

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Agoston Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2025 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.400,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 11/04/2025, il sottoscritto Ing. Agoston Andrea, con studio in Via Monte Bianco 25 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email and.agoston@gmail.com, PEC a.agoston@pec.ording.roma.it, Tel. 392 5264042, Fax 06 9058559, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/04/2025 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 Umberto I 82, piano 2 (Coord. Geografiche: 42.197232, 12.579327)

Appartamento in buone condizioni di manutenzione, situato al secondo piano di una piccola palazzina in muratura portante, nella via principale di Civitella San Paolo, vicina a servizi (scuole, bar e ristoranti, ufficio postale, negozi e uffici pubblici). Dotata di doppio affaccio sud-nord, è costituito da un ingresso, un soggiorno, una camera, bagno e cucina, con un balcone. Ampie possibilità di parcheggio nelle vicinanze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Umberto I 82, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nel fascicolo telematico è presente la certificazione notarile sostitutiva a firma dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo, del 07/02/2025.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (all. 10) indica che l'esecutato è sposato in regime di comunione dei beni con la sig.ra **** Omissis ****, tuttavia gli altri documenti (atto di provenienza e ispezione ipotecaria sull'immobile e sulla persona della sig.ra **** Omissis **** indicano che il regime scelto è quello della separazione dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con via Umberto I, ad est con la scala comune ed un'altra unità immobiliare, a ovest con altra unità immobiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,00 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	3,10 m	2
Balcone scoperto	4,00 mq	4,30 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				58,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo delle superfici netta e lorda è stato eseguito come indicato nel DPR 138/98 e nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/2003 al 11/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 6, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 271,14
Dal 11/12/2004 al 13/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 6, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 271,14
Dal 13/12/2011 al 27/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 6, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 271,14 Piano 2

Nel 2003 è stata presentata una pratica per esatta rappresentazione grafica, nel 2011 una variazione di toponomastica richiesta dal Comune.

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	6	4		A4	2	3 vani	58 mq	271,14 €	2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
11	6										

Corrispondenza catastale

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

Vi è corrispondenza fra i dati riportati nella visura catastale e la planimetria e lo stato di fatto come riscontrato durante l'accesso del 10/07/2025.

La visura catastale è riportata nell'allegato n. 2 e la planimetria nel n. 3.

PRECISAZIONI

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è buono: necessita solo di una rinfrescata alle pareti e soffitti. Il materiale fotografico tratto durante l'accesso del 10/07/2025 è presente nell'allegato n. 8.

PARTI COMUNI

L'appartamento non fa parte di un condominio ma vi è, come parte comune, la tromba delle scale di accesso al piano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esaminato l'atto di provenienza e le mappe della banca dati del SIT di Roma Città Metropolitana (all. N. 7), si dichiara che sul terreno dove è stato edificato il palazzo di cui fa parte l'appartamento pignorato non sono presenti servitù, censo, livello o altri usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato realizzato con struttura in muratura di conci di pietra locale portante, intonacato sulla facciata principale, dante sulla pubblica via. L'esposizione è nord-sud, con due affacci, mentre l'altezza interna utile è di 3,1 m.

Il manto di copertura è in coppi di laterizio, con struttura a due falde, mentre il solaio superiore dell'appartamento è in travi di ferro e tavelloni. Internamente l'appartamento si presenta piastrellato con colori e forme diverse per ogni stanza sui pavimenti, mentre le pareti sono verniciate di colori chiari (bianco sporco e giallino tenue). In cucina e nel bagno vi sono i rivestimenti con piastrelle simili al rispettivo pavimento. Gli infissi sono di legno di colore bianco e vi sono le persiane di legno verniciato di colore verde. Vi è l'impianto elettrico sottotraccia a 220 V. Il riscaldamento è fornito da una stufa a legna presente nel soggiorno, ma vi sono anche i termosifoni. L'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler elettrico. La cucina funziona con bombole di gas.

L'immobile risulta occupato dal debitore, sig. **** Omissis ****, essendo anche il proprietario dello stesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/2004 al 27/05/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bernardo Cannata	24/05/2004	20058	9320
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	31/05/2004	29264	17930
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 aggiornate al 27/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Castelnuovo di Porto il 23/05/2024
Reg. gen. 27934 - Reg. part. 4211
Quota: 120000

Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Rogante: Bernardo Cannata
Data: 26/05/2004
N° repertorio: 29265
N° raccolta: 6628

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Tivoli il 29/01/2025
Reg. gen. 4867 - Reg. part. 3474
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato ricade nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale della Regione Lazio del 2021 nella tavola A nel paesaggio degli insediamenti urbani di cui all'art. 27 delle norme e nella fascia di rispetto dei centri storici di cui all'art. 43 delle stesse (v. allegato n. 7).
L'immobile ricade nella sottozona sismica 2B.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile risulta edificato prima del 06/05/1962, data in cui è stata scattata la fotografia aerea dell'area da parte dell'Istituto Geografico Militare Italiano, riportata nell'allegato n. 5, che ne testimonia la preesistenza. Pertanto, si deve dichiarare regolare dal punto di vista dell'autorizzazione edilizia.

- 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.

Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti termico, idrico ed elettrico né il certificato di agibilità o l'attestato di prestazione energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Via Umberto I 82, piano 2
Appartamento in buone condizioni di manutenzione, situato al secondo piano di una piccola palazzina in muratura portante, nella via principale di Civitella San Paolo, vicina a servizi (scuole, bar e ristoranti, ufficio postale, negozi e uffici pubblici). Dotata di doppio affaccio sud-nord, è costituito da un ingresso, un soggiorno, una camera, bagno e cucina, con un balcone. Ampie possibilità di parcheggio nelle vicinanze.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 6, Sub. 4, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 6

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

Valore di stima del bene: € 49.300,00

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo sintetico di mercato: sono stati ricercati 5 annunci immobiliari di vendita di immobili pertinenti (appartamenti in palazzi nelle vicinanze del centro storico di Civitella San Paolo - v. allegato n. 9) pervenendo ad un valor medio di 973 €/mq. La visura OMI per l'area in cui si trova l'appartamento pignorato riporta per le abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione una forchetta di 700-1000 €/mq. In considerazione dell'età presumibile dello stabile e del suo stato di conservazione, si assegna un valore al metro quadro di 850 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Civitella San Paolo (RM) - Via Umberto I - 82, piano 2	58,00 mq	850,00 €/mq	€ 49.300,00	100,00%	€ 49.300,00
				Valore di stima:	€ 49.300,00

Valore di stima: € 49.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 44.400,00

Dal più probabile valore di mercato calcolato si è sottratto il 10% per l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'eventuale esistenza di oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dall'esperto stimatore.

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 24/10/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale dell'accesso eseguito (Aggiornamento al 10/07/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale ed ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 27/05/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 27/05/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza ultimo ed ultraventennale (Aggiornamento al 11/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Foto aerea IGMI del 1962 (Aggiornamento al 30/06/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - Identificazione del bene pignorato (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PTPR Regione Lazio 2021 e usi civici (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 10/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura OMI e annunci immobiliari (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione anagrafica esecutato (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Prova dell'invio della perizia alle parti (Aggiornamento al 24/10/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Via Umberto I 82, piano 2
Appartamento in buone condizioni di manutenzione, situato al secondo piano di una piccola palazzina in muratura portante, nella via principale di Civitella San Paolo, vicina a servizi (scuole, bar e ristoranti, ufficio postale, negozi e uffici pubblici). Dotata di doppio affaccio sud-nord, è costituito da un ingresso, un soggiorno, una camera, bagno e cucina, con un balcone. Ampie possibilità di parcheggio nelle vicinanze.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 6, Sub. 4, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene pignorato ricade nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale della Regione Lazio del 2021 nella tavola A nel paesaggio degli insediamenti urbani di cui all'art. 27 delle norme e nella fascia di rispetto dei centri storici di cui all'art. 43 delle stesse (v. allegato n. 7).
L'immobile ricade nella sottozona sismica 2B.

Prezzo base d'asta: € 44.400,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.400,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Civitella San Paolo (RM) - Via Umberto I 82, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 11, Part. 6, Sub. 4, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fig. 11, Part. 6	Superficie	58,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è buono: necessita solo di una rinfrescata alle pareti e soffitti. Il materiale fotografico tratto durante l'accesso del 10/07/2025 è presente nell'allegato n. 8.		
Descrizione:	Appartamento in buone condizioni di manutenzione, situato al secondo piano di una piccola palazzina in muratura portante, nella via principale di Civitella San Paolo, vicina a servizi (scuole, bar e ristoranti, ufficio postale, negozi e uffici pubblici). Dotata di doppio affaccio sud-nord, è costituita da un ingresso, un soggiorno, una camera, bagno e cucina, con un balcone. Ampie possibilità di parcheggio nelle vicinanze.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore, sig. **** Omissis ****, essendo anche il proprietario dello stesso.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Castelnuovo di Porto il 23/05/2024
Reg. gen. 27934 - Reg. part. 4211
Quota: 120000
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Rogante: Bernardo Cannata
Data: 26/05/2004
N° repertorio: 29265
N° raccolta: 6628

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Tivoli il 29/01/2025
Reg. gen. 4867 - Reg. part. 3474
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura