

# TRIBUNALE DI TIVOLI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ludovici Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 371/2024 del R.G.E.

promossa da

**CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A.**

Partita IVA: 00063960553

Piazza della Repubblica 21

05018 - Orvieto (TR)

contro

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare .....	18
Riepilogo bando d'asta .....	20
Lotto Unico.....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 371/2024 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 844.394,81.....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	22



All'udienza del 29/10/2024, il sottoscritto Arch. Ludovici Marco, con studio in Via Eugenio Barsanti, 1 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email [m.ludovici@archideastudio.it](mailto:m.ludovici@archideastudio.it), PEC [ma.ludovici@pec.archrm.it](mailto:ma.ludovici@pec.archrm.it), Tel. 0774344793, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Viale Roma, 237

## DESCRIZIONE

L'immobile è sito nel comune di Guidonia Montecelio, in Viale Roma n.237 e si sviluppa su un solo livello, comprendente anche un cortile esterno di più di 3000mq.

Sebbene la visura catastale non indichi il numero civico, in sede di sopralluogo è stato rilevato il numero toponomastico 237.

L'area dove si trova l'immobile, è prevalentemente residenziale: tracciando un raggio di 1000 metri, si trovano i principali servizi offerti dal comune, quali banche, negozi e farmacie.

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.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Viale Roma, 237

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto 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:

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

•

(Proprietà 1/1)

Non è stato inserito un regime patrimoniale in quanto il debitore è una persona giuridica.

### CONFINI

L'immobile confina a nord con le particelle 157, 63, 569, a sud con via Domizia, identificata dalle particelle 352 e 599, a ovest con l'altra porzione immobiliare identificata con il sub 506 e a est con la particella 776.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	311,00 mq	358,60 mq	1	358,60 mq	0,00 m	Terra
Pertinenza esclusiva di ornamento (Area esterna)	2959,50 mq	3009,87 mq	0,10	300,99 mq	0,00 m	Terra
Pertinenza esclusiva accessoria (pensilina ricovero auto)	256,50 mq	256,50 mq	0,25	64,13 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>723,72 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>723,72 mq</b>		

Foglio	Particella	Superficie catastale	Indice edificabilità	Volume totale edificabile	Volume edificato	Volume residuo
32	267	5000,00 mq	2,00 mc/mq	10000,00 mc	5068,87 mc	4931,13 mc

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si accede all'immobile attraverso un'area esterna di 3138mq circa, nella quale è possibile parcheggiare automobili e qualsiasi tipo di mezzo. Una rampa permette l'accesso ad un corridoio vetrato, che collega i due corpi di fabbrica. Il corpo di fabbrica a est, è utilizzato attualmente come uffici, ad eccezione di due ambienti che fungono da deposito attrezzature. Il corpo di fabbrica a ovest (confinante con il sub 506), è attualmente utilizzato nella sua interezza come magazzino e deposito attrezzature della società operante nel

campo dell'edilizia. L'immobile è difforme rispetto all'ultimo stato assentito.

Nella destinazione riportata come "Ufficio", non è stata inserita l'altezza del locale in quanto la porzione confinante con il sub 506, a nord-ovest, presenta un'altezza del locale pari a 3,70 m, mentre la porzione a sud-est, presenta un'altezza di 4,10 m a soffitto e un'altezza al controsoffitto pari a 3,00 m.

Ai sensi del D.P.R. 138/1998, l'edificio in oggetto rientra nelle unità immobiliari a destinazione terziaria (Gruppo T), nello specifico la tipologia T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali. L'area esterna, considerata pertinenza esclusiva di ornamento, segue la presente valorizzazione ai sensi dell'Allegato C del D.P.R. 138/1998 "la superficie dell'area scoperta o quella assimilabile computata nella misura del 10%".

La pensilina, edificata regolarmente a seguito di rilascio di C.E. 454/1985, viene valorizzata come pertinenza esclusiva accessoria, a servizio dell'unità immobiliare (posti auto coperti o scoperti e simili), calcolando al 25% della superficie qualora non comunicanti con i locali principali.

La particella nella quale è stato edificato l'immobile, di area pari a 5000 mq, ricade in zona F4 del PRG avente indice di fabbricabilità pari a 2 mc/mq, a seguito di variante con delibera regionale n. 458 del 01/04/2005. All'interno della stessa, è stato realizzato l'edificio di cui fa parte la porzione oggetto di pignoramento, per un totale di 5068,87 mc (dato reperito da Concessione edilizia in Variante 454/85, successivamente alla quale non sono presenti ulteriori edificazioni) a fronte di 10000 mc disponibili per l'edificazione.

Allo stato attuale quindi, sono presente 4931,13 mc residui di potenziale edificazione.

Si precisa che, vista la tipologia dell'immobile, lo stesso è comodamente divisibile in due sub differenti.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/08/2008 al 02/10/2008		Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 32, Part. 267, Sub. 505, Zc. 1 Categoria D7 Rendita € 7.560,00 Piano Terra
Dal 02/10/2008 al 10/11/2008		Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 32, Part. 267, Sub. 505, Zc. 1 Categoria D7 Rendita € 7.560,00 Piano Terra
Dal 10/11/2008 al 20/11/2024		Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 32, Part. 267, Sub. 505, Zc. 1 Categoria D7 Rendita € 7.560,00 Piano Terra

Si precisa che la cronistoria catastale riportata fa riferimento alle sole variazioni di proprietà. Le variazioni relative alla rendita, classe e altri dati, sono reperibili all'interno dell'Allegato 2 della presente perizia.

#### 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	32	267	505	1	D7				7560 €	Terra	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi non vi è corrispondenza in quanto sono presenti numerose difformità relative a diversa distribuzione interna degli spazi. Sono presenti inoltre delle difformità rispetto alle aperture in facciata e all'ingresso dell'immobile.

#### PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa; risulta altresì congruenza tra gli esecutati e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento, al momento del pignoramento.

#### PATTI

Il sottoscritto, in data 17/03/2025 ha richiesto all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate DP III ROMA di Tivoli con prot. n. 0062215 una verifica sulla presenza di contratti di locazione registrati. In data 10/04/2025, l'Agenzia delle Entrate, mezzo PEC, invia al sottoscritto una comunicazione nella quale informa che non sono presenti contratti di locazione in essere registrati all'Agenzia delle Entrate.

#### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato conservativo: la porzione di immobile adibita ad uso ufficio, presenta buone finiture ed è servita da split; l'altra porzione di immobile, alla quale si accede attraverso il corridoio che unisce i due fabbricati, è in parte priva di finiture, presenta tramezzi in cartongesso senza finiture ed è attualmente utilizzato come magazzino/deposito di materiale della società

#### PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta né inserito in un contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla disamina della documentazione NON vi sono servitù o altri vincoli trascritti gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento è una porzione di edificio industriale, sito in Viale Roma n. 237 presso il comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è circondato da un'area esterna di circa 3000mq e, pertanto, è esposto su 4 lati, ad eccezione di una porzione di immobile, che confina con il sub 506. Dal punto di vista architettonico, l'immobile si trova in buono stato conservativo: la porzione di immobile a est, utilizzata prevalentemente come uffici, presenta buone finiture ed è controsoffittata. La pavimentazione interna degli uffici è di materiale plastico, mentre la parte adibita a magazzino e bagni, ha una pavimentazione ceramica. L'altra porzione immobiliare, dalla quale si accede attraversando il corridoio di collegamento tra i due corpi di fabbrica, è prevalentemente allo stato grezzo, senza finiture di pavimenti e pareti, ad eccezione di alcuni ambienti. Le finestre sono in alluminio con vetro singolo. Tutte le finestre sono dotate di grate di sicurezza. L'area esterna di pertinenza, è completamente asfaltata ed è parzialmente utilizzata come ricovero delle attrezzature e dei materiali edili di proprietà della [redacted]. La tettoia per il ricovero di automezzi edificata con concessione edilizia n.10/85 viene attualmente utilizzata come deposito scoperto per materiale edile.

Dal punto di vista impiantistico, il legale rappresentante della società debitrice, informa il sottoscritto che è presente solo l'utenza dell'elettricità e che esternamente, sono presenti due serbatoi per il recupero dell'acqua piovana che viene convogliata nei bagni. Si segnala inoltre l'assenza di Attestato di Prestazione Energetica. Da un esame visivo dei terminali degli impianti elettrico e idrico, gli stessi risultano essere in buono stato conservativo ma non sono presenti certificazioni a riguardo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

I locali dell'immobile vengono utilizzati dalla società esecutata e titolare dell'immobile, la

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/08/2002		<b>TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Astore Placido			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			

Dal 11/05/2007

FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Astore Placido	07/05/2007	398634	51475

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	11/05/2007	38613	18900

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Togandi Fabiana	02/10/2008	3847	2648

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	06/10/2008	58475	35119

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Tirone Valerio	10/11/2008	36727	11117

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	13/11/2008	68207	40373

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Tirone Valerio	10/11/2008	36728	11118

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Dal 06/10/2008

Dal 13/11/2008

Dal 13/11/2008

Dal 01/08/2013	CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A., con sede in ORVIETO (TR), Piazza della Repubblica n.21, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di PROPRIETA' per la quota 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00063960553	13/11/2008		68208	14999
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE - MODIFICA CONDIZIONI DI MUTUO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tirone Valerio	25/07/2013	42619	14946
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/08/2013	33417	4724
Dal 14/09/2015	UNIPOLSAT ASSICURAZIONI SPA, con sede in BOLOGNA (BO), domicilio ipotecario eletto AVV. E. INCORVAJA, VIA TORINO, 35, LEGNANO (MI), relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n.2, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n.3, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: 00818570012	IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO	09/08/2013	29931	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/09/2015	36002	5809
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 26/10/2016	EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, con sede in ROMA (RM), domicilio ipotecario eletto VIA CRISTOFORO COLOMBO 271, ROMA, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di PROPRIETA', per la quota 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 13756881002	IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA	25/10/2016			6801	9716
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
	25/10/2016			49002	8360
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/2019	AGENZIA DELLE ENTRATE-			IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO	

<p>RISCOSSIONE, con sede in ROMA (RM), domicilio ipotecario eletto VIA CRISTOFORO COLOMBO 271, ROMA, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di PROPRIETA' per la quota 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 13756881002</p>	<b>ESECUTIVO</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE	24/06/2019	14167	9719
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		25/06/2019	31351	5269
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<p>Dal 23/01/2023</p> <p>UNIPOLSAI ASSICURAZIONI SPA, con sede in BOLOGNA (BO), domicilio ipotecario eletto AVV. E. INCORVAIA, VIA TORINO, 35, LEGNANO (MI), relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n.2, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n.3, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: 00818570012</p>	<b>ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Clofini Alessio	07/02/2022	31854	12843
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		23/01/2023	3457	798
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<p>Dal 25/09/2024</p> <p>CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A. sede in ORVIETO (TR), relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di PROPRIETA' per la quota 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00063960553</p>	<b>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	UNEP TRIBUNALE DI TIVOLI	05/09/2024	4784	
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		25/09/2024	51006	37476
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che le prime due trascrizioni riportate (rispettivamente Reg. Part. 26040 e Reg. Gen. 36784 e Reg. Part. 18900 e Reg. Gen. 38613) a favore di \_\_\_\_\_ fanno riferimento all'immobile con i primi riferimenti catastali, ovvero Sez. MON, Foglio 32, Particella 267 e Sub 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 23/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Guidonia Montecelio (RM) il 13/11/2008  
Reg. gen. 68208 - Reg. part. 14999  
Importo: € 1.100.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A.  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 550.000,00  
Percentuale interessi: 6,30 %  
Rogante: Tirone Valerio  
Data: 10/11/2008  
N° repertorio: 36728  
N° raccolta: 11118
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0424 RUOLO  
Iscritto a Roma il 26/10/2016  
Reg. gen. 49002 - Reg. part. 8360  
Importo: € 64.100,50  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 32.050,25  
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA  
Data: 25/10/2016  
N° repertorio: 6801  
N° raccolta: 9716
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a Roma il 25/06/2019  
Reg. gen. 31351 - Reg. part. 5269  
Importo: € 386.867,28  
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 193.433,64

**Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Tivoli il 25/09/2024  
Reg. gen. 51006 - Reg. part. 37476  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A.  
Contro  
Formalità a carico della procedura

**Annotazioni a iscrizioni**

- **Annotazione ad iscrizione - Modifica di condizioni di Mutuo**  
Iscritto a Guidonia Montecelio il 01/08/2013  
Reg. gen. 33417 - Reg. part. 4724  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A.  
Contro  
Formalità a carico della procedura

Non vi sono iscrizioni successive al pignoramento.

**NORMATIVA URBANISTICA**

Dalla disamina dei Piani urbanistici comunali e sovracomunali, per l'edificio condominiale di cui fa parte l'immobile pignorato, risulta quanto segue:

**PIANO REGOLATORE GENERALE:** si colloca nella zona F - Sottozona F4 "Servizi Pubblici", a seguito di variante di PRC con delibera regionale n. 458 del 01/04/2005;

**PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE - Tavola A:** si colloca nella zona "da completare".

**PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE - Tavola B:** si colloca nella zona "da completare".

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

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.

Il Sottoscritto in qualità di C.T.U. nominato ha provveduto a presentare all' Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia Montecelio il giorno 02 Dicembre 2024 con Protocollo n. 129085 una richiesta di Accesso agli Atti, allo scopo di reperire copia di tutte le pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento. Il giorno 07 febbraio 2025 ritirava la prima parte della copia della documentazione richiesta e il giorno 03 aprile 2025 l'ultima parte della documentazione richiesta per raccogliere tutte le informazioni necessarie alla redazione della presente perizia.

Sono state pertanto reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia in variante n. 454/85;
- Denuncia di Inizio Attività n. 11158/08;
- Denuncia di Inizio Attività n. 53576/08;
- Denuncia di Inizio Attività n. 61747/08.

La Concessione edilizia n. 454/85 è la variante alla Concessione Edilizia n.333 del 1980 che ha legittimato la costruzione dell'immobile e della Concessione Edilizia n. 220 del 1983.

In riferimento all'elenco dei titoli abilitativi trascritti nell'atto di compravendita Rep. n. 36727 e Racc. n. 11117 del 10/11/2008 redatto dal Notaio Dott. Valerio Tirone, gli atti reperiti non sono completi. Rispetto all'elenco riportato nell'atto di compravendita, non sono stati reperiti i seguenti titoli :

- licenza edilizia n. 2258/1977;
- licenza edilizia n. 333/1980;
- licenza edilizia n. 10/1985;
- licenza edilizia n. 780/1991;
- variante n. 220/83;
- concessione edilizia in sanatoria n. 1288/159/95 del 31/07/1997;
- Denuncia di Inizio Attività n. 24108/1997.

Rispetto alle informazioni suindicate, si precisa che all'interno della relazione tecnica asseverata della DIA 53576/08, redatta dal Geom. Federico Ricci, alla sezione "LEGITTIMITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA", vengono invece citati i seguenti titoli abilitativi (di seguito sezione riportata testualmente): "L'edificio è stato edificato in forza alla concessione edilizia n° 333 del 26 settembre 1980, successiva variante n° 220 del 8 giugno 1983 con certificato di agibilità n. 44 del 6 dicembre 1983 e successiva D.I.A. Prot. n. 11158/08. La tettoia per il ricovero di automezzi è stato edificato con concessione edilizia n. 10/85."

Pertanto, ai sensi dell'Art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001, si attesta la legittimità dell'immobile in quanto, nonostante non sia stato possibile reperire l'atto che ha legittimato la costruzione dell'immobile (Concessione edilizia n. 333/1980), l'ultimo titolo abilitativo rilasciato (D.I.A. 53576/2008) cita all'interno della relazione tecnica asseverata i titoli abilitativi pregressi e l'amministrazione competente ne ha verificato la legittimità, rilasciando il titolo. Inoltre, la D.I.A. 53576/2008 riporta gli elaborati grafici di progetto, attestando quindi l'ultimo stato legittimo dell'immobile.

In merito alla regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare in esame si è proceduto al confronto tra la planimetria di progetto dell'ultimo stato assentito con riferimento alla pratica edilizia depositata agli atti "Denuncia di Inizio Attività n. 53576/08", e quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato in data 13 Dicembre 2024: si rileva la non conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto pertanto la regolarità edilizia dell'immobile NON risulta verificata.

Le irregolarità desunte possono così espletarsi:

- internamente, l'immobile è stato completamente modificato: l'attuale distribuzione interna degli ambienti è totalmente differente dall'ultimo stato di progetto assentito, ad accezione di un tramezzo. Nel corpo di fabbrica a ovest, confinante con il sub 506, si riscontra inoltre un inspessimento dei muri perimetrali, rispetto al progetto depositato.
- esternamente, la difformità più rilevante riguarda l'ingresso ai due corpi di fabbrica. Infatti, nell'ultimo progetto depositato era presente una scala di 4 gradini posizionata lateralmente che conduceva all'interno della pensilina di collegamento tra i due corpi di fabbrica. Allo stato attuale, è presente una rampa centrale che consente l'accesso al corridoio. All'interno dello stesso, sono stati realizzati 3 gradini che permettono di accedere al fabbricato a uso uffici. Si segnalano n. 2 finestre con difformità relative alla posizione in facciata delle stesse e n.2 finestre che sono state murate.

Si precisa inoltre che l'attuale corridoio di collegamento tra i due corpi di fabbrica, è stato chiuso con muretti e serramenti, in assenza di titolo abilitativo e, pertanto, considerando l'attuale volumetria residua relativa al lotto, è possibile sanare la predetta difformità.

Le difformità sopra descritte sono sanabili tramite una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria in quanto trattasi di opere conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione (D.p.r. n. 380/2001, art. 37, comma 4. Punto 41 della Sez. II - Edilizia - della Tabella A del D. lgs. 222/2016, L.R. n. 15/2008, artt. 19 e 22).

I costi da sostenere per tale pratica edilizia sono i seguenti:

1. Spese tecniche: € 2500,00;
2. Diritti di istruttoria: € 300,00;
3. Oblazione per le opere esterne: € 1500,00;
4. Oblazione per le opere interne: € 1000,00;
5. Diritti catastali per aggiornamento planimetria catastale: € 70,00;

Quanto sopra per un totale di: € 5370,00.

Altri aggiustamenti sia delle misure che dei mq complessivi degli ambienti rientrano nel limite del 4% e pertanto non sono da considerarsi violazioni edilizie.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali in quanto trattasi di immobile ad uso uffici e, pertanto, non esiste un condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Viale Roma, 237**  
L'immobile è sito nel comune di Guidonia Montecelio, in Viale Roma n.237 e si sviluppa su un solo livello, comprendente anche un cortile esterno di più di 3000mq. Sebbene la visura catastale non indichi il numero civico, in sede di sopralluogo è stato rilevato il numero toponomastico 237. L'area dove si trova l'immobile, è prevalentemente residenziale: tracciando un raggio di 1000 metri, si trovano i principali servizi offerti dal comune, quali banche, negozi e farmacie.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 267, Sub. 505, Zc. 1, Categoria D7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 919.848,12  
Per determinare il valore venale di mercato dell'unità immobiliare e desumere così il valore dell'unità immobiliare oggetto di stima, si procederà con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, il quale è il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, tale rapporto è funzione della domanda

e dell'offerta del bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico e analitico. Il procedimento di stima analitico si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, ossia sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora sia immesso nel libero mercato; essendo i dati disponibili per i canoni di locazione generalmente di scarsa attendibilità, si preferisce evitare tale tipologia estimativa. La stima verrà, eseguita con i seguenti procedimenti di stima sintetici.

#### STIMA CON PROCEDIMENTO SINTETICO APPLICANDO I VALORI OMI

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari sono stati presi in considerazione i valori tabellati dell'Agenzia delle Entrate riferiti al Comune di Guidonia Montecelio (RM) aggiornati al secondo semestre del 2024. Tali quotazioni individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI), per ciascuna tipologia immobiliare e per unità di superficie, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie. Il Codice delle Valutazioni Immobiliari, pubblicato da Tecnoborsa, rappresenta lo standard di riferimento per le valutazioni immobiliari in Italia. Tuttavia, non fornisce una tabella fissa e universale di coefficienti di merito per tutte le tipologie immobiliari e, pertanto, per gli uffici, verrà utilizzato un approccio metodologico basato su criteri tecnici, trasparenza e coerenza con gli standard internazionali (IVS, EVS, RICS), applicando coefficienti correttivi in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile e del mercato di riferimento.

Per poter giungere ad una corretta definizione del valore del lotto partendo dal valore OMI, si procederà ad applicare allo stesso i seguenti coefficienti:

Unità immobiliare:

Coefficiente di esposizione: in generale si considera lo standard l'esposizione su due lati di cui uno risulta il sud. Fattori migliorativi sono considerati l'esposizione su tre o più lati, mentre quelli peggiorativi l'esposizione su un solo lato e l'entità della consistenza rivolta a nord: la variazione del coefficiente è in media tra  $-10\% \div +20\%$ .

Coefficiente di luminosità: viene considerato un fattore importante per la qualità della vita abitativa, anche in termini di risparmio energetico per illuminazione e riscaldamento: la variazione del coefficiente è in media tra  $\pm 10\%$ .

Coefficiente di affaccio: il cosiddetto fattore "vista" o "panoramicità" di un immobile può portare a valutazioni di stima assai diverse anche per immobili di restanti identiche caratteristiche. Aspetti incrementativi del valore sono la visibilità di tetti ( $+5\% \div +15\%$ ), l'apertura su parchi, giardini, mare ( $+15\% \pm +40\%$ ), la panoramicità di bellezze naturali esclusive (anche fino al  $+50\%$ ), mentre sono decrementativi tutte le situazioni di chiusura quali palazzi ravvicinati, muri, vicoli stretti ( $-15\% \pm -40\%$ ).

Coefficiente di accessibilità: inteso come facilità di raggiungere l'appartamento dall'ingresso dell'edificio (barriere architettoniche, gradinate, zone scoperte di attraversamento... $-20\% \div +20\%$ ).

Coefficiente di elevazione: La presenza di un ascensore prevedrà un coefficiente migliorativo che oscilla tra lo  $0\% \pm 20\%$ , mentre l'assenza di un ascensore prevede un coefficiente peggiorativo che oscilla tra il  $-20\% \pm 0$ .

Coefficiente di qualità dei manufatti e materiali: la tipologia delle strutture, dei manufatti e degli impianti anche in prospettiva di imminenti necessarie opere di manutenzione straordinaria può comportare un decremento variabile a seconda dell'entità dei lavori, incidendo anche consistentemente sul valore (fino anche  $-30\%$ ).

Edificio:

Coefficiente di vetustà: la vecchiaia di un edificio viene commisurata normalmente nello  $0,2\%$  annuale fino a 30 anni e nello  $0,1\%$  annuale oltre il 31 anno. Se il palazzo è di pregio non viene utilizzato tale computo essendo l'età un fattore invece di maggiorazione del valore.

Ubicazione:

Coefficiente di posizione: un ufficio situato in una zona di elevato interesse (es. vie principali) può avere un incremento di valore fino al  $+10\%$ ; posizioni intermedie possono non influire sul valore, mentre

posizioni secondarie possono comportare una riduzione fino al 5%.

Per il compendio in esame i coefficienti di cui sopra possono essere valutati nella loro totalità con un valore del +17,5% come da tabella esplicativa di cui all'Allegato 11.

Nel caso di specie sono stati presi in considerazione i valori relativi al Comune di Guidonia Montecelio (RM) riferiti alla "Periferica/GUIDONIA CENTRO-COLLEFIORITO" all'interno della quale è ubicato l'immobile in questione. Detti valori, inoltre sono riferiti ad immobili appartenenti alla destinazione terziaria e tipologia "Uffici", con uno stato conservativo normale.

I valori OMI riferiti alla superficie commerciale sono i seguenti:

Valore di mercato minimo = 1000 €/mq

Valore di mercato massimo = 1400 €/mq

Considerate le caratteristiche proprie del compendio immobiliare in esame, nella considerazione della buona commerciabilità del bene stesso, si è ritenuto opportuno attestarsi ai valori medi riscontrati, assumendo come parametro, il valore di mercato, pari a € 1200,00 €/mq.

Il valore unitario di mercato sarà ragguagliato secondo la percentuale totale derivante dall'applicazione dei coefficienti di cui sopra pari a +17,5%

$$SC = SL * V * xi$$

dove V è il valore unitario e xi il coefficiente di riscontro opportuno

$$SC = 723,72 * (1200,00 * 17,5\%)$$

Il valore dell'unità immobiliare è pari a 1.020.445,20 €.

#### STIMA CON IL CONFRONTO DEI VALORI CORRENTI DI MERCATO DEGLI OPERATORI DEL LUOGO

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono sentiti gli operatori del luogo e nel merito si può riportare che attualmente in zona, per gli immobili posti in vendita aventi caratteristiche simili a quelle del cespite oggetto di perizia, si sono riscontrate valutazioni che variano tra 894,23 €/mq e 1369,77 €/mq circa.

Viste le caratteristiche del bene in esame verrà applicata una valutazione media di 1132,00 €/mq.

$$SC = SL * V$$

dove V è il valore unitario

$$SC = 723,72 * 1132,00$$

Il valore dell'unità immobiliare è pari a 819.251,04 €.

All'interno del capitolo relativo alla "Consistenza dell'immobile", si riporta un potenziale edificatorio di 4931,13 mc. A questo valore, sono da detrarre 64,13 mc per la sanatoria del corridoio di collegamento realizzata tra i due corpi di fabbrica (rappresentato nelle pratiche edilizie come pensilina), per un totale di 4867 mc residui. L'immobile ricade in zona F4 - Servizi pubblici del PRG, per la quale è necessario un piano attuativo o una convenzione stipulata con il Comune di Guidonia Montecelio e pertanto l'area va considerata non immediatamente utilizzabile né commerciabile. A fronte di quanto sopra riportato, si attribuisce un valore prudenziale di 5 €/mc per il potenziale edificatorio, da sommare al valore dell'immobile appena calcolato.

$$Pe = 4867 * 5$$

Il valore del potenziale edificatorio è quindi pari a: 24.355,00 €.

## VALORE FINALE DEL BENE

Il valore dell'immobile oggetto di stima può cautelativamente determinarsi pari alla media aritmetica dei valori precedentemente ottenuti. Si procederà di seguito a sommare il patrimonio e ad effettuare la media, secondo la stima derivante dalle due fonti, tra le suddette sommatorie.

Quanto sopra viene esplicitato come segue:

$$(1.020.445,20 \text{ €} + 819.251,04 \text{ €}) / 2 = 919.848,12 \text{ €}.$$

Il valore del potenziale edificatorio pari a: 24.355,00 €. Il valore del immobile è quindi pari a:

$$919.848,12 \text{ €} + 24.355,00 \text{ €} = 944.183,12 \text{ €}.$$

L'abbattimento forfettario derivante dall'assenza di garanzia in merito ad eventuali vizi occulti o ad oneri gravanti sul bene risulta pari a:  $944.183,12 \text{ €} \times 10\% = 94.418,31 \text{ €}$ .

I costi per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale sono pari a 5.370,00 €.

Il valore finale del compendio immobiliare oggetto della presente perizia, al netto delle decurtazioni sopra applicate, risulta calcolato come di seguito:

$$944.183,12 \text{ €} - 94.418,31 \text{ €} - 5.370,00 \text{ €} = 844.394,81 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Guidonia Montecelio (RM) - Viale Roma, 237	723,72 mq	1.271,00 €/mq	€ 919.848,12	100,00%	€ 919.848,12
Valore di stima:					€ 919.848,12

Volume residuo	Volume sanatoria pensilina	Volume potenziale edificatorio	Valore unitario potenziale edificatorio	Valore potenziale edificatorio
4931,13 mc	64,13 mc	4867 mc	5,00 €/mc	€ 24.335,00

Valore di stima: € 944.183,12

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipn
Rischio assunto per mancata garanzia	94418,31	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5370,00	€

Valore finale di stima: € 844.394,81

Per ottenere il valore unitario, è stata svolta una media tra il valore di Stima con procedimento sintetico applicando i valori OMI (al quale è stata applicata la somma dei coefficienti correttivi, pari al 17,5%) e il valore di Stima con il confronto dei valori correnti di mercato degli operatori del luogo. Il tutto è stato approfondito nel paragrafo "Stima" della presente perizia.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare. Si precisa inoltre che, a seguito dell'invio alle parti della perizia, avvenuto mezzo posta elettronica certificata in data 29/05/2025, non sono pervenute osservazioni dalle parti e, pertanto, la perizia inviata in data 29/05/2025 si considera definitiva.

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.

Guidonia Montecelio, li 16/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Ludovici Marco

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 01\_Atto di pignoramento
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - 02\_Visure storiche catastali ed estratto di mappa
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 03\_Atto di compravendita
- ✓ N° 16 Altri allegati - 04\_Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - 05\_Pratiche edilizie
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 06\_Elaborato grafico difformità e stato di fatto
- ✓ N° 4 Altri allegati - 07\_Estratto PRG e PTPR
- ✓ N° 1 Ortofoto - 08\_Sovrapposizione mappa e ortofoto
- ✓ N° 26 Foto - 09\_Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 10\_Planimetria catastale
- ✓ N° 2 Altri allegati - 11\_Valori OMI e coefficienti
- ✓ N° 2 Altri allegati - 12\_Certificati



- ✓ N° 1 Altri allegati - 13\_Verbale di accesso
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 14\_Verifica esistenza contratti locazione
- ✓ N° 4 Altri allegati - 15\_Ricevute di invio alle parti



**LOTTO UNICO**

- Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Viale Roma, 237**  
 L'immobile è sito nel comune di Guidonia Montecelio, in Viale Roma n.237 e si sviluppa su un solo livello, comprendente anche un cortile esterno di più di 3000mq. Sebbene la visura catastale non indichi il numero civico, in sede di sopralluogo è stato rilevato il numero toponomastico 237. L'area dove si trova l'immobile, è prevalentemente residenziale: tracciando un raggio di 1000 metri, si trovano i principali servizi offerti dal comune, quali banche, negozi e farmacie.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 267, Sub. 505, Zc. 1, Categoria D7  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Dalla disamina dei Piani urbanistici comunali e sovracomunali, per l'edificio condominiale di cui fa parte l'immobile pignorato, risulta quanto segue: PIANO REGOLATORE GENERALE: si colloca nella zona F - Sottozona F4 "Servizi Pubblici", a seguito di variante di PRG con delibera regionale n. 458 del 01/04/2005; PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE - Tavola A: si colloca nella zona "da completare". PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE - Tavola B: si colloca nella zona "da completare".

**Prezzo base d'asta: € 844.394,81**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 371/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 844.394,81

Bene N° 1 - Fabbricato Industriale			
Ubicazione:	Guidonia Montecello (RM) - Viale Roma, 237		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 267, Sub. 505, Zc. 1, Categoria D7	Superficie	723,72 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato conservativo; la porzione di immobile adibita ad uso ufficio, presenta buone finiture ed è servita da split; l'altra porzione di immobile, alla quale si accede attraverso il corridoio che unisce i due fabbricati, è in parte priva di finiture, presenta tramezzi in cartongesso senza finiture ed è attualmente utilizzato come magazzino/deposito di materiale della società		
Descrizione:	L'immobile è sito nel comune di Guidonia Montecello, in Viale Roma n.237 e si sviluppa su un solo livello, comprendente anche un cortile esterno di più di 3000mq. Sebbene la visura catastale non indichi il numero civico, in sede di sopralluogo è stato rilevato il numero toponomastico 237. L'area dove si trova l'immobile, è prevalentemente residenziale: tracciando un raggio di 1000 metri, si trovano i principali servizi offerti dal comune, quali banche, negozi e farmacie.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	I locali dell'immobile vengono utilizzati dalla società esecutata e titolare dell'immobile, la		

**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO****Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Guidonia Montecelio (RM) il 13/11/2008  
Reg. gen. 68208 - Reg. part. 14999  
Importo: € 1.100.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A.  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 550.000,00  
Percentuale interessi: 6,30 %  
Rogante: Tirone Valerio  
Data: 10/11/2008  
N° repertorio: 36728  
N° raccolta: 11118
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0424 RUOLO  
Iscritto a Roma il 26/10/2016  
Reg. gen. 49002 - Reg. part. 8360  
Importo: € 64.100,50  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 32.050,25  
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA  
Data: 25/10/2016  
N° repertorio: 6801  
N° raccolta: 9716
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a Roma il 25/06/2019  
Reg. gen. 31351 - Reg. part. 5269  
Importo: € 386.867,28  
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 193.433,64  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Data: 24/06/2019  
N° repertorio: 14167  
N° raccolta: 9719

**Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Tivoli il 25/09/2024  
Reg. gen. 51006 - Reg. part. 37476  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A.

ASTE GIUDIZIARIE  
Contro  
Formalità a carico della procedura

ASTE GIUDIZIARIE®

**Annotazioni a iscrizioni**

- **Annotazione ad iscrizione - Modifica di condizioni di Mutuo**  
Iscritto a Guidonia Montecelio il 01/08/2013  
Reg. gen. 33417 - Reg. part. 4724  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A.  
Contro  
Formalità a carico della procedura

ASTE GIUDIZIARIE®

