

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

G.E. Dott. Francesco Lupia

Procedura Esecutiva Immobiliare n. RG: 420/2024

Creditore Procedente: Kerdos SPV Srl

Debitori: *****

Custode nominato: Avv. Febia Bartoli

Rinvio udienza 26/02/2026

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.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Corrispondenza catastale.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo e descrizione del compendio.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
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.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 420/2024 del R.G.E.....	15

All'udienza del 19/05/2025, la sottoscritta 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 19/05/2025, 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** – Abitazione in villino - San Gregorio Da Sassola, Rm, Via Faustiniana snc, piano T

DESCRIZIONE

Lotto Unico: diritto di proprietà per l'intero su appartamento in villino sito San Gregorio Da Sassola, Rm, Via Faustiniana snc, piano T, composto da: soggiorno, angolo cucina, una camera.

Coordinate GPS: 41.90183158855409, 12.852137443428946

La vendita del bene non è soggetta IVA.

l'immobile non è stato realizzato 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 degli esecutati ho richiesto copia telematica presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma2 trattasi di Contratto di Compravendita



stipulato in data 30/04/2008 dal Notaio Eugenio Tarsia in Roma rep.42748 racc.15712. Nel contratto gli esecutati Sig.ri ***** C.f.: ***** e ***** C.f.: ***** acquistavano piena proprietà in comunione legale di beni dai Sig.ri ***** C.f.: ***** e ***** C.f.: *****: "Appartamento in San Gregorio da Sassola RM Via Faustiniiana snc posto al piano terra, distinto all'interno 2, composto di vani catastali tre, con diritto di accesso da via Faustiniiana attraverso la particella 505 di proprietà dei venditori, confinante con proprietà dei coniugi ***** e ***** a tutti i lati, salvo altri". (Atto-nota allegato 1)

Gli esecutati alla data della stipula del contratto di compravendita erano coniugati in regime di comunione legale di beni avendo contratto matrimonio in

Allo stato attuale le quote proprietarie sono ripartite come segue:

1/1 diritto di proprietà a ***** C.f.: ***** e ***** C.f.: ***** in comunione legale di beni.

CONFINI

L'appartamento confina a Nord-Est ed a Sud-Est con area di corte part.514 proprietà ***** , a Sud-Ovest con sub.1 proprietà ***** , salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superfici e Netta	Superficie Lorda	Superfici scoperte o assimilabili	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	37,22 mq	57,00 mq	0 mq	1	57,00 mq	2,57 m	T
Totale superficie convenzionale:					57,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:					57,00 mq		

I beni non sono oggetto di pignoramento di quota.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale particella 504 del foglio 35 deriva dalla particella 505 del medesimo foglio a seguito del tipo mappale-frazionamento del 06/12/2004 prot. n. 806184.1/2004, dalla part. 498 a sua volta derivata dalla part. 243 a seguito di frazionamento del 24/12/1999 prot.n. 9375.1/1999 nel frazionamento sono state variate o sopprese le seguenti particelle: 203-204-205-243-434.

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
	35	504	2		A/2	1	3 vani	57	162,68	T

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Il compendio non è nelle condizioni in cui vi sia obbligo di costituzione di condominio.

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 16/10/2025 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario Avv. Febia Bartoli ha eseguito accesso positivo al bene pignorato. All'appartamento si accede da Via Faustianiana snc percorrendo un terreno agricolo cui alla part.514 di cui l'appartamento gode di servitù di passaggio a favore, attraversando altresì una corte lastricata ed una tettoia che non fa parte dell'appartamento ma della restante parte della proprietà del villino bifamiliare. Oltrepassando la porta d'ingresso ci si trova in un soggiorno dal quale si accede, procedendo dalla propria sinistra, ad un angolo cottura con adiacente bagno. Procedendo dal soggiorno verso destra si giunge ad una camera matrimoniale. L'appartamento è fornito degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas, con riserva di gas Gpl interrata, non possiede impianto centralizzato di condizionamento dell'aria. Non si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato al piano terra.

Immobile in discrete condizioni d'uso.



PARTI COMUNI

Impianto smaltimento acque fognarie, copertura di fabbricato.

L'appartamento gode di servitù di passaggio a favore istituita con atto pubblico notarile del 30/04/2008 rogato dal Notaio Eugenio Tarsia in Roma rep.42748 racc.15712. trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.28223/39490 in data 07/07/2022. Ovvero trattasi di *“....diritto di accesso da via Faustiniiana attraverso la particella 505 di proprietà dei venditori...”* tale particella ha assunto l'identificativo di part.514 a seguito di frazionamento.

Sui beni oggetto di stima non vi sono vincoli derivanti dalla natura edificatoria del bene, 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, vincoli espropriativi di natura urbanistica di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

Sul terreno over sorge il fabbricato gravano i seguenti vincoli: fascia di rispetto beni archeologici puntuali e linee archeologiche tipizzate, PTPR artt.41 e 45, protezione dei fiumi e corsi d'acqua PTPR art.35 *“Fosso di San Vittorino e Saviano – Aniene- dallo sbocco a 2 km a monte della confluenza col fosso di Ponte Vicino”* Vincolo paesaggistico: *percorsi panoramici, punti di visuale, paesaggio naturale di continuità.* Tutela paesaggio agrario; Agro Tiburtino – Prenestino, PTPR art.42.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è costruito in muratura portante in blocchetti di tufo su fondazione continua la travatura dei solai è realizzata con travetti in cls.a. prefabbricati e pignatte forate in cotto.

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. La pavimentazione è di tipo ceramico, il rivestimento murario del bagno è anche esso di tipo ceramico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento, alla data del sopralluogo risultava nella disponibilità degli esecutati, 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;

foglio 35 part.504 subb.1-2 (edificato su terreno part. 505 frazionato in 504-514) precedentemente affrancato ed in proprietà pro quota.

- Il 06/05/2007 atto di divisione in rettifica del Notaio Eugenio Tarsia in Roma , rep.n.42125 atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.18760/38377 in data 10/05/2007
- Il 21/12/2010 atto di divisione in rettifica del Notaio Mattielli Laura in Tivoli, rep.n.28390/3612 atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.43636/74738 in data 29/12/2010

• 30/04/2008 dal Notaio Eugenio Tarsia in Roma rep.42748 racc.15712. trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.28223/39490 in data 07/07/2022. Nel contratto gli esecutati Sig.ri ***** C.f.:***** e ***** C.f.:***** acquistavano piena proprietà in comunione legale di beni dai Sig.ri ***** C.f.: ***** e ***** C.f.: ***** Appartamento in San Gregorio da Sassola RM Via Faustiniana snc posto al piano terra, distinto all'interno 2 distinto al NCEU al foglio 35 part.504 sub.2.

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 a garanzia di mutuo iscritta il 12/05/2008 Registro Particolare 6202 Registro Generale 28478 rep. 42749/15713 del 30/04/2008 rogante Notaio Eugenio Tarsia a favore di B@nca 24-7 S.P.A. con sede in Bergamo (BG) C.f.: 02805490162, a carico di ***** C.F. ***** per la quota di ½ del diritto di proprietà e ***** C.F. ***** per la quota di ½ del diritto di proprietà per euro 177.000,00 a garanzia di un capitale di € 118.000,00



gravante su immobile sito in San Gregorio da Sassola (RM) censito al catasto fabbricati Foglio 35 Particella 504 Sub 2 ;

- Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 07/11/2024 Registro Particolare 43815 Registro Generale 59988 rep. 5447 del 16/10/2024 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tivoli a favore di Kerdos SPV S.R.L. con sede in Milano (MI) C.f.: 11924580969 a carico di ***** ***** C.F. ***** per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà e ***** ***** C.F. ***** per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà gravante su immobile sito in San Gregorio da Sassola (RM) censito al catasto fabbricati Foglio 35 Particella 504 Sub 2 ;

Si specifica: nell'atto di pignoramento immobiliare l'immobile è gravato per per l'intero in comunione legale di beni e non per quote, come nella nota di trascrizione.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato edificato in zona E1 agricola per la costruzione di una casa per la conduzione del fondo agricolo (pertinenza del sub.1 altra proprietà).



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio di cui fa parte l'appartamento è stato costruito in base alla Concessione Edilizia n.3 del 28/03/1989 e successiva variante n.2 del 02/01/1992 richiedenti i Sig.r ***** ***** , in essa si autorizzava la costruzione di casa rurale su tre livelli, in fine con Concessione Edilizia in Sanatoria n.31 del 21/09/2006 venne regolarizzato un ampliamento al piano terra ed il cambio di destinazione d'uso da deposito in abitativo. Venne rilasciata l'Autorizzazione di Agibilità prot.1258 del 23/03/2011.

La tettoia antistante l'ingresso dell'appartamento edificata sulla corte non è regolare poiché costruita in assenza di titolo edilizio, ma essa non fa parte dell'appartamento ma dell'unità edilizia adiacente.

L'appartamento è conforme al l'ultimo titolo edilizio rilasciato poiché non sono presenti modifiche rispetto agli elaborati del condono. Si segnala un'altezza del solaio di copertura di soli 2,57 m, nonostante l'altezza inferiore ai limiti di legge è rilasciata l'autorizzazione di Abitabilità.



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., l'appartamento è di stato legittimo.

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

Appartamento non facente parte di un condominio.

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 villino sito San Gregorio Da Sassola, Rm, Via Faustiniana snc, piano T, composto da: soggiorno, angolo cucina, una camera.

Identificato al catasto Fabbricati del comune di San Gregorio Da Sassola, RM come segue:

- Foglio 35 part.504 sub.2 categoria A/2 classe 1, consistenza 3 vani, sup.cat. tot. 57,00 mq, rendita € 162,68.

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, prospicienza, 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.

Essendo l'immobile ubicato in un'area periferica di cui non si hanno dati statistici rilevanti sulle vendite di appartenenti, si adopererà come riferimento i parametri relativi alle aree centrali individuate dall'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come area B1 del Comune di San Gregorio Da Sassola, Rm, applicando opportuni parametri di ragguaglio così come si espone a seguire.

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, si segnala la presenza in zona di collegamenti viari e di servizi di trasporto pubblico, ma le attrezzature collettive quali scuole, uffici, locali commerciali, non sono raggiungibili a distanza pedonale. La qualificazione dell'ambiente circostante decorosa. Gli edifici di zona sono caratterizzati da una discreta qualità costruttiva, anche se non sono di recente edificazione. In merito all'ubicazione dell'appartamento esso ha affacci principalmente sul lato della corte, che è coperta da una tettoia che penalizza l'apporto di luce all'interno degli ambienti, per la medesima ragione ha scarsa prospicienza, le sue caratteristiche produttive invece non danno adito a deprezzamento del bene.

In dettaglio: si applicheranno parametri riduttivi per questo immobile per la localizzazione, poiché i valori rilevati dall'OMI sono relativi ad immobili ubicati al centro della cittadina, e per

caratteristiche tipologiche poiché l'immobile, per quanto correttamente mantenuto, risente della vetustà dell'edificazione.

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. I vani tecnici non entrano nel computo.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva, per la zona di D1 in cui è ubicato l'immobile, un valore che varia tra un minimo di 600,00 E/mq ad un massimo di 900,00 E/mq.

A partire dal valore medio rilevato pari ad 750,00 €/mq si applicheranno i coefficienti riduttivi del -15% e -5% rispettivamente per le caratteristiche di localizzazione e tipologiche sfavorevoli, per un valore finale di stima al mq di **€ 600,00**, tale valore di mercato è il più vicino entro quale l'appartamento può essere collocato, tale valore è in linea con le quotazioni di mercato rilevate dall'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	57,00	600,00	34.200,00	100,00	€ 34.200,00
Parziale					€ 34.200,00
Abbattimento del 10% per assenza della garanzia dai vizi					-€ 3.420,00
Valore di stima:					€ 30.780,00

Valore finale di stima € 30.780,00 trentamilasettecentottanta/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 19/02/2026

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 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Estratto di mappa, planimetrie, visure storiche
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Titoli concessori in estratto

- **Lotto Unico:** diritto di proprietà per l'intero su appartamento in villino sito San Gregorio Da Sassola, Rm, Via Faustiniana snc, piano T, composto da: soggiorno, angolo cucina, una camera.

Identificato al catasto Fabbricati del comune di San Gregorio Da Sassola, RM come segue:

- Foglio 35 part.504 sub.2 categoria A/2 classe 1, consistenza 3 vani, sup.cat. tot. 57,00 mq, rendita € 162,68

L'appartamento confina a Nord-Est ed a Sud-Est con area di corte part.514, a Sud-Ovest con sub.1, salvo altri.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 420/2024 DEL R.G.E.

Bene U – abitazione di tipo civile e pertinenze			
Ubicazione:	San Gregorio Da Sassola, Rm, Via Faustiniana snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	100,00%
Tipologia immobile:	appartamento	Superficie abitativa lorda	57,00 mq
Stato conservativo:	Immobile in discrete condizioni d'uso.		
Descrizione:	All'appartamento si accede da Via Faustiniana snc percorrendo un terreno agricolo cui alla part.514 di cui l'appartamento gode di servitù di passaggio a favore, attraversando altresì una corte lastricata ed una tettoia che non fa parte dell'appartamento ma della restante parte della proprietà del villino bifamiliare. Oltrepassando la porta d'ingresso ci si trova in un soggiorno dal quale si accede, procedendo dalla propria sinistra, ad un angolo cottura con adiacente bagno. Procedendo dal soggiorno verso destra si giunge ad una camera matrimoniale. L'appartamento è fornito degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas, con riserva di gas Gpl interrata, non possiede impianto centralizzato di condizionamento dell'aria. Non si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato al piano terra.		
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.		

