

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

G.E. Dott. Marco Piovano

Esecuzione Immobiliare 407/2024 del R.G.E.

Creditore Procedente: Siena NPL 2018 S.r.l.

Debitore: Sig.ra ***** ** ***** *****

Custode Giudiziario: Avv. Alessia Tartaro

Rinvio udienza di vendita il 16/12/2025

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

Arch. Motta Stefania



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Corrispondenza catastale.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo e descrizione del compendio.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima/Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 407/2024 del R.G.E.....	16

All'udienza del 25/11/2024, la sottoscritto Arch. Motta Stefania, con studio in Strada Degli Orti 96 - 00019 - Tivoli (RM), arch.s.motta@archiworld.it, PEC arch.s.motta@pec.archrm.it, Tel. 07741791010, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in data 26/11/2025, nella qualità di C.T.U., si appresta quindi a rispondere ai quesiti posti dal Giudice nel decreto di nomina.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento in Vicovaro (RM) – Villaggio ACEA Strada Comunale Della Stazione di Castel Madama n.2, edificio C int.2 piano T
- **Bene N° 2** – Cantina in Vicovaro (RM) – Villaggio ACEA Strada Comunale Della Stazione di Castel Madama n.2, edificio C int.B piano S1

DESCRIZIONE

Lotto Unico: diritto di proprietà per l'intero su appartamento in Vicovaro (RM) – Villaggio ACEA, Strada Comunale Della Stazione di Castel Madama n.2, edificio C int.2 piano T composto da: corridoio d'ingresso, soggiorno, cucina, una camera, un primo bagno, una seconda camera con accesso diretto ad un secondo bagno ricavato da un sottoscala. Pertinenze: un locale di deposito al piano seminterrato comunicante con la seconda camera attraverso una scala, consistente in un vano unico che dà accesso, attraverso un corridoio comune all'appartamento adiacente, ad una piccola corte anche essa in comune con quest'ultimo.

Coordinate GPS:41.985075, 12.862669

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Avendo acquisito copia digitale dei fascicoli d'ufficio, ho constatato la presenza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma.

La documentazione in atti risulta completa ed idonea. Le risultanze dell'ispezione ipotecaria sono conformi alla certificazione notarile depositata nel fascicolo in atti.

TITOLARITÀ

Per acquisire il titolo di provenienza a favore dell'esecutata ho richiesto copia telematica presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma2 trattasi di Contratto di Compravendita stipulato in data 13/12/2006 dal Notaio Alessandro Mattiangeli rep.107424 racc.40300. Nel contratto l'esecutata Sig.ra ***** ** ***** acquistava l'intera proprietà da ACEA S.P.A. con sede in Roma (RM) C.f.: 05394801004 la quale vendeva: "...la seguente unità immobiliare sita in Comune di Vicovaro (Roma) Via Tiburtina Km 40+100 Largo Stazione di Castel Madama fabbricato C e precisamente appartamento al piano terra scala U distinto con il numero di interno 2 (due) di tre camere e servizi confinate con vano scale distacchi da due lati, salvo altri, al N.C.E.U. di detto comune, foglio 24 particella 101 sub. 505 categoria A/2 classe 1 vani 5 rendita euro 322,79; cantina al piano seminterrato distinta con la lettera B confinante con corridoio di accesso, intercapedine, altro locale, salvo altri, al N.C.E.U. di detto comune foglio 24 particella 101 sub.503 categoria C/2 classe 2 metri quadri 14 e rendita euro 9,4 ..." (Atto-allegato 1)

L'esecutata, alla data della stipula del contratto di compravendita dell'immobile era di stato civile libero. L'immobile oggetto di procedura esecutiva è bene personale.

Allo stato attuale le quote proprietarie sono ripartite come segue:

1/1 diritto di proprietà a ***** ** ***** C.f.: ***** bene personale

CONFINI

L'appartamento confina a Nord ed ad Ovest con corte condominiale, a Sud con la centrale idroelettrica A. Volta di Castel Madama, proprietà ACEA Ato2 ad Est con sub.504 proprietà ***** S.r.l. con sede in Roma salvo altri; la cantina confina a Sud con la centrale idroelettrica A. Volta di Castel Madama, proprietà ACEA Ato2 ad Est con passaggio comune al sub.502 proprietà ***** e ***** , a Nord ed ad Ovest con terrapieno, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superfici e Netta	Superficie Lorda	Superfici scoperte o assimilabili	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,27 mq	86,00 mq	0,00 mq	1,00	86,00 mq	3,12 m	T
Cantina	13,46 mq	21,00 mq	0,00 mq	0,50	10,5 mq	2,72 m	S1
Totale superficie convenzionale:					96,50 mq		
Incidenza condominiale:					0,01	%	
Superficie convenzionale complessiva:					96,50 mq		

I beni non sono oggetto di pignoramento di quota.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli attuali subalterni 503 e 505 della particella 101 del foglio 24 derivano da frazionamento e fusione dei subalterni 1 e 2 della particella 101 a sua volta suddivisa dall'intero in subalterni per la divisione in unità edilizie separate.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio l'intestazione catastale è corretta, i dati catastali dell'immobile sono conformi a quanto riportato nel atto di pignoramento e nelle iscrizioni e trascrizioni dei registri immobiliari della conservatoria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita E	Piano
	24	101	505		A/2	1	5 vani	86 mq	322,79	T
	24	101	503		C/2	2		21 mq	9,4	S1

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente ad eccezione di una scala che collega il piano terra con la cantina seminterrata.



PRECISAZIONI

L'immobile non è oggetto di trasferimento di diritti reali per successione ereditaria nel ventennio che precede la notifica del pignoramento.

PATTI

Il bene immobile fa parte di un edificio per civile abitazione in cui è stato costituito condominio, di conseguenza i proprietari, conduttori, più in generale i titolari di diritti reali sugli immobili suddetti sono vincolati al rispetto del relativo regolamento condominiale.

Si avvisa dell'obbligo solidale dell'acquirente con il precedente proprietario a sostenere le spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente rispetto alla data di pubblicazione del decreto di trasferimento;

SI VERIFICA presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

Risposta: Da ricerca effettuata nessuna altra pendenza è stata rilevata.

SI VERIFICA

Assegnazione di casa coniugale: non vi sono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale gravanti sul bene

Formalità pregiudizievoli: Sui beni oggetto di stima non esistono formalità pregiudizievoli che non possano essere cancellati a seguito di decreto di trasferimento.

STATO CONSERVATIVO E DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Giorno 17/01/2025 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario Avv. Alessia Tartaro ha eseguito accesso positivo al bene pignorato. L'appartamento fa parte di un gruppo di palazzine edificate a ridosso della Centrale Idroelettrica A. Volta di Castel Madama, RM, attualmente gestita da ACEA S.p.a., edificate nel 1916 come alloggi per gli operai della centrale, successivamente ceduti a privati a seguito di una campagna di dismissione di beni aziendali. In particolare, la palazzina ove è ubicato l'appartamento staggito, trovasi proprio a ridosso di alcuni impianti di distribuzione dell'energia elettrica, per tale ragione la scrivente ha ritenuto opportuno richiedere ad ARPA Lazio una rilevazione delle misure di campo elettromagnetico in Bassa Frequenza e monitoraggio delle 24 ore, che sono stati eseguiti in data 17 e 18/09/2025

previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione. I valori del campo elettrico e magnetico rilevati, rientrano nei limiti di esposizione di cui all'art. 3 c.1 del DPCM 08/07/2003, e nei Valori di Attenzione. Il che significa, in parole semplici, che le emissioni della centrale sono ampiamente sotto i limiti di legge e che quindi **nessun danno alla salute dei residenti può essere cagionato dalla vicinanza degli impianti della centrale idroelettrica alle abitazioni.**

Rapporto di ARPA Lazio in allegato N.3.

All'appartamento si giunge dalla corte comune del condominio alla quale si accede dal civico 2 della Strada Comunale Della Stazione di Castel Madama, l'edificio in cui è ubicato l'appartamento è identificato con la lettera C, l'appartamento all'int. 2, piano T, esso ha ingresso indipendente dalla corte condominiale; una tettoia in ferro battuto protegge la porta d'ingresso dalle intemperie. Superata la porta d'ingresso un corridoio dà accesso ai locali dell'abitazione, in particolare da destra verso sinistra trovasi una cucina abitabile, una camera matrimoniale, un primo bagno con accesso dal corridoio, una seconda camera da letto che ha accesso diretto all'adiacente bagno, ricavato da sottoscala dell'appartamento al piano primo, e scala in ferro che porta alla sottostante cantina, dove attualmente è stato collocato un angolo cottura. In fine il soggiorno, che trovasi quindi sulla sinistra della porta d'ingresso. La cantina, attraverso un corridoio in comune con l'unità edilizia adiacente, ha accesso ad una piccola corte anche essa in comune tra le due abitazioni. L'appartamento ha in uso un posto auto coperto condominiale identificato al n.2.

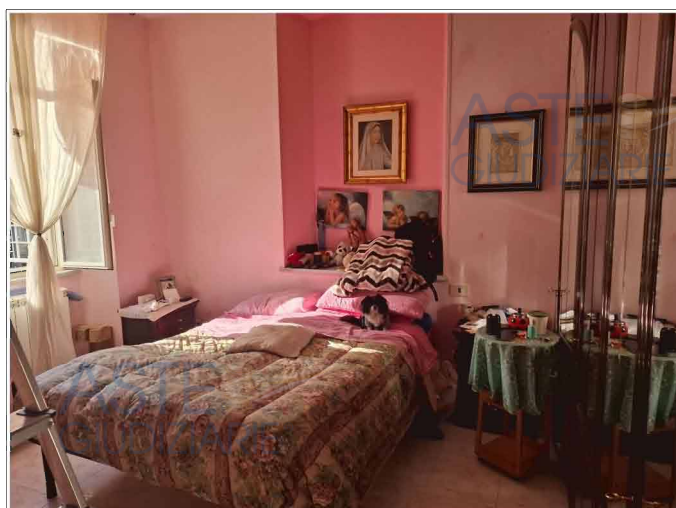
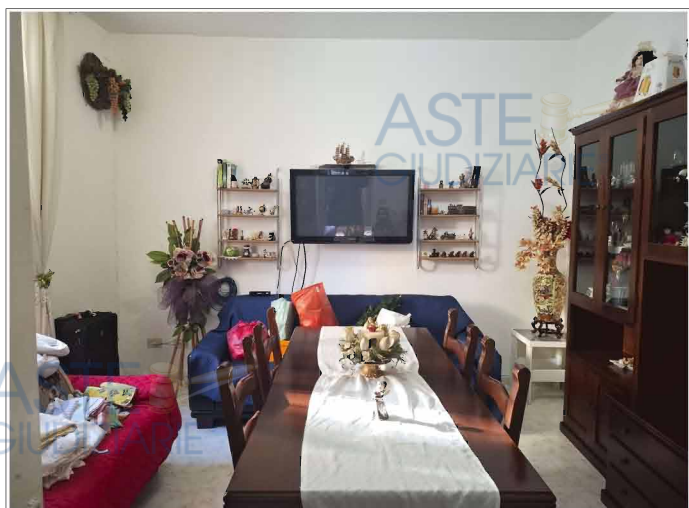


L'appartamento è fornito degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas, non possiede impianto di condizionamento dell'aria.

Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, ma solo per la cantina, poiché ad essa si accede da una scala in ferro che rende poco agevole la collocazione di un monta scale. Il costo si aggirerebbe comunque intorno alle € 4.000,00 fatti salvi incentivi statali.

Si segnala una vecchia perdita d'acqua nel primo bagno, proveniente dal sovrastante appartamento, già risolta ma il soffitto non è stato nuovamente imbiancato.

Immobile in condizioni d'uso molto buone nonostante la vetustà della sua edificazione.



PARTI COMUNI

Corte condominiale, posti auto condominiali coperti, spazi di manovra, impianti di adduzione e smaltimento acque, scatola muraria e copertura di fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sui beni oggetto di stima non vi sono vincoli derivanti dalla natura edificatoria del bene e vincoli di natura storico-artistica, servitù obbligazioni propter rem od usi civici.

Il bene pignorato non è gravato da obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione; nonché da censo, livello o uso civico, vincoli espropriativi di natura urbanistica, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

L'area ove sorge il fabbricato è gravata da vincoli paesistici ed archeologici: percorsi panoramici punti di visuale, paesaggi, percorsi panoramici, beni ricognitivi di Legge fascia di rispetto protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua ex art.35 N.T. del P.T.P.R. corsi d'acqua, Fiume Aniene, aree boscate ex art.39 N.T. del P.T.P.R, linee archeologiche, fascia di rispetto viabilità antica 50mt, parchi areali.

Per i vincoli di natura storico-artistica, si ha la fascia di rispetto di 50mt dalla viabilità antica.

Si avvisa dell'obbligo solidale dell'acquirente con il precedente proprietario a sostenere le spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente rispetto alla data di pubblicazione del decreto di trasferimento

L'edificio è costruito in muratura portante su fondazione continua, scatola muraria chiusa inframezzata da pareti portanti di spina e pareti collaboranti perpendicolari a queste ultime, copertura in legno a doppia falda con manto laterizio.

Le finiture sono realizzate all'esterno in intonaco civile tinteggiato internamente con intonaco civile mezzo stucco e tinteggiatura ad idropittura, i serramenti sono in alluminio verniciato con persiane esterne. La pavimentazione è di tipo ceramico, i rivestimenti murari dei bagni sono anche essi di tipo ceramico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento, alla data del sopralluogo risultava nella disponibilità dell'esecutata, esso è da considerarsi "libero al decreto di trasferimento" dato che non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Non vi sono contratti ultra-ventennali trascritti. Non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

La trascrizione del pignoramento data 10/10/2024, atto notificato in data 10/09/2024, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento è il seguente:

- Il 22/12/1997 *conferimento in società*, Notaio Matilde Atlante, rep.8099 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.1074/1393 in data 20/01/1998, nell'atto la part.101 del foglio24, unitamente ad altre particelle del Villaggio Acea ed altri beni immobili in altre località venivano trasferiti dal Comune di Roma C.f.: 02438750586 ad ACEA S.p.a. con sede in Roma C.f.:05394801004.

All'interno del ventennio antecedente la notifica del pignoramento risultano trascritti gli/l'atto seguente:



- Il 13/12/2006 dal Notaio Alessandro Mattiangeli rep.107424 racc.40300. trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.49631/84584 in data 18/12/2006. Nel contratto l'esecutata Sig.ra ***** ** ***** acquistava l'intero della piena proprietà su appartamento e cantina siti in Vicovaro (RM) foglio 24 part 101 sub 505 e sub 503; da ACEA S.P.A. con sede in Roma (RM) C.f.: 05394801004.

È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

L'atto di provenienza ultra-ventennale dell'immobile risulta trascritto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla visura ipo-catastale risultano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene staggito con esclusione di quelle annotate da cancellazioni o non rinnovate:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo iscritta il 18/12/2006 Registro Particolare 20655 Registro Generale 84585 Rep. 107425/40901 del 13/12/2006 rogante Notaio Mattiangeli Alessandro a favore di Banca Antonveneta S.p.A. con sede in Padova (PD) C.f.: 02691680280 con domicilio ipotecario eletto in Padova, Piazzetta F. Turati n. 2, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà ed a carico di ***** ** ***** C.f. *** ** C.f. *** ** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà per Euro 136.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 68.000,00 gravante su immobili siti in Vicovaro (RM) foglio 24 part 101 sub 505 e sub 503;
- Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 10/10/2024 Registro Particolare 39655 Registro Generale 54096 Rep. 4750 del 10/09/2024 a favore di Siena Npl 2018 S.r.l. con sede in Roma (RM) C.f. 14535321005 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà ed a carico di ***** ** ***** C.f. *** ** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà gravante su immobili siti in Vicovaro (RM) foglio 24 part 101 sub 505 e sub 503;

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato edificato in zona L di PRG comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificazione della centrale idroelettrica A. Volta con i suoi fabbricati pertinenziali è stata completata nel 1915 entrando in funzione nel successivo 1916. All'epoca l'area era di proprietà pubblica ovvero del Comune di Roma controllata attraverso l'Azienda Elettrica Municipale (AEM) dal 1909 al 1919, nel 1926 AEM diventa diventa AEG (Azienda Elettrica del Governatorato), successivamente, nel 1937 diviene Azienda Governatoriale Elettricità ed Acque (AGEA), dal 1945 diviene ACEA (Azienda Comunale Elettricità ed Acque) quindi sempre di proprietà pubblica, ACEA viene privatizzata e diventa società per azioni, solo nel 1999. Il complesso del Villaggio ACEA è privo di concessione edilizia poiché all'epoca della sua edificazione era di proprietà pubblica ed essendo opera di interesse collettivo non era soggetta al regime concessorio.

Stante quanto su premesso, vista la vigente normativa edilizia ed urbanistica, ai sensi dell'art.9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/'01 e s.m.i., anche in assenza di titoli abilitativi la sua edificazione, **l'immobile è di stato legittimo.**

Si annota che l'appartamento ha in uso un posto auto coperto condominiale, realizzato sotto una tettoia in acciaio all'interno della corte comune, in merito a tale manufatto la scrivente ha avuto informazioni contrastanti, tra le quali quella che fu presentata da ACEA una domanda di condono, sembrerebbe non rilasciata, la scrivente non ha potuto accedere a tali atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, poiché appunto intestati ACEA. Inoltre tale bene non è in proprietà all'esecutata, ma in **uso**, pertanto il bene non è pignorato e non è pignorabile. Esulando quindi, i limiti del proprio mandato, la scrivente non ha potuto approfondire tale aspetto.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali:

-l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;



le rate condominiali ordinarie ammontano a circa € 235,00

-l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che non andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

Gli insoluti ammontano ad € 349,10

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

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

- Lotto Unico: diritto di proprietà per l'intero su appartamento in Vicovaro (RM) – Villaggio ACEA, Strada Comunale Della Stazione di Castel Madama n.2, edificio C int.2 piano T composto da: corridoio d'ingresso, soggiorno, cucina, una camera, un primo bagno, una seconda camera con accesso diretto ad un secondo bagno ricavato da un sottoscala. Pertinenze: un locale di deposito al piano seminterrato comunicante con la seconda camera attraverso una scala, consistente in un vano unico che dà accesso, attraverso un corridoio comune all'appartamento adiacente, ad una piccola corte anche essa in comune con quest'ultimo.

Beni censiti presso il NCEU del Comune di Vicovaro, RM come segue:

- Abitazione di tipo civile foglio 24 part.101 sub.505 categoria A/2 classe 1, consistenza 5 vani, sup.cat. tot. 86 mq, rendita € 322,79
- deposito foglio 24 part.101 sub.503 categoria C/2 classe 2, consistenza 14 mq, sup.cat. tot. 21 mq, rendita € 9,40

Per determinare del prezzo di mercato dell'immobile la scrivente ha optato per il metodo di stima per *comparazione diretta* in quanto consente di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante il confronto di alcuni parametri significativi, all'interno di un settore di mercato omogeneo.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione: ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, qualità dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili anche a distanza pedonale qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

Caratteristiche di ubicazione: Esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, spiccia, altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche: età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, da valutare anche in rapporto agli eventuali costi di manutenzione, tipologia e condizioni statiche delle strutture, stato di manutenzione degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare, efficienza termica e stato di manutenzione degli impianti tecnologici pubblici e inerenti all'edificio.

Caratteristiche produttive: situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura, eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo, stato giuridico del bene.

Non essendo disponibili i dati relativi alle vendite in area rurale si adopererà come riferimento i parametri relativi alle aree centrali identificate dall'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come area B1 del Comune di Vicovaro, Rm, ragguagliando in parametro della *localizzazione*.

Parametri di confronto:

Mercato omogeneo: aree periferiche, valori min-max applicabili ai parametri correttivi

Caratteristiche di localizzazione min.:15%-max.:35%

Caratteristiche di ubicazione min.:10%-max.:25%

Caratteristiche tipologiche min.:5%-max.:20%

Caratteristiche produttive min.:10%-max.:20%

Riguardo le caratteristiche di localizzazione per la zona in esame, trattasi di zona rurale piuttosto marginale rispetto al centro abitato ma non distante dalle vie di comunicazione principali con il capoluogo, le attrezzature collettive quali scuole, uffici, locali commerciali, non sono raggiungibili a distanza pedonale, i mezzi di trasporto pubblico per quanto presenti non hanno corse frequenti, si segnala però la vicinanza con la stazione ferroviaria di Castel Madama che è di supporto al trasporto locale. La qualificazione dell'ambiente circostante decorosa essendo stato tutelato per legge il paesaggio esistente. Gli edifici di zona sono villini e case coloniche caratterizzate da una discreta qualità costruttiva, anche se non sono di recente edificazione. L'ubicazione dell'abitazione un po' sacrificata per la vicinanza con gli impianti della centrale elettrica; ma ciò nonostante gode di buona luminosità. Per le caratteristiche *tipologiche* si rileva che per quanto le costruzione sia piuttosto vetusta, essa è stata accuratamente mantenuta.

In dettaglio; per le caratteristiche di localizzazione avendo usato il *valore campione* delle zone centrali si applicherà il coefficiente riduttivo del -10% per la *localizzazione*; per le caratteristiche tipologiche non si assegneranno coefficienti riduttivi per gli immobili in quanto correttamente mantenuti, si assegnerà invece un coefficiente riduttivo del -10% per l'*ubicazione* a ridosso degli impianti della centrale elettrica.



Per la modalità di calcolo delle superfici commerciali la scrivente CTU fa riferimento alla norma UNI 10750 recepita dall'ordinamento italiano con il D.P.R. n. 138/'98, allegato C: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm; balconi e terrazze a livello vengono valutati i primi 25 mq per 30% della loro superficie, i mq restanti per il 10%. La cantina al piano semi-interrato con accesso diretto dal vano abitativo per il 50% della sua superficie, i vani tecnici non entrano nel computo.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva, per la zona di B1 di Vicovaro, un valore che varia tra un minimo di 700 E/mq ad un massimo di 950E/mq.

Applicando i coefficienti correttivi su esposti si avrà quindi un valore di 760€/mq per i beni tale valore è in linea con la rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Da cui la seguente stima analitica, calcolando, come richiestomi dal quesito, il prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita %	Totale €
appartamento	86,00	760,00	€ 65.360,00	100,00	€ 65.360,00
deposito	10,50	760,00	€ 7.980,00	100,00	€ 7.980,00
Parziale					€ 73.340,00
Abbattimento del 10% per assenza della garanzia dai vizi					-€ 7.334,00
Valore di stima:					€ 66.006,00

Valore di stima arrotondato € 66.000,00 euro sessantaseimila/00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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.

Tivoli, li 10/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. In Fede
Arch. Motta Stefania



Elenco allegati:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto pubblico notarile di compravendita
- ✓ N° 2 Altri allegati - Titolo ultra-ventennale – nota di trascrizione
- ✓ N° 3 Rilevazione delle misure di campo elettromagnetico in Bassa Frequenza ARPA Lazio
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Estratto di mappa, planimetrie, visure storiche



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Lotto Unico: diritto di proprietà per l'intero su appartamento in Vicovaro (RM) – Villaggio ACEA, Strada Comunale Della Stazione di Castel Madama n.2, edificio C int.2 piano T composto da: corridoio d'ingresso, soggiorno, cucina, una camera, un primo bagno, una seconda camera con accesso diretto ad un secondo bagno ricavato da un sottoscala. Pertinenze: un locale di deposito al piano seminterrato comunicante con la seconda camera attraverso una scala, consistente in un vano unico che dà accesso, attraverso un corridoio comune all'appartamento adiacente, ad una piccola corte anche essa in comune con quest'ultimo.

Beni censiti presso il NCEU del Comune di Vicovaro, RM come segue:

- Abitazione di tipo civile foglio 24 part.101 sub.505 categoria A/2 classe 1, consistenza 5 vani, sup.cat. tot. 86 mq, rendita € 322,79
- deposito foglio 24 part.101 sub.503 categoria C/2 classe 2, consistenza 14 mq, sup.cat. tot. 21 mq, rendita € 9,40

L'appartamento confina a Nord ed ad Ovest con corte condominiale, a Sud con la centrale idroelettrica A. Volta di Castel Madama, ad Est con sub.504; la cantina confina a Sud con la centrale idroelettrica A. Volta di Castel Madama, ad Est con passaggio comune al sub.502, a Nord ed ad Ovest con terrapieno, salvo altri.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 407/2024 DEL R.G.E.

Bene U – abitazione di tipo civile e pertinenze			
Ubicazione:	Vicovaro (RM) – Villaggio ACEA, Strada Comunale Della Stazione di Castel Madama n.2, edificio C int.2 piano T		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100,00%
Tipologia immobile:	Appartamento e pertinenze	Superficie abitativa lorda	86,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è fornito degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas, non possiede impianto di condizionamento dell'aria. Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, ma solo per la cantina, poiché ad essa si accede da una scala in ferro che rende poco agevole la collocazione di un monta scale. Il costo si aggirerebbe comunque intorno alle € 4.000,00 fatti salvi incentivi statali. Si segna una vecchia perdita d'acqua nel primo bagno, proveniente dal sovrastante appartamento, già risolta ma il soffitto non è stato nuovamente imbiancato. Immobile in condizioni d'uso molto buone nonostante la vetustà della sua edificazione.		

Descrizione:

L'appartamento fa parte di un gruppo di palazzine edificate a ridosso della Centrale Idroelettrica A. Volta di Castel Madama, RM, attualmente gestita da ACEA S.p.a., cedute a privati a seguito di una campagna di dismissione di beni aziendali. In particolare, la palazzina ove è ubicato l'appartamento staggito, trovasi proprio a ridosso dei alcuni impianti di distribuzione dell'energia elettrica, per tale ragione è stata commissionata ad ARPA Lazio una rilevazione delle misure di campo elettromagnetico in Bassa Frequenza e monitoraggio delle 24 ore. I valori del campo elettrico e magnetico rilevati, rientrano nei limiti di esposizione di cui all'art. 3 c.1 del DPCM 08/07/2003, e nei Valori di Attenzione. Il che significa, in parole semplici, che le emissioni della centrale sono ampiamente sotto i limiti di legge e che quindi nessun danno alla salute dei residenti può essere cagionato dalla vicinanza degli impianti della centrale idroelettrica alle abitazioni.

All'appartamento si giunge dalla corte comune del condominio alla quale si accede dal civico 2 della Strada Comunale Della Stazione di Castel Madama, l'edificio in cui è ubicato l'appartamento è identificato con la lettera C, l'appartamento all'int. 2, piano T, esso ha ingresso indipendente dalla corte condominiale; una tettoia in ferro battuto protegge la porta d'ingresso dalle intemperie. Superata la porta d'ingresso un corridoio dà accesso ai locali dell'abitazione, in particolare da destra verso sinistra trovasi una cucina abitabile, una camera matrimoniale, un primo bagno con accesso dal corridoio, una seconda camera da letto con accesso diretto all'adiacente bagno, ricavato da sottoscala dell'appartamento al piano primo, e scala in ferro che porta alla sottostante cantina, dove attualmente è stato collocato un angolo cottura. In fine il soggiorno, che trovasi quindi sulla sinistra della porta d'ingresso. La cantina, attraverso un corridoio in comune con l'unità edilizia adiacente, ha accesso ad una piccola corte anche essa in comune tra le due abitazioni. L'appartamento ha in uso un posto auto coperto condominiale identificato al n.2.

Vendita soggetta a IVA:

NO

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:

È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

L'atto di provenienza ultra-ventennale dell'immobile risulta trascritto.