



TRIBUNALE DI TIVOLI



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ilardi Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 159/2024 del R.G.E.

promossa da

Intesa San Paolo S.p.A.
Codice fiscale: 00799960158
Torino



contro



| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Lotto Unico..... | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 4 |
| Titolarità..... | 4 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 5 |
| Dati Catastali..... | 5 |
| Stato conservativo..... | 7 |
| Parti Comuni..... | 7 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 7 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Stato di occupazione..... | 8 |
| Provenienze Ventennali..... | 8 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 9 |
| Normativa urbanistica..... | 9 |
| Regolarità edilizia..... | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 11 |
| Stima / Formazione lotti..... | 12 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 15 |
| Lotto Unico | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 159/2024 del R.G.E. | 16 |
| Lotto Unico | 16 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 17 |



All'udienza del 04.07.2024, il sottoscritto Ing. Ilardi Francesca, con studio in Via delle Piagge, 3 - 00036 - Palestrina (RM), email studio3ing@yahoo.it, PEC f.ilardi@pec.ording.roma.it, Tel. 339 8089858, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28.07.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Via Aldo Moro n.16, edificio B, interno 10, piano 3

Appartamento destinato a civile abitazione sito nel piano terzo sottotetto di un edificio di maggior consistenza a corpo unico, distinto come fabbricato B, di complessivi tre piani fuori terra oltre piano seminterrato destinato a garage e piano sottotetto.

L'appartamento, esposto su tre lati (Nord, Ovest, Est), accessibile da androne comune ad altra abitazione e raggiungibile da scala condominiale, è così suddiviso: cucina, soggiorno, disimpegno zona notte, due camere da letto, un servizio igienico, terrazzino e ripostiglio lato cucina, terrazza di circa 68 mq disposta lati Ovest e Nord accessibile dal soggiorno, su cui affacciano le camere ed il servizio igienico. L'altezza di colmo dell'appartamento è di 2,9 m, l'altezza minima di piano 1,85 m. La superficie commerciale rilevata dell'abitazione è di 101 mq.

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

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte sono tamburate in legno, colore noce.

I serramenti interni sono in PVC colore bianco provvisti di vetrocamera, oscurate da avvolgibili colore bianco.

Il servizio igienico, dotato di vasca da bagno, presenta rivestimento in piastrelle di ceramica di colore marrone.

L'impianto termico è a gas con radiatori verticali.

L'impianto elettrico è sottotraccia del tipo sfilabile. Gli impianti tecnici sono correttamente in esercizio.

Lo stato manutentivo complessivo dell'appartamento risulta discreto.

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** - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Via Aldo Moro n.16, edificio B, interno 10, piano 3

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

Dal certificato anagrafico reperito presso il Comune di Civitella San Paolo (Rm) in data 09.01.2025,
e risultano

hanno contratto matrimonio in Roma in data 15/06/2008
(successivamente alla compravendita dell'immobile staggito).

la quota di $\frac{1}{2}$ dell'intera proprietà e a la restante quota di $\frac{1}{2}$ della
piena proprietà, è pervenuta per atto di compravendita del 12/12/2006 repertorio n. 108614/37007, notaio
Cardasco Pasquale, trascritto presso Roma 2 il 21/12/2006 al n. R.P. 5046 R.G. 21342 da potere di

L'atto di provenienza ultraventennale risulta atto di compravendita a rogito dott.ssa Carteni Maria Grazia del
12/05/2003 rep. 2324 trascritto presso Roma 2 il 16/05/2003 al n. R.P. 14090 R.G. 21341 da potere di

TITOLARITÀ

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

•

•

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

•

(Proprietà 1/2)

•

(Proprietà 1/2)

Il bene staggito è stato acquistato in stato civile libero.

CONFINI

L'immobile confina lato Est con immobile Int. 11 (catastalmente censito al Foglio 10, Particella 544, subalterno
502) proprietà (); restanti lati, distacco su corte condominiale.



CONSISTENZA

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

- La superficie interna abitabile è conteggiata al 100%
- I terrazzi sono conteggiati al 35% (fino a 25 mq)
- I terrazzi di attici sono conteggiati al 40% (fino a 25 mq; al 10% oltre i 25 mq)
- Locali accessori conteggiati al 20%

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

| Piano | Destinazione d'uso autorizzata | Destinazione d'uso attuale | Superficie Netta | Superficie Utile lorda (SUL) (mq) | Coefficiente | Superficie commerciale (mq) |
|-----------------------------------|--------------------------------|----------------------------|------------------|-----------------------------------|--------------|-----------------------------|
| Abitazione | | | | | | |
| P.3 | Cucina | cucina | 16,4 | 19 | 1,00 | 19 |
| | Soggiorno | soggiorno | 17,9 | 19,5 | 1,00 | 19,5 |
| | Terrazzino | terrazzo | 10,4 | 10,4 | 0,35 | 3,7 |
| | Ripostiglio | ripostiglio | 6 | 9,2 | 0,20 | 1,8 |
| | Disimpegno | disimpegno | 2,2 | 2,4 | 1,00 | 2,4 |
| | Servizio igienico | servizio igienico | 5,6 | 8,2 | 1,00 | 8,2 |
| | Camera n.1 | camera | 11,7 | 15 | 1,00 | 15 |
| | Camera n.2 | camera | 13,7 | 17,2 | 1,00 | 17,2 |
| | Terrazza | terrazza | 68 | 68 | 0,40-0,10 | 14,3 |
| Superficie commerciale Abitazione | | | | | | 101,1 |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Individuazione e descrizione catastale

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



| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 10 | 544 | 503 | | A2 | 2 | 5,5 vani | 97 mq | 667,52 € | 3 | |

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato | |
| 11 | 496 | | | | | | | | | | |

Corrispondenza catastale

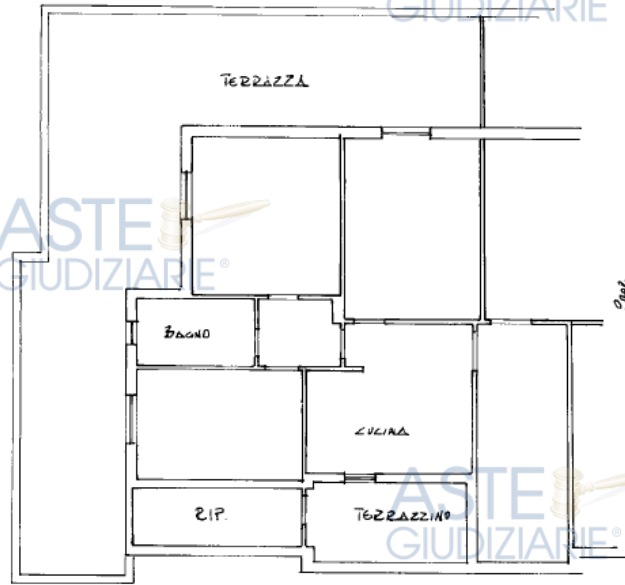
C'è corrispondenza tra il diritto pignorato e il diritto di cui l'esecutato è titolare nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Si evidenzia un **disallineamento tra il Catasto Terreni ed il Catasto Fabbricati**: nel NCEU il bene è correttamente identificato al Foglio 10 Particella 544 Subalterno 503; nel NCT al Foglio 10, Particella 321 quale corrispondenza errata riportata nel NCEU in quanto i dati corretti sono invece Foglio 11 particella 496. Per completezza si rilevano errori sulla qualità del terreno (uliveto invece di ente urbano) e intestazione (Alba Edilizia Srl).

Infine, nella mappa catastale il bene è erroneamente individuato con i dati corrispondenti al Catasto Terreni.

Per la correzione dei dati in Catasto e l'aggiornamento della mappa catastale è necessario presentare una pratica DOCFA presso gli Uffici Provinciali-Territorio affidando l'incarico ad un professionista abilitato per un costo totale di circa € 1.200,00, che verrà detratto dalla stima del bene.



Pianta catastale

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento presenta un discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

Le parti comuni rimarranno gli spazi esterni (manovra/parcheggio) pertinenti a tre distinti edifici, nonché la scala interna condominiale dell'edificio B.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di maggior consistenza, distinto come edificio B, è a corpo unico con rivestimento a cortina composto da un piano interrato destinato a garage, piano terreno, due piani sopraelevati, oltre al sottotetto praticabile, si sviluppa per una superficie coperta di mq 260, con una cubatura fuori terra di mc 2800 circa. Le fondazioni sono su pali trivellati gettati in calcestruzzo, le strutture portanti sono in cemento armato, i solai sono del tipo misto in laterizi e travetti prefabbricati con sovrastante soletta di calcestruzzo di 2 cm.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori con il figlio minore.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 12/05/2003 al 12/12/2006 | | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Carteni Maria Grazia | 12/05/2003 | 2324 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 2 | 16/05/2003 | 21341 | 14090 |
| | | Registrazione | | | |
| Dal 12/12/2006 | | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Cordasco Pasquale | 12/12/2006 | 108614 | 37007 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 2 | 21/12/2006 | 85679 | 50164 |
| | | Registrazione | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

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.



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 30/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 24/01/2008
Reg. gen. 4517 - Reg. part. 824
Quota: 1/1
Importo: € 199.500,00
A favore di Banca 24-7 S.p.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 133.000,00
Rogante: Verde Camillo
Data: 22/01/2008
N° repertorio: 23012
N° raccolta: 16271

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 29/05/2024
Reg. gen. 29185 - Reg. part. 21562
Quota: 1/1
A favore di Intesa San Paolo S.p.A.
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di stima, sito nel Comune di Civitella San Paolo (Rm) ricade nel PRG in zona B2.

Nel PTPR – Tav. A: SISTEMI ED AMBITI DI PAESAGGIO – Sistema del paesaggio insediativo – Paesaggio degli insediamenti urbani;

Nel PTPR – Tav. B: BENI PAESAGGISTICI – Aree Urbanizzate.



SIG - Tavola A-Tavola B



PRG - Geoportale Regione Lazio



REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di compravendita sono menzionati quali titoli edilizi che hanno permesso l'edificazione del bene staggito L.C. n. 8/1988 e L.E. n. 561 del 27/02/1980.

All'accesso presso i competenti Organi Istituzionali in data 06/06/2025, non sono stati reperiti i suddetti titoli edilizi; unico titolo edilizio reperito che, in quanto successivo ai precedenti, legittima il bene staggito risulta:

- **P.C. IN SANATORIA prot. n. 2186 del 27.09.1986;**

Dagli elaborati grafici al P.C. in sanatoria n. 2186/1986 si può affermare che l'immobile risulta **conforme** al titolo edilizio, nonché alla pianta catastale e alla situazione di fatto.

È stato rinvenuto Certificato di Collaudo Statico del 02.07.1979 Dott. Ing. Giuseppe Auterio.

Si consiglia la rettifica dei dati Catastali e l'aggiornamento della mappa catastale, come meglio descritto nel paragrafo *corrispondenza catastale a pag. 6*.

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

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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dagli esecutati non si è avuta informazione circa vincoli ed oneri condominiali eventualmente insoluti né si è rilevato presso l'edificio in cui trovasi l'immobile informazioni di amministrazione condominiale.

Considerando che l'impianto termico dell'appartamento è autonomo e che l'edificio è sprovvisto di ascensore, si stima una spesa mensile di gestione del condominio non superiore a € 50,00.



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Via Aldo Moro n.16, edificio B, interno 10, piano 3.
Appartamento destinato a civile abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 544, Sub. 503, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 496.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valutazione beni

I dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti al secondo semestre 2024 forniscono i valori minimo (€ 700/mq) e massimo (€ 1.000/mq) per abitazioni civili e per un normale stato conservativo in zona CENTRO ABITATO VIALE UMBERTO I,

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

dalla altresì ricerca sul mercato (Osservatorio delle quotazioni immobiliari delle Agenzie Immobiliari del Territorio) che fornisce per le abitazioni di fascia media nella zona considerata un valore medio di € 771/mq e massimo di € 920/mq,

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

ubicazione dell'immobile,

destinazione d'uso,

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

stato di manutenzione,

finiture,

consistenza,

accesso,

livello di piano,

servizi,

domanda e offerta,

situazione del mercato,

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



Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca sulle compravendite degli ultimi 24 mesi volta a determinare l'attuale valore di mercato (MCA) e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima in base al loro valore d'uso.

In conclusione,

ricavato un valore commerciale medio di 850,00 €/mq (tenuto conto implicitamente anche di eventuali oneri condominiali insoluti); dalla consultazione dei Prezzi Immobiliari effettivamente dichiarati nelle compravendite relative all'ultimo biennio nella medesima zona e dal confronto con i beni compravenduti con caratteristiche simili (prezzo di libero mercato rilevato € 1.000/mq),

la valutazione con il Market Comparison Approach ha portato a definire il seguente valore di stima complessivo:

- **Valore commerciale abitazione: € 950,00/mq**
- **Superficie commerciale abitazione: 101 mq**

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

ASTE GIUDIZIARIE®
€ 95.950,00

(euro novantacinquemilanovecentocinquanta/00)

Dal prezzo abbattuto del 10% sul valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi e del costo per la pratica DOCFA di **€ 1.200,00**, il valore finale del LOTTO UNICO risulta pari al valore approssimato di:

€ 85.000,00

(euro ottantacinquemila/00)

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Civitella San Paolo (RM) - Via Aldo Moro n.16, edificio B, interno 10, piano 3 | 101 mq | 950,00 €/mq | € 95.950,00 | 100,00% | € 95.950,00 |
| Valore di stima (AL NETTO DELLE DECURTAZIONI): | | | | | € 85.000,00 |

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

Palestrina, li 05/08/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1: Documentazione
- ✓ N° 2: Foto - Reportage fotografico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Via Aldo Moro n.16, edificio B, interno 10, piano 3.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 544, Sub. 503, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 496.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Destinazione urbanistica: civile abitazione



LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|--------|
| Ubicazione: | Civitella San Paolo (RM) - Via Aldo Moro n.16, edificio B, interno 10, piano 3 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 544, Sub. 503, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 496 | Superficie | 101 mq |
| Stato conservativo: | discreto stato conservativo. | | |
| Descrizione: | Appartamento destinato a civile abitazione | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dai debitori con la propria famiglia anagrafica. | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 24/01/2008
Reg. gen. 4517 - Reg. part. 824
Quota: 1/1
Importo: € 199.500,00
A favore di Banca 24-7 S.p.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 133.000,00
Rogante: Verde Camillo
Data: 22/01/2008
N° repertorio: 23012
N° raccolta: 16271

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 29/05/2024
Reg. gen. 29185 - Reg. part. 21562
Quota: 1/1
A favore di Intesa San Paolo S.p.A.
Contro
Formalità a carico della procedura

