

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Corbo Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *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	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	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.....	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 39/2025 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 244.384,00	15

All'udienza del 08/09/2025, il sottoscritto Geom. Corbo Davide, con studio in Via Dei Tigli,17 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email geomcorbo@gmail.com, PEC davide.corbo@geopec.it, Tel. 3382923029, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Capena (RM) - Via Passo Dell'Allodola n. 1H, edificio UNICO , interno 2, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

Villa Unifamiliare, dislocata su tre livelli con corte pertinenziale , si accede attraverso una strada privata posta al civico 1H di Via Passo dell'Allodola ed è così composta:

Nella area di corte è situata una piscina di circa 30 mq ed un posto auto non oggetto di esecuzione immobiliare.

Piano seminterrato: soggiorno , cucina , bagno , intercapedine e corte esterna , in difformità al titolo edilizio il quale era destinato totalmente a magazzino

Piano terra: due camere da letto , bagno, portici e terrazzi , in difformità al titolo edilizio è stato eliminato il Soggiorno/A.C è trasformato in camera da letto

Piano primo (sottotetto): è stato trasformato da sottotetto non abitabile a due camere da letto, disimpegno, bagno e balcone

Le finiture sono: pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in legno con persiane, pareti e soffitti tinteggiati.

L'impianto termico mediante caldaia e stufa .

L'adduzione idrica è dall'acquedotto comunale.

Gli impianti tecnologici risultano funzionanti ma vetusti e necessitano di interventi di manutenzione.

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** - Villa ubicata a Capena (RM) - Via Passo Dell'Allodola n. 1H, edificio UNICO , interno 2, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il posto auto all'interno della corte identificato con i seguenti identificativi catastali Foglio 19 Particella 470 Subalterno 3 non è oggetto di pignoramento

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/10)
- **** Omissis **** (Usufrutto 9/10)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/10)
- **** Omissis **** (Usufrutto 9/10)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****

CONFINI

L'immobile confina con p.lla 469; p.lla 471;p.lla 465

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	34,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,70 m	Terra
Portico	24,00 mq	24,00 mq	0,40	9,60 mq	2,70 m	Terra
Magazzino	115,00 mq	130,00 mq	0,50	65,00 mq	2,60 m	Seminterrato
Soffitta	36,00 mq	40,00 mq	0,60	24,00 mq	2,10 m	Sottotetto
Giardino	250,00 mq	250,00 mq	0,18	45,00 mq	0,00 m	Seminterrato- Terra

Totale superficie convenzionale:	183,60 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	183,60 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/2007 al 05/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 470, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 65 mq Rendita € 692,05 Piano S1-T-1 Graffato 2
Dal 05/05/2010 al 04/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 470, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 65 mq Rendita € 692,05 Piano S1-T-1 Graffato 2

**** Omissis ****

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	470	1		A7	3	4	65 mq	692,05 €	S1-T-1	2

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale risulta difforme allo stato di fatto per cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato a residenziale e diversa destinazione d'uso al piano terra e sottotetto.

Dette difformità dovranno essere ripristinate

Gli oneri di regolarizzazione saranno di seguito indicati e rimarranno a carico dell'aggiudicatario

PRECISAZIONI

Il posto auto all'interno della corte non risulta oggetto pignoramento

PATTI

Diritti pro quota viale di accesso identificato al fg 19 p.lla 470 bene comune non censibile

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in un sufficiente stato di conservazione, ma necessita di lavori di manutenzione ordinaria sia esterni che interni

PARTI COMUNI

Il viale di accesso al villino distinto al fg 19 p.lla 459

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'abitazione non è gravata da Servitù, censo, livello, usi civici accertati

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione EST-OVEST

Altezza interna utile: 2.70 ml

Str. verticali: Cemento armato e muratura

Solai: latero cemento

Copertura: a tetto

Pareti esterne : rifinite ad intonaco

Pareti interne : muratura di mattoni laterizio rifinite a tinta lavabile

Pavimentazione interna in ceramica, Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno ,con persiane

,porte tamburate, portone d'ingresso blindato

Impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia , impianto termico a gas con caldaia e stufa a pellet , non risultano

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile durante l'accesso è risulta abitato dagli esecutati

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1982 al 04/02/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOLA	26/01/1982	2254	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	01/02/1982	2484	
		Registrazione			
Dal 04/02/2000 al 12/05/2005	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CAPECELATRO	04/02/2000	53418	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 17/05/2005 al	**** Omissis ****	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	11/02/2000	3243	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/05/2005 al	**** Omissis ****	Compravendita			

18/05/2006		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CASERTANO	17/05/2005	46220	13667
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	17/05/2005	30887	17665
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2006 al 05/05/2010	**** Omissis ****	Mutamento ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DEL GIUDICE	18/06/2006	53227	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	30/12/2009	83825	43546
		Registrazione			
Dal 05/05/2010 al 04/02/2026	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAGGI	05/05/2010	105759	8807
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	20/05/2010	31741	18321
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 2 il 20/05/2010

Reg. gen. 9393 - Reg. part. 18231

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **ANNOTAZIONE FRAZ QUOTE**

Iscritto a ROMA 2 il 27/12/2007

Reg. gen. 96404 - Reg. part. 18476

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'AREA RICADE IN ZONA F5 DEL PRG DEL COMUNE DI CAPENA

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile e' stato autorizzato con i seguenti titoli edilizi: Permesso di Costruire n°37/2006; DIA prot.3086/2007

E stata rilasciata il certificato di agibilità n° 16/2010 protocollo 7944 in data 19.05.2010

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'immobile staggito risulta difforme al titolo edilizio per cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da magazzino a soggiorno, cucina e bagno, con l'eliminazione dell'intercapedine , in sintesi è stato trasformato in "zona giorno", mentre il piano terra è stato trasformato in "zona notte" con l'eliminazione del soggiorno/a.c.,per la realizzazione di una camera da letto., al piano sottotetto trasformazione da soffitta a 2 camere da letto e bagno

Detti abusi andranno eliminati con il ripristino delle destinazioni d'uso previste nel titolo edilizio

Gli oneri di regolarizzazione saranno di seguito indicati e rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

L'impianto fognario ed il relativo allaccio alla pubblica fognatura durante l'accesso non e' stato possibile verificarlo.

L'impianto idrico non è stato individuato il punto di adduzione (contatore)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Capena (RM) - Via Passo Dell'Allodola n. 1H, edificio UNICO , interno 2, piano S1-T-1
Villa Unifamiliare, dislocata su tre livelli con corte pertinenziale , si accede attraverso una strada privata posta al civico 1H di Via Passo dell'Allodola ed è così composta: Nella area di corte è situata una piscina

di circa 30 mq ed un posto auto non oggetto di esecuzione immobiliare. Piano seminterrato: soggiorno , cucina , bagno , intercapedine e corte esterna , in difformità al titolo edilizio il quale era destinato totalmente a magazzino Piano terra: due camere da letto , bagno, portici e terrazzi , in difformità al titolo edilizio è stato eliminato il Soggiorno/A.C è trasformato in camera da letto Piano primo (sottotetto): è stato trasformato da sottotetto non abitabile a due camere da letto, disimpegno, bagno e balcone Le finiture sono: pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in legno con persiane, pareti e soffitti tinteggiati. L'impianto termico mediante caldaia e stufa . L'adduzione idrica è dall'acquedotto comunale. Gli impianti tecnologici risultano funzionanti ma vetusti e necessitano di interventi di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 470, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 293.760,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ROMA Comune di CAPENA

Suburbana COLLE FAGIANO-ESPANSIONE MONTEPALOM-SELVOTTA)

Codice zona: E1Microzona: 0T

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

OMI € 1250,00-1800,00

Agenzie immobiliari €1300.00-€2000,00

Borsino immobiliare €1100,00-€1650.00

Parametro utilizzato €1600,00

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE PER DEMOLIZIONE RIPRISTINO DELLE DESTINAZIONI D'USO A MAGAZZINO DEL PIANO INTERRATO RIMOZIONE AL PIANO TERRA RIPRISTINO DEL SOGGIORNO/ANGOLO COTTURA , RIPRISTINO A SOFFITTE DEL PIANO SOTTOTETTO NON ABITABILE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE PER DEMOLIZIONE RIPRISTINO DELLE DESTINAZIONI D'USO IN CONFORMITA' AL TITOLO EDILIZIO

€20.0000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Capena (RM) - Via Passo Dell'Allodola n. 1H, edificio UNICO , interno 2, piano S1-T-1	183,60 mq	1.600,00 €/mq	€ 293.760,00	100,00%	€ 293.760,00
Valore di stima:					€ 293.760,00

Valore di stima: € 293.760,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 244.384,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliare, le banche dati, e quelle riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato (€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ROMA Comune di CAPENA

Suburbana COLLE FAGIANO-ESPANSIONE MONTEPALOM-SELVOTTA)

Codice zona: E1Microzona: 0T

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

OMI € 1250,00-1800,00

Agenzie immobiliari €1300,00-€2000,00

Borsino immobiliare €1100,00-€1650,00

Parametro utilizzato €1600,00

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE PER DEMOLIZIONE RIPRISTINO DELLE DESTINAZIONI D'USO A MAGAZZINO DEL PIANO INTERRATO RIMOZIONE AL PIANO TERRA RIPRISTINO DEL SOGGIORNO/ANGOLO COTTURA, RIPRISTINO A SOFFITTE DEL PIANO SOTTOTETTO NON ABITABILE.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE PER DEMOLIZIONE RIPRISTINO DELLE DESTINAZIONI D'USO IN CONFORMITA' AL TITOLO EDILIZIO € 20.0000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il posto auto all'interno della corte distinto al fg 19 p.lla 470 sub 3, non oggetto è di esecuzione immobiliare

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

Guidonia Montecelio, li 07/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Corbo Davide

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale operazioni peritali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Titolo di proprietà eseguiti
- ✓ N° 3 Altri allegati - Iscrizioni e trascrizioni
- ✓ N° 4 Altri allegati - Trascrizioni nel ventennio
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ortofoto satellitare
- ✓ N° 7 Altri allegati - Titoli edilizi
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetria Indicativa stato dei luoghi
- ✓ N° 9 Altri allegati - Reportage Fotografico



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Capena (RM) - Via Passo Dell'Allodola n. 1H, edificio UNICO , interno 2, piano S1-T-1

Villa Unifamiliare, dislocata su tre livelli con corte pertinenziale , si accede attraverso una strada privata posta al civico 1H di Via Passo dell'Allodola ed è così composta: Nella area di corte è situata una piscina di circa 30 mq ed un posto auto non oggetto di esecuzione immobiliare. Piano seminterrato: soggiorno , cucina , bagno , intercapedine e corte esterna , in difformità al titolo edilizio il quale era destinato totalmente a magazzino Piano terra: due camere da letto , bagno, portici e terrazzi , in difformità al titolo edilizio è stato eliminato il Soggiorno/A.C è trasformato in camera da letto Piano primo (sottotetto): è stato trasformato da sottotetto non abitabile a due camere da letto, disimpegno, bagno e balcone Le finiture sono: pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in legno con persiane, pareti e soffitti tinteggiati. L'impianto termico mediante caldaia e stufa . L'adduzione idrica è dall'acquedotto comunale. Gli impianti tecnologici risultano funzionanti ma vetusti e necessitano di interventi di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 470, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'AREA RICADE IN ZONA F5 DEL PRG DEL COMUNE DI CAPENA

Prezzo base d'asta: € 244.384,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 39/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 244.384,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Capena (RM) - Via Passo Dell'Allodola n. 1H, edificio UNICO , interno 2, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 470, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 2	Superficie	183,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in un sufficiente stato di conservazione, ma necessita di lavori di manutenzione ordinaria sia esterni che interni		
Descrizione:	Villa Unifamiliare, dislocata su tre livelli con corte pertinenziale , si accede attraverso una strada privata posta al civico 1H di Via Passo dell'Allodola ed è così composta: Nella area di corte è situata una piscina di circa 30 mq ed un posto auto non oggetto di esecuzione immobiliare. Piano seminterrato: soggiorno , cucina , bagno , intercapedine e corte esterna , in difformità al titolo edilizio il quale era destinato totalmente a magazzino. Piano terra: due camere da letto , bagno, portici e terrazzi , in difformità al titolo edilizio è stato eliminato il Soggiorno/A.C è trasformato in camera da letto Piano primo (sottotetto): è stato trasformato da sottotetto non abitabile a due camere da letto, disimpegno, bagno e balcone Le finiture sono: pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in legno con persiane, pareti e soffitti tinteggiati. L'impianto termico mediante caldaia e stufa . L'adduzione idrica è dall'acquedotto comunale. Gli impianti tecnologici risultano funzionanti ma vetusti e necessitano di interventi di manutenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile durante l'accesso è risulta abitato dagli esecutati		