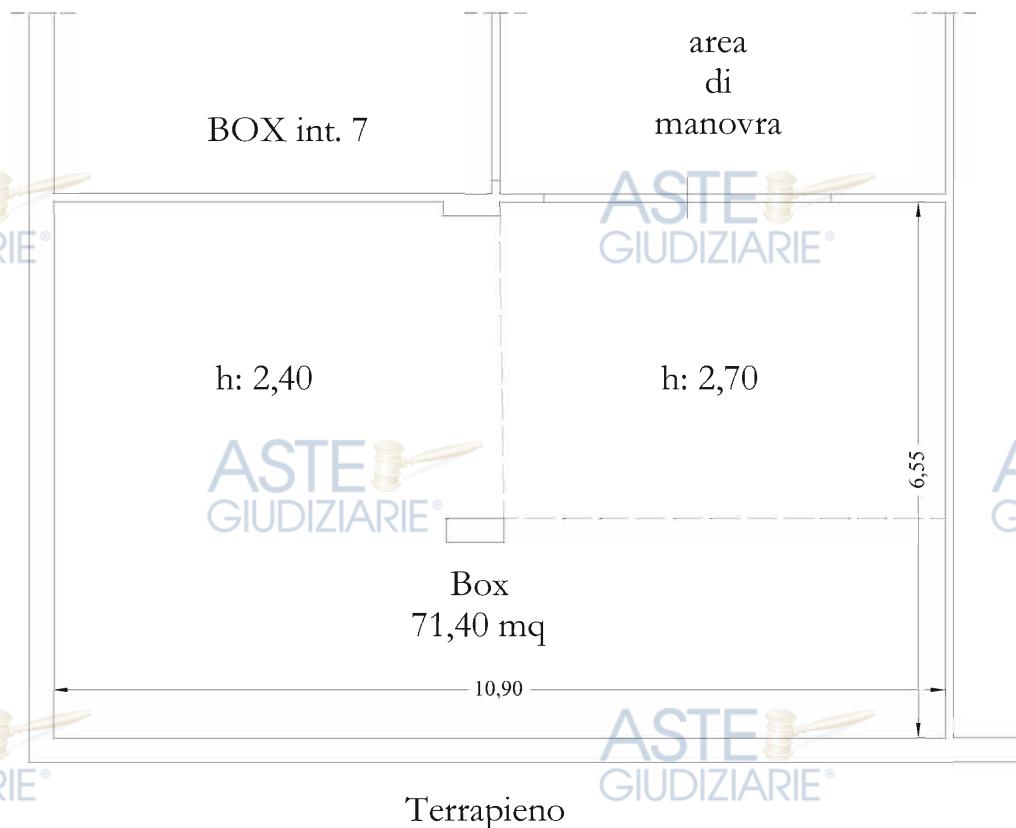
## LIVELLO QUALITATIVO E STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si trova in buono stato conservativo, all'interno di una palazzina in ottimo stato.

### CONSISTENZA



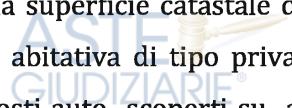
#### Planimetria allo stato attuale



#### Piano Seminterrato

In data 08 gennaio 2025 è stato effettuato l'accesso presso il bene pignorato ed il sottoscritto ha provveduto al rilievo metrico del bene.

Le superfici lorde vendibili delle unità immobiliari sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 all'Allegato C per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B), che afferma che "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3) dove la superficie catastale delle unità immobiliari ordinarie Gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) – R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli, è data dalla somma:



a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze e' computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Destinazione	Superficie Netta/Utile	Superficie Lorda	Coefficiente di Ponderazione	Superficie Convenzionale Ponderata	Altezza media	Piano
Box auto	71,40mq	77,60 mq	1	77,60 mq	2,55 m	T
<b>Totale Superficie Ponderata Convenzionale:</b>						<b>77,60 mq</b>

#### [ALLEGATO - Planimetria stato di fatto scala 1:100]

#### DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E 263) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita	Piano	Graffato
LEF	21	1859	508	1	C/6	4	72 m2	Totale: 76 m2	174,77 €	S1	

Indirizzo catastale: VIA GEROLAMO RAMORINO n. SNC Interno 6 Piano S1

#### Intestatari catastali:

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Planimetria catastale di u.i.u.: presente in archivio elettronico (piattaforma SISTER)

#### Corrispondenza catastale

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

1

Proprieta' 1/1

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	LEF	21	1859	508	1		C/6	4	72 m <sup>2</sup>	Totale: 76 m <sup>2</sup>	Euro 174,77	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
<b>Indirizzo</b>		VIA GEROLAMO RAMORINO n. SNC Interno 6 Piano S1										

**Situazione dell'unità immobiliare dal 11/07/2009**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	LEF	21	1859	508	1		C/6	4	72 m <sup>2</sup>	Totale: 76 m <sup>2</sup>	Euro 174,77	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/07/2009 Pratica n. RM1027913 in atti dal 11/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 168868.1/2009)
<b>Indirizzo</b>		VIA GEROLAMO RAMORINO n. SNC Interno 6 Piano S1										

**Situazione dell'unità immobiliare dal 27/04/1998**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	LEF	21	1859	508	1		C/6	4	72 m <sup>2</sup>	Totale: 76 m <sup>2</sup>	Euro 174,77	VARIAZIONE del 27/04/1998 in atti dal 27/04/1998 ERRATA INDICAZIONE ALTEZZA (n. H00762.1/1998)
<b>Indirizzo</b>		VIA GEROLAMO RAMORINO n. SNC Interno 6 Piano S1										

**Situazione degli intestati dal 28/07/2003**

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI				Proprietà 1/1
	1	1										
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Atto del 28/07/2003 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 14133 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 24668.1/2003 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 06/08/2003											

**Situazione degli intestati dal 27/04/1998**

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI				Proprietà fino al 28/07/2003
	1											
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	VARIAZIONE del 27/04/1998 in atti dal 27/04/1998 ERRATA INDICAZIONE ALTEZZA (n. H00762.1/1998)											

**[ALLEGATO - Planimetria e visura storica catastale]**

**CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

In data 12/11/2024 è stata inoltrata istanza Agli Uffici preposti del Comune di Guidonia Montecelio di attestazione di esistenza/inesistenza Usi Civici, censi, livelli ed ogni altro diritto, vincolo o servitù Comunale, Demaniale, Regionale o Statale riferibili agli immobili oggetto di pignoramento; istanza accolta con protocollo 121508 del 12/11/2025. Con nota prot. 130494 del 05/12/2024 il Comune di Guidonia Montecelio ha attestato l'inesistenza dei diritti civici sull'immobile oggetto della presente.

**[ALLEGATO - Attestazione Usi Civici, censi, livelli]**

L'immobile risulta occupato dal debitore.

## PROVENIENZE ULTRAVENTENNALI DEI BENI

Dal <b>28/07/2003</b> ad <b>OGGI</b>	<b>COMPRAVENDITA</b>		
	<b>Rogante</b> D'ALESSANDRO LUIGI	<b>Data</b> 28/07/2003	<b>Repertorio N°</b> 14133
		<b>Trascrizione</b>	
	<b>Presso</b> CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA	<b>Data</b> 31/07/2003	<b>Reg. gen.</b> 37242
		<b>Registrazione</b>	
	<b>Presso</b> ROMA 1	<b>Data</b> 01/08/2003	<b>Reg. N°</b> 11721
		<b>Vol. N°</b> serie IV	

[ALLEGATO - Atto di compravendita - Provenienza]

## FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 06/05/2024, da cui sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 31/07/2003 - Registro Particolare 24668 Registro Generale 37242 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 14133 del 28/07/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 18/07/2008 - Registro Particolare 9686 Registro Generale 42765 Pubblico ufficiale POCATERRA GIOVANNI Repertorio 75398/17915 del 17/07/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 04/09/2024 - Registro Particolare 35551 Registro Generale 48075 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 3652 del 19/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

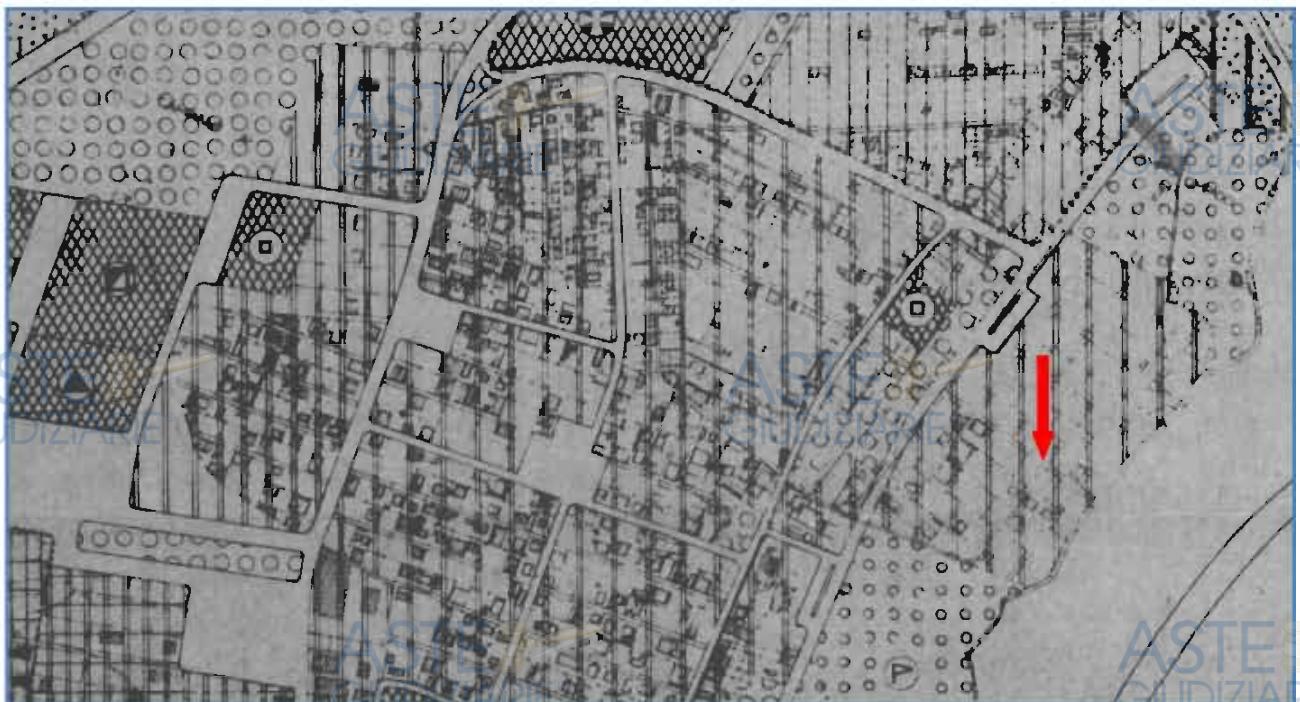
Dall'esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia Montecelio (Rm), a seguito di richiesta inoltrata in data 15/03/2024 ed acquisita al protocollo n. 30593, sono state richieste le seguenti pratiche edilizie:

1. concessione edilizia n. 939 rilasciata dal Comune di Guidonia Montecelio in data 14 novembre 1992
2. D.I.A. ai sensi della L. 662/96 - Art. 4 per realizzazione di opere interne, in data 9 marzo 1998 prot. 80/32.

Per tale ragione lo stato attuale dei luoghi, non può essere confrontato con l'ultimo titolo edilizio ma solo con la planimetria catastale con la quale non emergono difformità.

[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie]

Il bene rientra in zona B (Edilizia attuale) sottozona B3 del PRG vigente del Comune di Guidonia Montecelio, approvato con D.G.R. n°430 del 12.02.1976, regolamentata dall'art. 8 delle NTA.



*Stralcio PRG del Comune di Guidonia Montecelio*

Il bene è inquadrato dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con DCR 5/2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2.

nella Tav. A: Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa all'interno del 'Paesaggio degli Insediamenti Urbani';



*Stralcio TAV. A 25\_375 P.T.P.R.*

**ASTE GIUDIZIARIE®** nella Tav. B: Beni paesaggistici - L'area è individuata nel 'Paesaggio degli Insediamenti Urbani' e non sono presenti Vincoli dichiarativi né riconoscitivi.



**ASTE GIUDIZIARIE®** *Stralcio TAV. B 25\_375 P.T.P.R* **ASTE GIUDIZIARIE®**

**REGOLARITÀ EDILIZIA** **ASTE GIUDIZIARIE®** **ASTE GIUDIZIARIE®**

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.

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia Montecelio (Rm) in data 21/11/2024 ed acquisita al protocollo n. 125529, sono state richieste le seguenti pratiche edilizie:

1. *Concessione edilizia n. 939 rilasciata dal Comune di Guidonia Montecelio in data 14 novembre 1992;*
2. *D.I.A. ai sensi della L. 662/96 - Art. 4 per realizzazione di opere interne, in data 9 marzo 1998 prot. 80/32.*

Con nota prot. 22195 del 25/02/2025 l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia Montecelio (Rm) ha comunicato l'irreperibilità della CE 939/1992 facendo inoltre presente che i dati riportati in atto per DIA 80/32 del 09.03.1998 non risultano corretti.

Per tale ragione lo stato attuale dei luoghi non può essere confrontato con il titolo edilizio ma solo con la planimetria catastale con la quale non emergono difformità.

Non risulta inoltre presente in atti il certificato di agibilità.

**[ALLEGATO -Istanza accesso agli Atti UTC e Documentazione in atti]**

Come indicato dall'amministratore di condominio mediante mail del 08/05/2025, sono presenti vincoli od oneri condominiali insoluti nel biennio a carico dell'esecutato così ripartiti:

- Esercizio Ordinario 2024: € 528,46
- Esercizio Ordinario 2025: € 92,55

**TOTALE oneri condominiali insoluti nel biennio a carico dell'esecutato : € 620,98**

[ALLEGATO -Oneri condominiali]

## STIMA

### BENE 1

Lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare, per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto all'attualità, il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo si basa infatti sulla comparazione con esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate dal listino ufficiale:

- dall'Agenzia del Territorio O.M.I.;
- da requot.com
- dal borsinoimmobiliare.it;

QUOTAZIONI IMMOBILIARI		
Agenzia del Territorio O.M.I. Valori OMI 2° semestre 2024	requot.com	borsinoimmobiliare.it
Provincia: ROMA	Quotazioni Immobiliari di Via Giuseppe La Farina ,1 – Guidonia Montecelio –	ZONA VILLALBA VILLANOVA LA BOTTE
Comune: GUIDONIA MONTECELIO	Zona Villalba – Villanova – La Botte	Posizione Zona Periferia
Fascia/zona: Suburbana/VILLALBA-VILLANOVA-LA BOTTE	Abitazioni civili	Tipologia Prevalente Abitazioni Civili
Codice di zona: E3	Vendita Min: 576 €/Mq	Abitazioni in stabili di fascia media
Microzona catastale n.: 5	Vendita Max:662 €/Mq	Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona
Tipologia prevalente: Abitazioni civili		Valore minimo: 694 €/mq
Tipologia: BOX		Valore massimo : 1.055 €/mq
Valore di mercato: 650 - 950 €/mq		
VALORE MINIMO DELLE SINGOLE QUOTAZIONI		
650 €/mq	576 €/mq	694 €/mq

Considerata la metratura importante del box si ritiene opportuno prendere a riferimento il Valore medio di mercato della compravendita delle quotazioni immobiliari considerando il valore minimo di ogni singola quotazione e quindi = 640,00 €/mq

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

Identificativo corpo BENE 1	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Box auto Guidonia Montecelio (RM) - Via Gerolamo Ramorino Snc int. 6, piano S1	77,60 mq	640,00 €/mq	€ 49.664,00	100,00%	€ 49.664,00
Valore di stima:					<b>€ 49.664,00</b>

#### RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che, oltre al prezzo finale, venga indicato un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati.

$$\text{Riduzione del valore di mercato} = 10\% (\text{€ } 49.664,00) = \text{€ } 4.966,40$$

$$\text{V ridotto} = \text{€ } 49.664,00 - \text{€ } 4.966,40 = \text{€ } 44.697,60$$

#### DECURTAZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEL BIENNIO

$$\text{V decurtato} = \text{€ } 44.697,60 - \text{€ } 620,98 = \text{€ } 44.076,62 (\text{€ } 44.000,00 \text{ arrotondato})$$

**Prezzo base d'asta: € 44.000,00**

#### PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I titoli edili dell'immobile risultano irreperibili.



Il BENE 2 è sito nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), Via Enrico Cialdini n.5, località Villanova alle spalle della Piazza San Giuseppe Artigiano, a 5 Km dal casello A24 Tivoli e a 8 Km dal Casello A1 Guidonia-Montecelio, adiacente tutti i servizi, a 1,5 km da Via Nazionale Tiburtina. Il lotto risulta essere un negozio con w.c. posto al piano terra di una palazzina residenziale realizzata nei primi anni degli anni 90. L'unità immobiliare a destinazione commerciale risulta essere identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (RM) Sezione LEF - Foglio 24 – particella 80, subalterno 2, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 4, consistenza mq. 49, rendita catastale Euro 1.541,16.

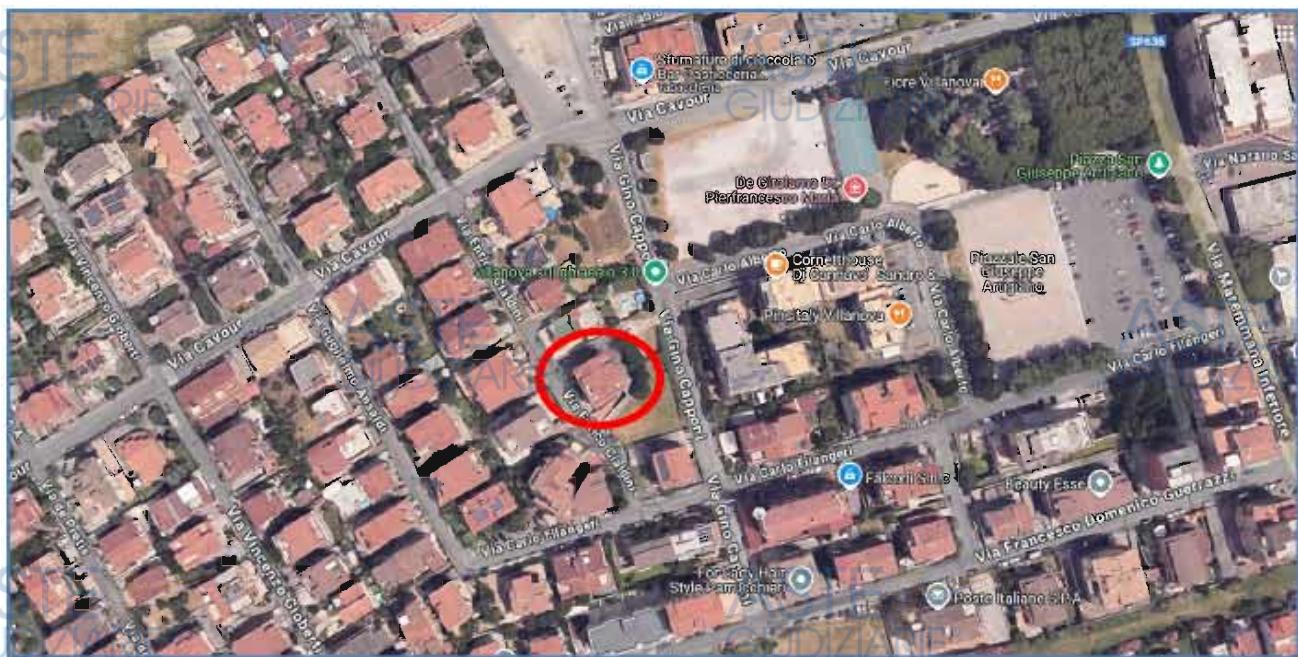
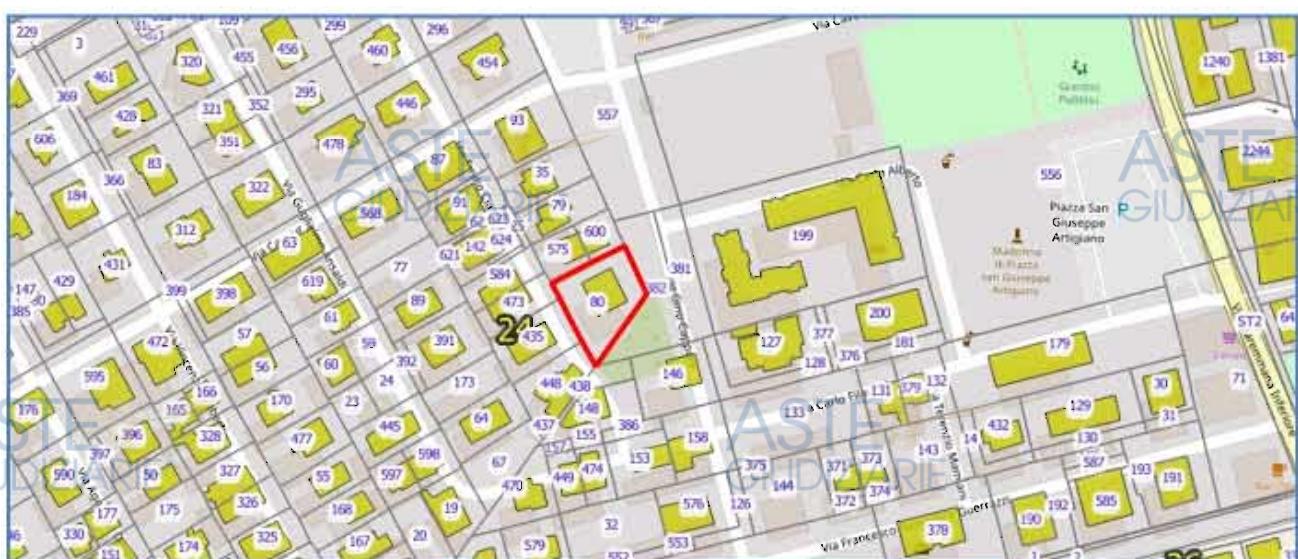


Foto satellitare



Estratto di mappa catastale



Vista da corte comune confinante con via Gino Capponi



Vista da Via Enrico Cialdini

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. E' depositata in Atti del fascicolo la Relazione ventennale notarile effettuata dal Dott. Niccolo' Tiecco, Notaio in PERUGIA.

[ALLEGATO -Certificato notarile]  
ASTE GIUDIZIARIE®

#### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta intestato come segue:

- 

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Proprietà 1/1

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Proprietà 1/1

Al momento dell'acquisto dell' immobile (10/07/2008), l'esecutato risultava di stato libero.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[ALLEGATO -Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
15 di 25

**BENE 2** - Locale commerciale situato al piano terra, di un fabbricato residenziale nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm), Via Enrico Cialdini n.5. L'unità immobiliare è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (RM), Sezione LEF - Foglio 24 - particella 80, subalterno 2, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 4, consistenza mq. 49, rendita catastale Euro 1.541,16.

## CONFINI

Il bene confina con atrio, passaggio pedonale, negozio individuato con subalterno 4 del foglio 24 particella 80.

## DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale commerciale fa parte di un edificio residenziale sito nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), Via Enrico Cialdini n.5.

Il fabbricato risulta essere in c.a. con copertura a tetto con le facciate sono rivestite a cortina. L'edificio, costituito da quattro piani fuori terra ed uno interrato, ha due ingressi separati quello principale da Via Enrico Cialdini n.5, e dalla corte interna passando da Via Gino Capponi.

Il locale commerciale, posto al piano terra del lato scala B, di altezza interna pari a 3,50 m (controsoffittato a 2,90 m), ha accesso diretto dalla corte condominiale esterna.

All'interno del locale è presente un bagno non finestrato.

Risulta essere stato realizzato un balcone in ferro, insistente sulla rampa comune, presente sulla planimetria catastale in atti ma non negli elaborati dei titoli edilizi. Inoltre il bagno, coerente tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, risulta essere di dimensioni inferiori rispetto a quelle del titolo edilizio.

Impianto elettrico, idrico e smaltimento reflui appaiono completi e funzionanti. Sono inoltre presenti l'impianto di climatizzazione a cassetta 4 vie e l'impianto citofonico.

Non è stato possibile acquisire le relative dichiarazioni di conformità, l'edificio non è munito di Certificato di agibilità.

La struttura in c.a. è stata collaudata dall'ing. Antonio PETUCCI ed in atti è presente il certificato di collaudo depositato alla Regione Lazio, area genio civile, con il N. 69455 del 27/11/1991.

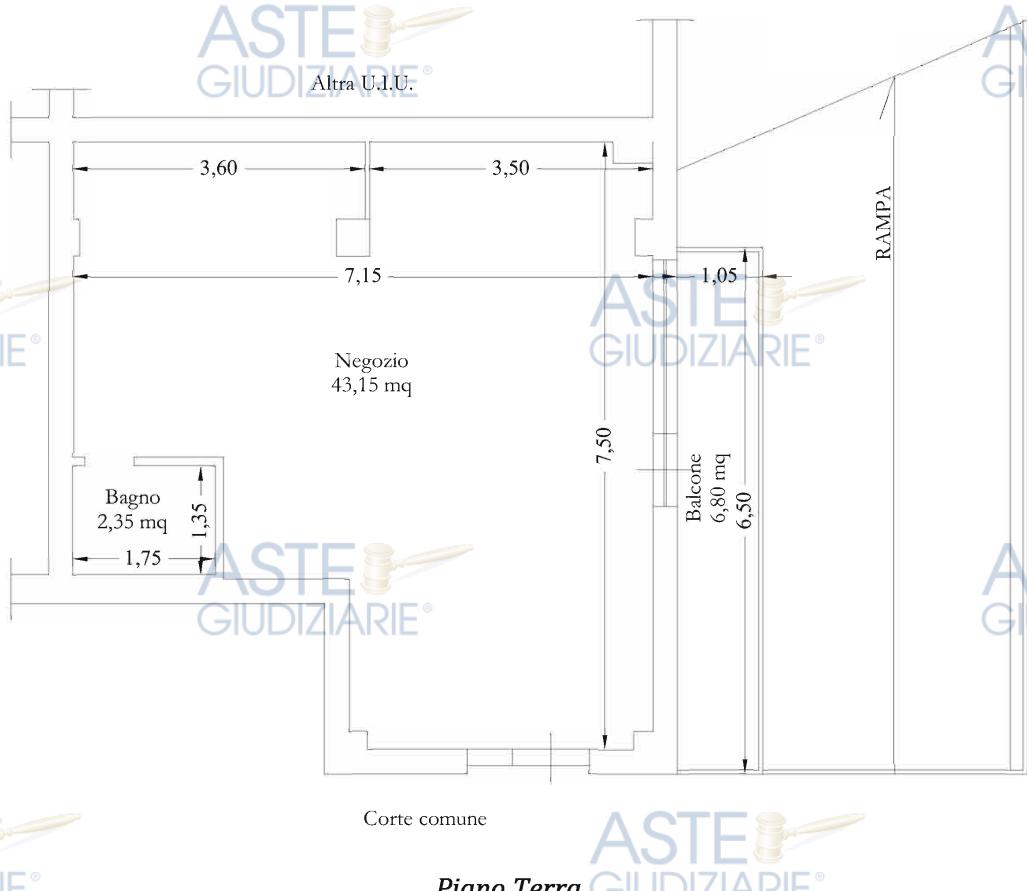
La zona è servita dalle reti pubbliche per acqua, elettricità, smaltimento acque reflue.

[ALLEGATO - Fotografico]

## LIVELLO QUALITATIVO E STATO CONSERVATIVO

## CONSISTENZA

**Planimetria allo stato attuale**



In data 08 gennaio 2025 è stato effettuato l'accesso presso il bene pignorato ed il sottoscritto ha provveduto al rilievo metrico del bene.

La consistenza da considerare ai fini della valutazione tecnico-estimativa è determinata dalla superficie commerciale calcolata ai sensi dell'Allegato "C" del D.P.R. 23/03/98 n. 138 sulla base della planimetria catastale della singola unità immobiliare così come censita e di ulteriori misurazioni effettuate in situ necessarie per una maggiore precisione della stima.

Il balcone, seppur presente nella planimetria catastale, non risulta negli elaborati dei titoli edili e per tale motivo non viene inserito nella superficie di vendita.

Destinazione	Superficie Netta/Utile	Superficie Lorda	Coefficiente di Ponderazione	Superficie Convenzionale Ponderata	Altezza media	Piano
Locale commerciale	45,50mq	53,60 mq	1	53,60 mq	3,40 m	T
<b>Totale Superficie Ponderata Convenzionale:</b>						<b>53,60 mq</b>

## DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E 263) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita	Piano	Graffato
LEF	24	80	2	1		C/1	5	49 m <sup>2</sup>	Totale: 49 m <sup>2</sup>	1.794,22 €	T	

Indirizzo catastale: VIA ENRICO CIALDINI n. 5 Piano T

### Intestatari catastali: I

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Planimetria catastale di u.i.u.: presente in archivio elettronico (piattaforma SISTER)

### Corrispondenza catastale

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

### Storia catastale

#### INTESTATO

1	Proprieta' 1/1
---	----------------

#### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1	LEF	24	80	2	1		C/1	5	49 m <sup>2</sup>	Totale: 49 m <sup>2</sup>	Euro 1.794,22	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie		
Indirizzo		VIA ENRICO CIALDINI n. 5 Piano T												

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 23/07/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1	LEF	24	80	2	1		C/1	5	49 m <sup>2</sup>	Totale: 49 m <sup>2</sup>	Euro 1.794,22	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 23/07/2008 Pratica n. RM0990488 in atti dal 23/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO [n. 82089.1/2008]		
Indirizzo		VIA ENRICO CIALDINI n. 5 Piano T												

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 22/04/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		

1	LEF	24	80	2	1		C/1	5	49 m <sup>2</sup>	Totale: 49 m <sup>2</sup>	Euro 1.5541,16	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 22/04/2008 Pratica n. RM0553816 in atti dal 22/04/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 40489.1/2008)
<b>Indirizzo</b>		VIA ENRICO CIALDINI n. 5 Piano T										

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 26/02/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	LEF	24	80	2			F/3					COSTITUZIONE del 26/02/1992 in atti dal 13/04/2000 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 18413.1/1992)
<b>Indirizzo</b>		VIA ENRICO CIALDINI n. SNC Piano T										

#### Situazione degli intestati dal 10/07/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprieta' 1/1 fino al 10/07/2008
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto del 10/07/2008 Pubblico ufficiale POCATERRA GIOVANNI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 75388 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 23638.1/2008 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 11/07/2008	

#### Situazione degli intestati dal 26/02/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprieta' fino al 26/04/2000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 26/02/1992 in atti dal 13/04/2000 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 18413.1/1992)	

[ALLEGATO - Planimetria e visura storica catastale]

#### CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In data 12/11/2024 è stata inoltrata istanza Agli Uffici preposti del Comune di Guidonia Montecelio di attestazione di esistenza/inesistenza Usi Civici, censi, livelli ed ogni altro diritto, vincolo o servitù Comunale, Demaniale, Regionale o Statale riferibili agli immobili oggetto di pignoramento; istanza accolta con protocollo 121508 del 12/11/2025. Con nota prot. 130494 del 05/12/2024 il Comune di Guidonia Montecelio ha attestato l'inesistenza dei diritti civici sull'immobile oggetto della presente.

[ALLEGATO - Attestazione Usi Civici, censi, livelli]

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

#### PROVENIENZE ULTRAVENTENNALI DEI BENI

Dal 26/04/2000 al 10/07/2008		COMPRAVENDITA			
		Rogante ANDREA CASTELNUOVO	Data 26/04/2000	Repertorio N° 14032	Raccolta N° 11366
		Trascrizione			
		Presso CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA	Data 12/05/2000	Reg. gen. 18662	Reg. part. 12104

10/07/2008  
ad  
OGGI

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
GIOVANNI POCATERRA	28/07/2003	75388	17906
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA	31/07/2003	41371	23638

[ALLEGATO -Atto di compravendita - Provenienza]

**FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE**

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 06/05/2024, da cui sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 11/07/2008 - Registro Particolare 23638 Registro Generale 41371 Pubblico ufficiale POCATERRA GIOVANNI Repertorio 75388/17906 del 10/07/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 18/07/2008 - Registro Particolare 9686 Registro Generale 42765 Pubblico ufficiale POCATERRA GIOVANNI Repertorio 75398/17915 del 17/07/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 04/09/2024 - Registro Particolare 35551 Registro Generale 48075 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 3652 del 19/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie]

**NORMATIVA EDILIZIA**

Il bene rientra in zona C (Espanzione residenziale) sottozona mista Cm del PRG vigente del Comune di Guidonia Montecelio, approvato con D.G.R. n°430 del 12.02.1976, regolamentata dall'art. 9 delle NTA.



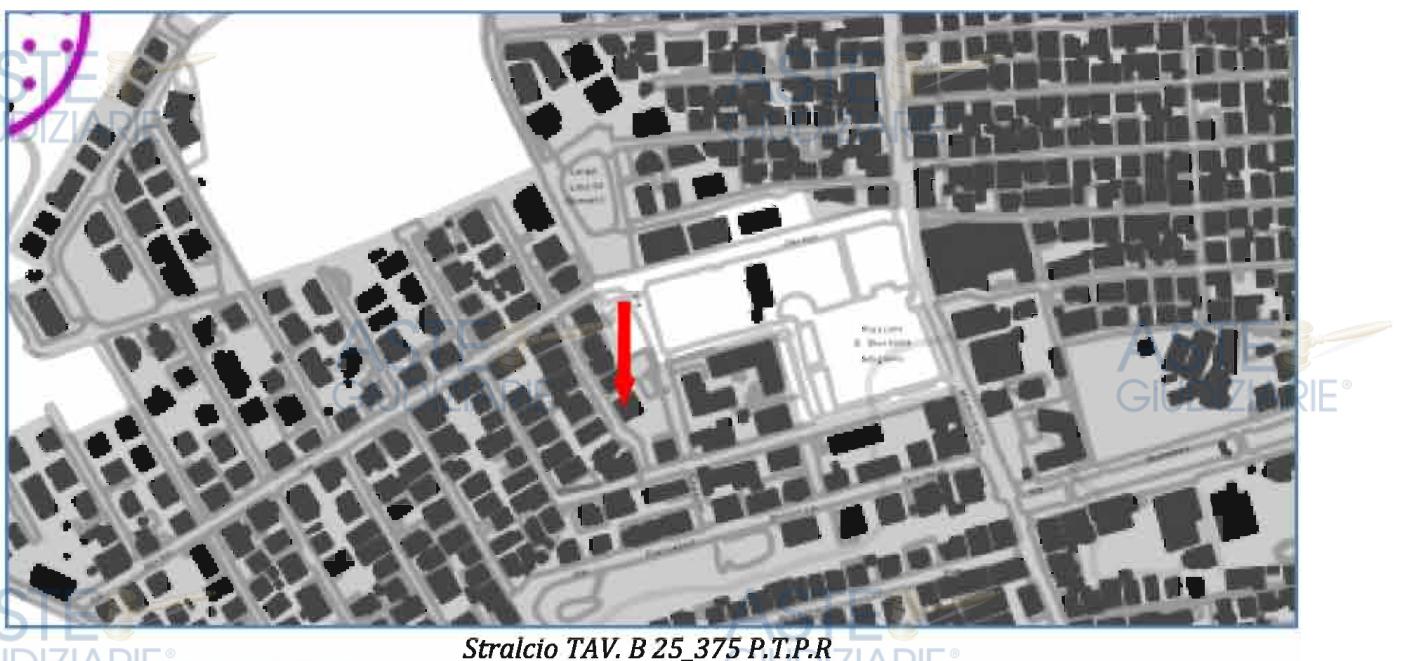
Stralcio PRG del Comune di Guidonia Montecelio

Il bene è inquadrato dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con DCR 5/2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2.

- nella Tav. A: Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa all'interno del 'Paesaggio degli Insediamenti Urbani';



- nella Tav. B: Beni paesaggistici - L'area è individuata nel 'Paesaggio degli Insediamenti Urbani' e non sono presenti Vincoli dichiarativi né cognitivi.



### 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.

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia Montecelio (Rm) in data 21/11/2024 ed acquisita al protocollo n. 125558, sono state richieste le seguenti pratiche edilizie: *concessione edilizia n. 114/88 e successive varianti nn. 1125/91 e 903/92 rilasciata dal Comune di Guidonia Montecelio.*

In data 21/02/2025 il sottoscritto è stato convocato per poter prendere visione e copie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia Montecelio (Rm) dei suddetti titoli edilizi.

A seguito di attenta analisi e del confronto tra lo stato attuale dei luoghi e i titoli edilizi emerge l'avvenuta realizzazione senza titolo di un balcone in ferro accessibile dal locale commerciale e sovrastante la rampa comune di transito al piano interrato del fabbricato.

Non risulta inoltre presente in atti il certificato di agibilità.

Risulta presente certificato di collaudo statico depositato presso la regione Lazio area genio civile al prot. 69455 del 27/11/1991

#### [ALLEGATO -Istanza accesso agli Atti UTC e Documentazione in atti]

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali insoluti nel biennio così identificati dall'amministratore di condominio:

- Esercizio 2024,2025, residuo: € 2.442,93

**TOTALE oneri condominiali insoluti nel biennio a carico dell'esecutato : € 2.442,93**

#### [ALLEGATO -Oneri condominiali]

#### ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato possibile reperire l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

#### STIMA

#### BENE 2

Lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare, per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto all'attualità, il criterio di stima diretta a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo si basa infatti sulla comparazione con esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate dal listino ufficiale:

- dall'Agenzia del Territorio O.M.I.;
- da requot.com
- dal borsinoimmobilire.it;

QUOTAZIONI IMMOBILIARI		
Agenzia del Territorio O.M.I. Valori OMI 2° semestre 2024	requot.com	borsinoimmobiliare.it
Provincia: ROMA	Quotazioni Immobiliari di Via	ZONA VILLALBA VILLANOVA LA BOTTE
Comune: GUIDONIA MONTECELIO	Enrico Cialdini ,5 – Guidonia	Via Enrico Cialdini ,5 – Guidonia
Fascia/zona: Suburbana/VILLALBA-VILLANOVA-LA BOTTE	Montecelio – Zona Villalba – Villanova – La Botte	Montecelio – Posizione Zona Periferia
Codice di zona: E3	Negozi	Tipologia Prevalente Abitazioni Civili
Microzona catastale n.: 5	Valore Min: 1.245 €/Mq	Negozi
Tipologia prevalente: Abitazioni civili	Valore Max: 1.433 €/Mq	Valore minimo: 826 €/mq
Tipologia: COMMERCIALE		Valore massimo : 1.198 €/mq
Valore di mercato: 1.150 – 1.700 €/mq		

#### VALORE MEDIO SINGOLE QUOTAZIONI

1.425 €/mq      1.339 €/mq      1.012 €/mq

Valore medio di mercato – compravendita delle quotazioni immobiliari = 1.259,00 €/mq

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

Identificativo corpo BENE 2	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Locale commerciale Guidonia Montecelio (RM) - Via Enrico Cialdini n.5, piano T	53,60 mq	1.259,00 €/mq	€ 67.482,40	100,00%	€ 67.482,40
Valore di stima:					€ 67.482,40

#### RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che, oltre al prezzo finale, venga indicato un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati.

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 67.482,40) = € 6.748,24

**V ridotto = € 67.482,40 - € 6.748,24 = € 60.734,16**

#### DECURTAZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEL BIENNIO

**V decurtato = € 60.734,16 - € 2.442,93 = 58.291,23 (arrotondato € 58.300,00)**

**Prezzo base d'asta: € 58.300,00**

#### PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il balcone in ferro non risulta presente nei titoli edilizi e la diversa dimensione del bagno, coerente tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, risulta di dimensioni inferiori rispetto a quelle del titolo edilizio.

BENE	IDENTIFICATIVO CORPO	VALORE DI STIMA
BENE 1	Box auto, Guidonia Montecelio (RM) - Via Gerolamo Ramorino Snc int. 6, piano S1 - Sezione LEF - Foglio 21 – particella 1859, subalterno 508, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 72, rendita catastale Euro 174,77	€ 44.000,00
BENE 2	Locale commerciale, Guidonia Montecelio (RM) - Via Enrico Cialdini n.5, piano T - Sezione LEF - Foglio 24 – particella 80, subalterno 2, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 4, consistenza mq. 49, rendita catastale Euro 1.541,16	€ 58.300,00

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 30/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Germano Bernardini

## ASTE GIUDIZIARIE®

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Allegato - Certificato notarile
- ✓ Allegato -Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia
- ✓ Allegato - Fotografico - Bene 1
- ✓ Allegato – Planimetria stato di fatto scala 1:100 – Bene 1
- ✓ Allegato- Planimetria e visura storica catastale - Bene 1
- ✓ Allegato – Attestazione inesistenza Usi civici - Bene 1
- ✓ Allegato -Atto Provenienza- Bene 1
- ✓ Allegato -Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 07/05/2025) - Bene 1
- ✓ Allegato – Istanze accesso atti UTC-Titoli edilizi e documentazione in atti- Bene 1
- ✓ Allegato –Oneri condominiali - Bene 1
- ✓ Allegato -Quotazioni immobiliari- Bene 1
- ✓ Allegato - Fotografico - Bene 2
- ✓ Allegato – Planimetria stato di fatto scala 1:100 – Bene 2
- ✓ Allegato- Planimetria e visura storica catastale - Bene 2
- ✓ Allegato – Attestazione inesistenza Usi civici - Bene 2
- ✓ Allegato –Atto Provenienza- Bene 2
- ✓ Allegato -Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 07/05/2025) - Bene 2
- ✓ Allegato – Istanze accesso atti UTC-Titoli edilizi e documentazione in atti- Bene 2
- ✓ Allegato –Oneri condominiali - Bene 2
- ✓ Allegato -Quotazioni immobiliari- Bene 2

