

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Agoston Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
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.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2025 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 63.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

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.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - Località S. Antonio 17 (Coord. Geografiche: 41.811277, 12.983373)

DESCRIZIONE

Appartamento su due livelli in villetta di due unità immobiliari complessive, con corte esterna di pertinenza, immerso nel verde della campagna di Genazzano, a circa 3 chilometri dal centro storico della cittadina, in cattivo stato di conservazione, costituito da un ingresso su soggiorno, cucina, ripostiglio e rampa di scale al piano terra, un disimpegno, due camere da letto e un bagno al piano primo. Nelle immediate vicinanze vi sono alcuni agriturismi ed aziende agricole e vi è ampia possibilità di parcheggio.

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 Genazzano (RM) - Località S. Antonio 17

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 della procedura è presente la certificazione notarile sostitutiva a firma dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE), del 17/02/2025.

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)

Alla data dell'acquisto dell'immobile il sig. **** Omissis **** si dichiarava di stato civile libero.

Non è stato possibile reperire il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato, non essendo nota la sua attuale residenza e/o domicilio.

CONFINI

Il bene confina a nord con i subalterni 505, 508, 509 e 510, a sud e ad est con il mappale 265.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,00 mq	113,00 mq	1	113,00 mq	2,60 m	T-1
Giardino	121,00 mq	135,00 mq	0,18	24,30 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				137,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo delle superfici è stato fatto applicando il DPR 138/98 e le "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 03/08/1999 al 14/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 354, Sub. 502 Categoria A2 Cl.1 Rendita € 397,67
Dal 14/09/2006 al 04/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 354, Sub. 504 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 113 mq Rendita € 468,68 Piano T-1 Graffato 506

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Nel 2006 è stata presentata una pratica per annessione della corte esclusiva all'appartamento.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	354	504		A2	2	5,5 vani	113 mq	468,68 €	T-1	506

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
20	354				Ente urbano						

Corrispondenza catastale

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

L'ultima planimetria catastale presente nei pubblici archivi è allegata al n. 3.

PRECISAZIONI

L'accesso all'immobile pignorato avviene attraverso un vialetto sterrato che attraversa diverse particelle catastali di differente proprietà, disseminate di rifiuti di vario genere, incluse lastre di Eternit.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile, abbandonato da anni, è cattivo, come testimoniano le fotografie allegate al n. 11.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esaminati gli atti di provenienza e la banca dati SIT della Città Metropolitana di Roma Capitale (v. allegato n. 7), è possibile dichiarare il bene pignorato libero da servitù, censo, livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'esposizione dell'appartamento è verso sud il piano terra e verso ovest il primo piano. L'edificio di cui fa parte l'appartamento pignorato è stato realizzato con struttura in blocchi di tufo intonacato al rustico di color grigio chiaro e copertura in cemento armato e coppi di laterizio, a due falde. Il solaio interpiano è del tipo a travetti e pignatte di laterizio, con un controsoffitto di circa 10 cm. I pavimenti sono in piastrelle quadrate di colore bruno e le pareti sono dipinte in colori tenui. Gli infissi sono per lo più mancanti: vi è una porta di legno per l'ingresso, da sostituire.

La scala interna di passaggio fra i piani è in lastre di travertino. L'impianto elettrico ed idrico, evidentemente in disuso da anni, necessitano di verifiche ed integrazioni. Mancano i termosifoni.

Il terreno costituente corte esclusiva dell'appartamento è pianeggiante, incolto, non recintato, infestato da vegetazione spontanea e piante rampicanti, è parzialmente occupato da rifiuti di vario genere, fra i quali anche alcune lastre di Eternit.

Le fotografie prese durante gli accessi eseguiti da questo esperto sono contenute nell'allegato n. 11.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento risulta abbandonato da molti anni, come testimoniano le fotografie in allegato n. 11.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/2004 al 26/06/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giorgio Giorgi	24/11/2004	88934	17996
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	27/11/2004	70656	43979
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carmine Andretta	26/06/2007	20242	11548
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	03/07/2007	53143	26072
		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.

Gli atti sopra riportati sono allegati ai n. 4 e 5.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 04/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 03/07/2007
Reg. gen. 53144 - Reg. part. 15805
Importo: € 192.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 128.000,00
Rogante: Carmine Andretta
Data: 26/06/2007
N° repertorio: 20243
N° raccolta: 11549

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Tivoli il 14/10/2014
Reg. gen. 44314 - Reg. part. 28739
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Tivoli il 03/05/2016
Reg. gen. 20284 - Reg. part. 13716
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Tivoli il 06/09/2023
Reg. gen. 49069 - Reg. part. 34998
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Tivoli il 17/02/2025
Reg. gen. 8579 - Reg. part. 6120
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di beni**
Iscritto a Roma il 10/10/2007

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 €.

L'ispezione ipotecaria per immobile, aggiornata al 04/06/2025 è contenuta nell'allegato n. 2.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile di cui trattasi è compreso nel Piano Territoriale Paesaggistico della Regione Lazio approvato nel 2021, Tav. A nel Paesaggio Naturale di Continuità di cui all'art. 24 delle Norme.

Inoltre, esso non fa parte dei beni dichiarativi, ricognitivi di legge o di piano di cui alla Tav. B.

I documenti che dimostrano quanto detto sono riportati nell'allegato n. 7.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio di cui è parte l'appartamento pignorato è stato realizzato senza titolo ma è stata ottenuta la concessione edilizia in sanatoria n. 54/C del 22/07/2000, relativa all'appartamento di cui trattasi, riportata nell'allegato n. 8.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli od oneri condominiali, non essendoci parti in comune con l'altro appartamento costituente l'edificio.

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 Genazzano (RM) - Località S. Antonio 17

Appartamento su due livelli in villetta di due unità immobiliari complessive, con corte esterna di pertinenza, immerso nel verde della campagna di Genazzano, a circa 3 chilometri dal centro storico della cittadina, in cattivo stato di conservazione, costituito da un ingresso su soggiorno, cucina, ripostiglio e rampa di scale al piano terra, un disimpegno, due camere da letto e un bagno al piano primo. Nelle immediate vicinanze vi sono alcuni agriturismi ed aziende agricole e vi è ampia possibilità di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 354, Sub. 504, Categoria A2, Graffato 506 al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 354, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 74.142,00

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo sintetico di mercato: sono stati ricercati 5 annunci di vendita di immobili pertinenti (appartamenti o villette con terreno agricolo in zona) pervenendo ad un valor medio al metro quadrato di 900 €. La visura OMI per l'area in cui si trova il bene pignorato riporta per le abitazioni civili in normale stato di conservazione una forchetta di 900-1300 €/mq. In considerazione dello stato di conservazione scadente, pare giustificato attribuire un coefficiente di 0,6 al valor medio al metro quadrato, ottenendo un valore di 540 €/mq per il più probabile prezzo di vendita ottenibile.

Gli annunci presi in considerazione e la visura OMI sono riportati nell'allegato n. 9.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genazzano (RM) - Località S. Antonio 17	137,30 mq	540,00 €/mq	€ 74.142,00	100,00%	€ 74.142,00
				Valore di stima:	€ 74.142,00

Valore di stima: € 74.142,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Rimozione e smaltimento rifiuti (terreno di pertinenza e interno dell'appartamento)	3.500,00	€

Valore finale di stima: € 63.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il vialetto sterrato di accesso alla proprietà è disseminato di rifiuti di vario genere, incluse lastre di Eternit. Il costo della sua bonifica non è stato valutato, non facendo parte del compendio pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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 01/12/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Agoston Andrea

ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali degli accessi eseguiti (Aggiornamento al 10/11/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale ed ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 07/11/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico (Aggiornamento al 07/11/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza ultraventennale (Aggiornamento al 07/11/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza ultimo (Aggiornamento al 07/11/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessioni edilizie in sanatoria 54/C e 55/C (Aggiornamento al 07/11/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - Identificazione del bene pignorato (Aggiornamento al 07/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PTPR Regione Lazio 2021 (Aggiornamento al 07/11/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 10/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura OMI e annunci immobiliari (Aggiornamento al 07/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione anagrafica esecutato (Aggiornamento al 07/11/2025)

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 Genazzano (RM) - Località S. Antonio 17

Appartamento su due livelli in villetta di due unità immobiliari complessive, con corte esterna di pertinenza, immerso nel verde della campagna di Genazzano, a circa 3 chilometri dal centro storico della cittadina, in cattivo stato di conservazione, costituito da un ingresso su soggiorno, cucina, ripostiglio e rampa di scale al piano terra, un disimpegno, due camere da letto e un bagno al piano primo. Nelle immediate vicinanze vi sono alcuni agriturismi ed aziende agricole e vi è ampia possibilità di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 354, Sub. 504, Categoria A2, Graffato 506 al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 354, Qualità Ente urbano

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

Destinazione urbanistica: L'immobile di cui trattasi è compreso nel Piano Territoriale Paesaggistico della Regione Lazio approvato nel 2021, Tav. A nel Paesaggio Naturale di Continuità di cui all'art. 24 delle Norme. Inoltre, esso non fa parte dei beni dichiarativi, ricognitivi di legge o di piano di cui alla Tav. B. I documenti che dimostrano quanto detto sono riportati nell'allegato n. 7.

Prezzo base d'asta: € 63.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genazzano (RM) - Località S. Antonio 17		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 354, Sub. 504, Categoria A2, Graffato 506 Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 354, Qualità Ente urbano	Superficie	137,30 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile, abbandonato da anni, è cattivo, come testimoniano le fotografie allegate al n. 11.		
Descrizione:	Appartamento su due livelli in villetta di due unità immobiliari complessive, con corte esterna di pertinenza, immerso nel verde della campagna di Genazzano, a circa 3 chilometri dal centro storico della cittadina, in cattivo stato di conservazione, costituito da un ingresso su soggiorno, cucina, ripostiglio e rampa di scale al piano terra, un disimpegno, due camere da letto e un bagno al piano primo. Nelle immediate vicinanze vi sono alcuni agriturismi ed aziende agricole e vi è ampia possibilità di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 03/07/2007
Reg. gen. 53144 - Reg. part. 15805
Importo: € 192.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 128.000,00
Rogante: Carmine Andretta
Data: 26/06/2007
N° repertorio: 20243
N° raccolta: 11549

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Tivoli il 14/10/2014
Reg. gen. 44314 - Reg. part. 28739
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Tivoli il 03/05/2016
Reg. gen. 20284 - Reg. part. 13716
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di beni**
Iscritto a Roma il 10/10/2007
Reg. gen. 76652 - Reg. part. 15028
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura