

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pizzicaroli Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 349/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *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	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montelibretti (RM) - Via delle Pergole 3, 00010, scala U, piano S1..	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 349/2025 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 140.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 08/12/2025, il sottoscritto Geom. Pizzicaroli Antonella, con studio in Via della Circonvallazione, 5 - 00020 - Cerreto Laziale (RM), email antonellapizzicaroli@libero.it, PEC antonella.pizzicaroli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montelibretti (RM) - Via delle Pergole 3, 00010, scala U, piano S1 (Coord. Geografiche: latit. 42.14267562580359 long.12.734613418579102)

Appartamento per civile abitazione posto al piano seminterrato composto da cucina, salone doppio, corridoio, due camere, due bagni e soppalco confinante con la detta via delle Pergole per due lati, distacco verso Piazza dell'Olmo, via Garibaldi, salvo altri censiti al Catasto fabbricati del Comune di Montelibretti (RM). L'immobile ricade all'interno del centro storico, realizzato in epoche remote.

F. 10 p.lla 74 sub 502 via delle Pergole n. 3 P S1 A/4 di classe 5 cons. 8 vani

Si fa presente che dall'abitazione in oggetto si accede (unico punto di accesso) ad una grotta sottostante piazza dell'Olmo non risultante in mappa e nell'atto di acquisto ma di fatto in possesso dell'esecutato, Lla stessa presenta anche delle fessurazioni in alcuni punti della volta.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montelibretti (RM) - Via delle Pergole 3, 00010, scala U, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta la completezza/ideoneità dei documenti in atti;

- a) Risulta la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- b) Si confermano i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento non occorrono eventuali regolarizzazioni;
- c) Si confermano le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza), non

risultano servitù e altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

d) Del bene risulta proprietaria la signora **** Omissis **** in regime di separazione dei beni.

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.

CONFINI

Confini:

a Nord-Est via Garibaldi;

a Sud via delle Pergole

a Est via delle Pergole

a Ovest piazza dell'Olmo

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	153,00 mq	215,00 mq	1	215,00 mq	0,00 m	S1
Soppalco praticabile	17,60 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	1,50 m	soppalcato
Totale superficie convenzionale:				219,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				219,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 20/10/1987 al 18/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 74, Sub. 502 Categoria A4 CL5 Superficie catastale 235 MQ. mq Rendita € 475,14 Piano S1
Dal 18/01/2006 al 01/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 74, Sub. 502 Categoria A4 CL5, Cons. 8 VANI Superficie catastale 235 MQ. mq Rendita € 475,14 Piano S1
Dal 01/08/2007 al 16/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 74, Sub. 502 Categoria A4 CL5, Cons. 8 vani Superficie catastale 235 mq Rendita € 475,14 Piano T-S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	74	502		A4	5		235 mq	475,14 €	S1	

PRECISAZIONI

L'immobile si trova in modeste condizioni di manutenzione, presenta alcune infiltrazioni nel salotto provenienti in parte dal solaio e in parte dalla cantina adiacente la parete.

Si fa presente che dall'abitazione in oggetto si accede (unico punto di accesso) ad una grotta sottostante piazza dell'Olmo non risultante in mappa e nell'atto di acquisto ma di fatto in possesso dell'esecutato, la stessa presenta anche delle fessurazioni in alcuni punti della volta.

PATTI

Non risultano patti registrati.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in modeste condizioni di manutenzione, presenta macchie di infiltrazioni al soffitto del salotto, in corrispondenza della grotta al di sotto di via dell'Olmo, non censita.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni ad altre unit  immobiliari.

SERVIT , CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione non risulta vi siano serviti, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni a sacco

Esposizione: Nord-Est

Altezza interna utile m 4,00.

Str. verticali: muratura di pietrame.

Solai: a volta a crociera e a voltine in mattoni, soppalco in legno.

Copertura: (a falde in legno.

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: (Es. rivestimento al rustico, interni in muratura di mattoni pieni; ristrutturato, ecc.)

Pavimentazione interna: (Es. al rustico, ecc)

Infissi esterni ed interni: (Es. ante al battente in legno, porte tamburate, ecc.)

Scale: In pietra e legno

Impianto elettrico, idrico, termico

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N  1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTELIBRETTI (RM) - VIA DELLE PERGOLE 3, 00010, SCALA U, PIANO S1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile   nella disponibilit  dell'esecutato **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Propriet�	Atti			
Dal 18/01/2006 al 01/08/2007	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N�	Raccolta N�

		TRIBUNALE DI ROMA	18/01/2006	225	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	06/08/2007	31401	
		Registrazione			
Dal 01/08/2007 al 04/05/2026	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. MARCO PAPI	01/08/2007	111.599	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO TERRITORIO ROMA 2	02/08/2007	62575	31401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA ENTRATE UFF. TERRITORIALE	01/08/2007	27308	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 12/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 02/08/2007
Reg. gen. 62576 - Reg. part. 18671
Importo: € 90.000,00
Note:
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 08/05/2024
Reg. gen. 24944 - Reg. part. 3743
Importo: € 127.555,17

- **ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA**

Trascritto a Roma il 02/08/2007
Reg. gen. 62575 - Reg. part. 31401
Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a DECRETO INGIUNTIVO il 20/11/2025
Reg. gen. 66264 - Reg. part. 47232
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 nella cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, contestualmente, 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: € 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

PRG VIGENTE - ZONA A CENTRO STORICO CONSERVAZIONE E RISANAMENTO

PRG ADOTTATO - CENTRO STORICO

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 282 DEL 23.07.2007 E DIA DEL 13.12.2001 N. 11302.

RIFERIMENTI CATASTALI F. 10 P.LLA 74 SUB 502

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'IMMOBILE RISULTA ESSERE REGOLARE IN BASE AL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 282 DEL 23.07.2007 E DIA DEL 13.12.2001 N. 11302.

RIFERIMENTI CATASTALI F. 10 P.LLA 74 SUB 502

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

DALLA DOCUMENTAZIONE NON RISULTANO ESSERCI VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montelibretti (RM) - Via delle Pergole 3, 00010, scala U, piano S1
Appartamento per civile abitazione posto al piano seminterrato composto da cucina, salone doppio, corridoio, due camere, due bagni e soppalco confinante con la detta via delle Pergole per due lati , distacco verso Piazza dell'Olmo , via Garibaldi , salvo altri censito al Catasto fabbricati del Comune di Montelibretti (RM).L'immobile ricade all'interno del centro storico, realizzato in epoche remote. F. 10 p.la 74 sub 502 via delle Pergole n. 3 P S1 A/4 di classe 5 cons. 8 vani
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 74, Sub. 502, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 175.200,00

STIMA-LOTTO UNICO ABITAZIONE A/4 CL. 1

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti caratteristiche: ubicazione dell'immobile, servizi della zona in cui è situato, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e di conservazione, finiture, consistenza, regolarità della forma geometrica, vincoli e servitù attive o passive, dati metrici, situazione di mercato in relazione alla domanda e offerta. Tutti gli elementi elencati l'analisi delle documentazioni ufficiali ed una ricerca attenta e puntuale per la determina del più probabile valore di mercato sia al metro quadrato che complessivo, tenendo in debito conto eventuali adeguamenti e correzioni della stima.

La valutazione del bene sopra descritto consiste nella determinazione del valore di mercato o valore venale.

Il più probabile valore di mercato viene definito come la somma di denaro in cui può essere scambiato un bene oggetto di stima in un determinato mercato e entro un certo periodo di tempo. tra i vari metodi di stima è stato scelto quello comparativo diretto -STIMA PER CONFRONTO- detto anche stima sintetica, che consiste nel comparare i beni da valutare con quelli di prezzo noto, mediante parametri tecnici ed economici e condizioni intrinseche ed estrinseche I prezzi conosciuti devono devono risultare da atti di compravendita e rispecchiare condizioni di normale contrattazione, i parametri considerati devono essere omogenei e confrontabili.

Sentite le varie agenzie immobiliari, preso atto del listino del borsino immobiliare della Camera di Commercio di Roma

anno 2024,effettuate le varie immagini suppletive nella zona si sono avute le seguenti informazioni:

SERVIZI E VALUTAZIONI IMMOBILIARI NAZIONALI (ZONA MONTELIBRETTI)

Abitazioni

valore medio mq. € 850,00

OSSERVATORIO QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Abitazioni seconda fascia

QUOTAZIONI OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

Abitazioni di tipo economico valore medio € 750,00

Sono state eseguite ulteriori indagini effettuate su offerte in zona di cui si riporta l'esito nella tabella sottostante.

- 1) Idealista 155 mq. zona centrale via San Rocco € 108.000,00 € 696,77 mq.
- 2 Casa in Vendita e in Affitto viale G. Garibaldi mq. 90 € 88.000,00 € 1.100 mq.
- 3 Casa in Vendita e in Affitto via Risorgimento mq. 90 € 79.000 € 877,77 mq.

Si può dedurre che in questa zona sia accettabile un prezzo di vendita per abitazione di fascia media di € 850,00, tenendo conto che trattasi di in una abitazione di cat. A/4 cl.1 si può considerare congruo un valore di € 800 mq.

DEPREZZAMENTI APPLICATI:10%

TIPOLOGIA DEPREZZAMENTO

coefficiente di ragguaglio (vetusta, stato conservativo, caratteristiche generali, qualità)

STATO MEDIOCRE (è necessario effettuare diversi lavori di manutenzione) decurtazione 10% del valore.

Al prezzo finale determinato per l'assenza di garanzia da vizi occulti si applica un abbattimento del 10% così come previsto dal verbale di nomina € 175.200,00€ - 20% (35.040,00.) = € 140.160,00, arrotondato a 140.000,00.

VALORE FINALE DI STIMA per la quota pari a 1/1 di proprietà
(Centoquarantamila/00)€ 140.000,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montelibretti (RM) - Via delle Pergole 3, 00010, scala U, piano S1	219,00 mq	800,00 €/mq	€ 175.200,00	100,00%	€ 175.200,00
Valore di stima:					€ 175.200,00

Valore di stima: € 175.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	17.520,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	17.520,00	€

Valore finale di stima: € 140.000,00

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pizzicaroli Antonella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Google maps
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montelibretti (RM) - Via delle Pergole 3, 00010, scala U, piano S1
Appartamento per civile abitazione posto al piano seminterrato composto da cucina, salone doppio, corridoio, due camere, due bagni e soppalco confinante con la detta via delle Pergole per due lati , distacco verso Piazza dell'Olmo , via Garibaldi , salvo altri censito al Catasto fabbricati del Comune di Montelibretti (RM).L'immobile ricade all'interno del centro storico, realizzato in epoche remote. F. 10 p.lla 74 sub 502 via delle Pergole n. 3 P S1 A/4 di classe 5 cons. 8 vani
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 74, Sub. 502, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PRG VIGENTE - ZONA A CENTRO STORICO CONSERVAZIONE E RISANAMENTO PRG ADOTTATO - CENTRO STORICO PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 282 DEL 23.07.2007 E DIA DEL 13.12.2001 N. 11302. RIFERIMENTI CATASTALI F. 10 P.LLA 74 SUB 502

Prezzo base d'asta: € 140.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 349/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 140.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montelibretti (RM) - Via delle Pergole 3, 00010, scala U, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 74, Sub. 502, Categoria A4	Superficie	219,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in modeste condizioni di manutenzione, presenta macchie di infiltrazioni al soffitto del salotto, in corrispondenza della grotta al di sotto di via dell'Olmo, non censita.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano seminterrato composto da cucina, salone doppio, corridoio, due camere, due bagni e soppalco confinante con la detta via delle Pergole per due lati, distacco verso Piazza dell'Olmo, via Garibaldi, salvo altri censito al Catasto fabbricati del Comune di Montelibretti (RM). L'immobile ricade all'interno del centro storico, realizzato in epoche remote. F. 10 p.la 74 sub 502 via delle Pergole n. 3 P S1 A/4 di classe 5 cons. 8 vani		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 08/05/2024
Reg. gen. 24944 - Reg. part. 3743
Importo: € 127.555,17

