

TRIBUNALE DI TIVOLI (RM)

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mario Restante, per l'Esecuzione Immobiliare n. 198/2025 del R.G.ES., promossa da Banca Nazionale del Lavoro spa, - Viale Altiero Spinelli n. 30 - 00157 - ROMA - Codice Fiscale e Partita IVA n. 09339391006

CONTRO

La Sig.ra

, per l'immobile sito a Vicovaro (RM), in Via San Sabino n. 4, Censito in catasto al Foglio n. 11, Part. n. 379, sub. n. 1

Giudice dell'esecuzione: Dott. Marco Piovano

CTU – ING. MARIO RESTANTE
(firmato digitalmente p7m cades)



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 198/2025 del R.G.E.	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto Unico	11

All'udienza del 21/07/2025, il sottoscritto Ing. Mario Restante, con studio in Via Europa, 52 - 00010 - Marcellina (RM), email: mario.restante90@gmail.com PEC m.restante@pec.ording.roma.it Tel. 0774 635 025, Fax 0774 635 025, cell. 3385666567 veniva nominato Esperto, ex art. 568 c.p.c., ed in data 28/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla seguente unità immobiliare:

- **Bene N° 1** - Appartamento di modesta Superficie utile, ubicato nel centro storico del Comune di Vicovaro (RM), in Via San Sabino n. 4, costituito da un piano terra rialzato destinato a cucina-pranzo e da un piano primo (al quale si accede con una scala interna fissa in muratura), destinato a camera da letto con bagno interno.

DESCRIZIONE

Appartamento "vetusto" e di modesta superfice utile, ubicato nel centro storico del Comune di Vicovaro (RM). La porta di accesso all'immobile è ubicata su un pianerottolo rialzato al quale si accede con n. 7 (sette) scale, protetto da un cancelletto in ferro, in comune con altre due unità immobiliari non oggetto della presente esecuzione immobiliare. L'appartamentino oggetto della presente esecuzione immobiliare è quindi costituito da un piano terra rialzato destinato a cucina e pranzo e da un piano primo, al quale si accede con scala interna in muratura, destinato a camera da letto con bagno interno. L'immobile si presentava in precarie condizioni di manutenzione e presentava infiltrazioni di acqua provenienti dal tetto di copertura in legno.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso, poiché è stato concordato preventivamente con l'affittuario dell'immobile che si è reso disponibile a consegnare le chiavi dell'immobile al custode giudiziario Avv. Gaia Bartolini nel pomeriggio del 19 dicembre 2025, poiché si rifiutava di versare il canone di locazione stabilito dallo scrivente CTU. Il custode giudiziario, tramite un fabbro di sua fiducia, nella medesima data del 19/12/2025, sostituiva la serratura di accesso dell'immobile e prendeva in consegna le nuove chiavi.

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, ed è stato edificato prima del 1967, come risulta anche dall'atto di proprietà allegato.

La presente unità immobiliare, destinata ad abitazione, è di proprietà esclusiva della Sig.ra poiché acquistata in data 27 Ottobre 2004, nel periodo in cui era nubile.

Il centro storico del Comune di Vicovaro è poco accessibile alle auto, ed è molto carente di parcheggi.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. n. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, posto in vendita, appartiene alla seguente esecutata:
ed ivi residente in Via dei Lecci n. 22, Codice
fiscale: L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel centro
storico del Comune di Vicovaro, in Via San Sabino n. 4 (CAP - 00029) - Vicovaro (RM)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile è di proprietà esclusiva dell'esecutata Sig.ra # acquistato con atto del
27/10/2004, , rogato dal Notaio Dott. Paolo Salaris, notaio in Roma

L'immobile esecutato confina con Via San Sabino, proprietà
salvo altri con le particelle n. 375, 377, 378, 380 e 381 come da planimetria catastale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	32,90 mq	39,48 mq	0,833	39,48 mq	2,60 m	Piano Terra rialzato e primo
Totale superficie convenzionale:				39,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,48 mq		

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare non è comodamente divisibili in natura.

Trattasi di un immobile di modeste dimensioni, costituito da una cucina al piano terra di 16,10 mq. e di un piano primo, al quale si accede mediante una scala interna in muratura. Il piano primo è costituito da una camera da letto di 13,35 mq. e di un bagno di 3,35 mq. Tutto l'appartamento ha una superficie utile interna di 32,90 mq. L'immobile si presenta in precarie condizioni di manutenzione e presenta infiltrazioni di acqua nella camera da letto e nel bagno provenienti dal tetto in legno a due falde.

Gli impianti tecnologici sono vetusti e non sono quindi a norma. L'impianto di riscaldamento è inesistente poiché veniva sostituito da un camino posto al piano terra (il piano primo era quindi sprovvisto di impianto di riscaldamento). La cucina sita al piano terra veniva alimentata con bombole a gas.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/2000 al 27/10/2004		Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 379, Sub. 1 Categoria A5 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 67,14 Piano 1-2
Dal 27/10/2004 al 13/03/2025		Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 379, Sub. 1 Categoria A5 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 67,14 Piano 1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	379	1		A4	1	2,5 vani		67,14 €	terra rialzato e primo	

CORRISPONDENZA CATASTALE

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

L'immobile è ubicato nel centro storico del Comune di Vicovaro e la costruzione è antecedente al 1942

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. n. 567, secondo comma c.p.c.

PATTI

Dall'atto di proprietà della Sig.ra

non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è costituito da un piano terra rialzato destinato a cucina e da un piano primo, al quale si accede con scala interna in muratura, destinato a camera da letto con bagno interno, per una superficie utile di 32,90 mq. Lo stesso si presentava in precarie condizioni di manutenzione e necessita di interventi di manutenzione straordinaria a causa delle infiltrazioni di acqua presenti nel piano primo dovute a riparazioni da effettuare nel tetto di copertura in legno della camera da letto e del bagno. L'immobile non presenta un impianto di riscaldamento autonomo, per la cucina viene utilizzata la bombola a gas e per il riscaldamento il camino.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né aventi parti comuni con altre unità immobiliari, fatta eccezione del pianerottolo in comune con altre due unità immobiliari. All'unità immobiliare si accede con una piccola rampa di n. 7 scale, ubicate all'interno di un cancelletto in ferro, che è in comune con altre due unità immobiliari, come da documentazione fotografica allegata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un edificio unifamiliare ubicato su due piani (piano terra e piano primo, uniti con scala in muratura incastrata su una parete laterale anch'essa in muratura, con superficie utile di 32.90 mq.), sito nel centro storico del Comune di Vicovaro (RM), edificato in epoca vetusta (sicuramente ante "1942"), con struttura portante in muratura di pietra calcarea, con tetto di copertura a due falde con struttura portante in legno. L'immobile necessita di manutenzioni ordinarie e straordinarie degli impianti tecnologici (l'impianto di riscaldamento è inesistente, poiché veniva sostituito dal camino sito al piano terra) e la riparazione del tetto in legno dal quale provengono infiltrazioni d'acqua abbastanza evidenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel primo accesso eseguito in loco, unitamente al custode immobiliare, Avv. Gaia Bartolini, in data 22/09/25, alle ore 15,30, suonando ripetutamente e bussando sulla porta di ingresso, non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile, poiché non vi era nessuno, nonostante la proprietaria Sig. ra abbia correttamente ricevuto la relativa notifica, con indicata la data e l'ora di accesso.

Da informazioni prese sul luogo sembrerebbe che l'appartamento fosse disabitato da tempo.

L'immobile attualmente non è occupato, ma risulta libero poiché l'affittuario, contattato nel frattempo dal custode immobiliare, che si era visto recapitare l'invito sotto la porta d'ingresso, si rifiutava di versare il canone di locazione mensile stabilito dal sottoscritto CTU. Prima di accedere nell'immobile con il secondo accesso programmato del 19/12/2025, alle ore 15,00, il locatario riconsegnava spontaneamente le chiavi dell'immobile al custode, il quale, provvedeva a far sostituire la serratura di ingresso all'immobile tramite un fabbro di sua fiducia, prendendo altresì in consegna, le nuove chiavi di accesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/2000 al 27/10/2004		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. BADURINA Umberto	04/10/2000	14.915	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/10/2004		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Paolo Solaris	27/10/2004	12.176	8959
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/11/2004	65.209	40.357
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA	09/11/2004	23124	IT

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Verbale di Pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria di Roma 2, il 8/07/2025 ai nn. 39.523/28.448 emesso dal Tribunale di Tivoli e notificato il 10/06/2025, contro

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, gravante sull'immobile in oggetto;

- Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di anticipazioni fondiaria iscritta presso la Conservatoria di Roma 2, il 07/10/2004, ai nn. 53.243/8733 atto notarile pubblico per notar Salaris Paolo (Roma), del 27/10/2004, rep. 12.177, per € 87.000,00 a garanzia di € 58.000,00 riferimento formalità n. 16.275, del 10/11/2004, contro

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma gravante sull'immobile in oggetto

Oneri cancellazione

La proprietà non presenta ulteriori formalità pregiudizievoli

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno del centro storico (Zona "A") del Comune di Vicovaro e come in tutti centri storici sono consentiti soltanto interventi di bonifica, manutenzione e conservazione del tessuto edilizio esistente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è ubicato nel centro storico del Comune di Vicovaro, ed è stato costruito antecedentemente al 01/09/1967, come risulta nell'atto di proprietà della Sig.ra . In realtà, essendo una costruzione molto vetusta, a mio avviso l'immobile è stato edificato anche prima del 1942, quando non veniva richiesto alcun titolo edilizio per edificare. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'ultimo titolo Edilizio abilitativo dell'immobile presentato al Comune di Vicovaro, risale alla data del 4/08/2004, con prot. n. 3717, ed è stato presentato dalla precedente proprietaria, Sig.ra Riguardava una Denuncia di Inizio Attività inerente ai lavori di manutenzione straordinaria della copertura in legno e del solaio di interpiano oltre al rifacimento della facciata prospiciente Via San Sabino, ed alla diversa distribuzione degli spazi interni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si evincono vincoli ed oneri condominiali

Stima / Formazione lotti

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato nel Comune di Vicovaro (RM) - Via San Sabino n. 4
L'immobile si trova nel centro storico del Comune di Vicovaro, poco accessibile alle auto e quasi in assenza totale di parcheggi. E' stato edificato sicuramente ante 1942, ed è costituito da un piano terra rialzato ed un piano primo cui si accede con una scala interna in muratura incastrata su una parete laterale portante, per una superficie utile totale di 32,90 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 379, Sub. 1, Categoria A4. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1)

Calcolo del valore di stima del bene: Il valore di stima viene calcolato in base al valore di mercato del bene. La superficie convenzionale e/o commerciale per la quale viene fatta la stima è pari a 39,48 mq. Nella pratica corrente, diversi sono i metodi o criteri di stima atti a prevedere il più probabile valore venale (e/o di mercato) dell'immobile, fermo restando che quello più reale è sempre il valore di mercato dello stesso, individuato con una banca dati limitata alle compravendite di beni simili individuati nella stessa zona o in altre zone analoghe per caratteristiche urbane nel corso dell'anno 2025. La ricerca si è concretizzata nella definizione di una piccola banca dati, limitata alle compravendite di beni simili effettuata attraverso alcune Agenzie Immobiliari del luogo più accreditate nell'anno 2025. Esaurita la fase preliminare che ha consentito di conoscere il valore di mercato dell'immobile nelle condizioni di ordinarietà, sono stati stabiliti i criteri di aggiornamento e di adeguamento di tale valore ordinario, basati sul posizionamento, sull'ubicazione, sulla panoramicità e sullo stato di conservazione dell'immobile e degli impianti, ecc., al fine di ottenere un giudizio di stima oggettivo del medesimo immobile posto in vendita. Preso atto che l'immobile è centrale ben posizionato nel centro storico del Comune di Vicovaro e molto vicino alla sede comunale del medesimo Ente, ma non presenta uno stato di conservazione idoneo per essere subito agibile, poiché gli impianti tecnologici sono in parte da fare (riscaldamento), ed in parte da revisionare (elettrico, idrico, ecc.), mentre la copertura a tetto del primo piano è da riparare a seguito di infiltrazioni delle acque meteoriche.

Per tale abitazione, il prezzo di mercato per l'acquisto dell'immobile è pari a circa 1.100 €/mq., in buone condizioni di manutenzione. Facendo una verifica del prezzo di mercato, con la banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate, in tale zona del Comune di Vicovaro, per le abitazioni in centro, si evince che il valore di acquisto degli immobili, varia da 700,00 €/mq. a 950 €/mq. (Allegato n. 6), con una media di 825,00 €/mq. Tenuto conto che l'immobile attualmente non è agibile, poiché necessita degli interventi di manutenzione su indicati, per il più probabile valore di mercato è lecito fare la media aritmetica tra il valore di mercato (1.100 €/mq.) e la media dei valori indicati dall'Agenzia delle Entrate (825 €/mq.), ottenendo il valore di € 962,50 €/mq., che tiene conto del prezzo di mercato vigente e dei lavori da eseguire sull'immobile per renderlo agibile.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile esecutato, per una superficie convenzionale e/o commerciale di 39,48 mq., al prezzo di 962,50 €/mq., è pari ad **€ 38.000,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vicovaro (RM) - Via San Sabino n. 4	39,48 mq	962,50 €/mq	€ 38.000,00	100,00%	€ 38.000,00
Valore di stima:					€ 38.000,00

Tale somma deve essere decurtata del 10% per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi, per cui il valore di mercato dell'immobile esecutato, ammonta ad **€ 34.200,00**

In data 29/01/2026 è stata inviata la bozza della presente perizia di stima, con raccomandata al ritorno, all'esecutata, Sig.ra Barone Federica, ed è stata trasmessa via mail al custode giudiziario e via PEC al legale del creditore procedente

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.

ALLEGATI:

1. Atto di Proprietà dell'immobile esecutato;
2. DIA per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria;
3. Planimetria Catastale;
4. Planimetria dell'immobile redatta dal CTU;
5. Documentazione Fotografica;
6. Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona interessata.

Marcellina, li 26/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mario Restante
(firmato digitalmente p7m cades)

LOTTO UNICO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOVARO (RM) - VIA SAN SABINO N. 4
L'IMMOBILE SI TROVA NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI VICOVARO (RM), POCO ACCESSIBILE CON LE AUTO E IN ASSENZA DI PARCHEGGI. È STATO EDIFICATO ANTE 1942, ED È COSTITUITO DA UN PIANO TERRA RIALZATO ED UN PIANO PRIMO, CUI SI ACCEDE CON UNA SCALA INTERNA IN MURATURA, PER UNA SUPERFICIE UTILE TOTALE DI 32,90 MQ. IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI - FG. 11, PART. 379, SUB. 1, CATEGORIA A4. L'IMMOBILE VIENE POSTO IN VENDITA PER IL DIRITTO DI PROPRIETÀ (1/1). DESTINAZIONE URBANISTICA: L'IMMOBILE RICADE ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO (ZONA "A") DEL COMUNE DI VICOVARO E COME IN TUTTI CENTRI STORICI SONO CONSENTITI SOLTANTO INTERVENTI DI BONIFICA, MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 198/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Appartamento			
Ubicazione:	Vicovaro (RM) - Via San Sabino n. 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 379, Sub. 1, Categoria A4	Superficie Utile	32,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile è costituito da un piano terra rialzato destinato a cucina e da un piano primo, al quale si accede con scala interna in muratura, destinato a camera da letto con bagno per una superficie totale utile di 32,90 mq. Lo stesso si presentava in precarie condizioni di manutenzione, poiché necessita di interventi di manutenzione straordinaria a causa delle infiltrazioni di acqua presenti nel piano primo dovute a riparazioni da effettuare nel tetto di copertura e necessita del rifacimento e manutenzione straordinaria di tutti gli Impianti tecnologici.		
Descrizione:	L'immobile si trova nel centro storico del Comune di Vicovaro, poco accessibile con le auto, ed in assenza di parcheggi. E' stato edificato ante 1942, ed è costituito da un piano terra rialzato ed un piano primo al quale si accede con una scala interna in muratura.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		