

# TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Corbo Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 476/2024 del R.G.E.

promossa da

**TICINO SPV**

Codice fiscale: 16030641001

via Curtatone 3

00185 - Roma (RM)

contro



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	4
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare .....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 476/2024 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 30.000,00</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



All'udienza del 27/05/2025, 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 28/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - via Giacomo Matteotti 102, edificio UNICO , piano 1 (Coord. Geografiche: 42.06543865795754, 12.766339861874036)

Appartamento con ingresso indipendente, composto da soggiorno angolo cottura ,camera ,bagno e balcone, al momento dell'accesso si trovava in buone condizioni , pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno con persiane, pareti e soffitti in tinta lavabile, privo di impianto termico, adduzione del gas con bombola. Gli impianti presenti risultano vetusti e necessitano di interventi di manutenzione e verifica al fine di accertarne la conformità alla normativa vigente.

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 Palombara Sabina (RM) - via Giacomo Matteotti 102, edificio UNICO , piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'appartamento confinante con : p.lla 569,p.lla 572 distacco su via G. Matteotti

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	26,00 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>31,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>31,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/2003 al 25/10/2025	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 51, Part. 571, Sub. 3 Categoria A5 Cl.4, Cons. 2 Superficie catastale 30 mq Rendita € 100,19 Piano 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

51	571	3	A5	4	2	30 mq	100,19 €	1
----	-----	---	----	---	---	-------	----------	---

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto, per la realizzazione di un bagno con diversa distribuzione degli spazi interni.

### PRECISAZIONI

nulla

### PATTI

Contratto di locazione registrato in data 21/05.2024 n° 2453-serie 3T  
Durata 01/05/2024 al 30/04/2028 canone annuo € 1800,00(euro milleottocento)

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in un buon stato di manutenzione

### PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di fabbricato residenziale di maggior consistenza , di tre piani fuori terra ,non risultano censiti beni comuni.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord-Sud pareti in aderenza  
Altezza interna utile: variabile da ml 3.40 a ml 2.40  
Struttura : muratura e solaio in legno  
Copertura: a tetto

Pareti esterne : rifinite ad intonaco civile

Pareti interne : muratura di mattoni rifinite a tinta lavabile

Pavimentazione interna: parte in ceramica Infissi esterni ed interni in legno con persiane, porte tamburate, portone in legno. Impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia ,privo di impianto termico , non risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/05/2024
- Scadenza contratto: 30/04/2028
- Scadenza disdetta: 01/11/2027

## Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/2003 al 25/10/2025		compravendita			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bartolomucci	10/12/2003	310576	46712
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	10/12/2003	59804	39170
		Registrazione			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

FIORAVANTI Roberto

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO  
Iscritto a ROMA 2 il 31/12/2003  
Reg. gen. 59805 - Reg. part. 14997  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di IINICREDIT BANCA S.P.A. -  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.000,00  
Rogante: BARTOLOMUCCI FRANCO  
Data: 10/12/2003  
N° repertorio: 31057  
N° raccolta: 46713  
Note: Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 7082 del 29/08/2023
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO  
Iscritto a ROMA 2 il 30/12/2020  
Reg. gen. 58146 - Reg. part. 9435  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
A favore d  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.000,00  
Rogante: LORIA ANNA  
Data: 28/12/2020  
N° repertorio: 6319  
N° raccolta: 4406  
Note
- **IPOTECA in rinnovazione** derivante da MUTUO  
Iscritto a ROMA 2 il 29/08/2023  
Reg. gen. 48616 - Reg. part. 7082  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di TICINO SPV  
Contro  
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00  
Rogante: Bartolomucci  
Data: 10/12/2003  
N° repertorio: 310577  
N° raccolta: 46713  
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 14997 del 2003

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 2 il 19/12/2004  
Reg. gen. 50961 - Reg. part. 69904  
A favore di TICINO SPV  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Note:

### NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade in Zona A del PRG d Palombara Sabina  
L'immobile é stato realizzato antecedentemente al 1967

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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'immobile é stato realizzato antecedentemente al 1942, la planimetria catastale in banca dati riporta la data del 23.11.1939.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale ,sono emerse difformità dovute alla diversa distribuzione degli spazi interni per la realizzazione di un bagno

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

### 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.



Lo stato attuale è difforme alla planimetria catastale in banca dati, per diversa e distribuzione spazi interni.  
Gli oneri di regolarizzazione di seguito indicati saranno a carico dell'aggiudicatario

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risultano trascritti vincoli condominiali

L'immobile fa parte di fabbricato residenziale di maggior consistenza , di tre piani fuori terra ,non risultano censiti beni comuni.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - via Giacomo Matteotti 102, edificio UNICO , piano 1

Appartamento con ingresso indipendente, composto da soggiorno angolo cottura ,camera ,bagno e balcone, al momento dell'accesso si trovava in buone condizioni , pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno con persiane, pareti e soffitti in tinta lavabile, privo di impianto termico, adduzione del gas con bombola. Gli impianti presenti risultano vetusti e necessitano di interventi di manutenzione e verifica al fine di accertarne la conformità alla normativa vigente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 571, Sub. 3, Categoria A5

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

Valore di stima del bene: € 36.751,00

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(€/m<sup>2</sup>), 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 2025 - Semestre 1

Provincia: ROMA Comune Palombara Sabina

Codice zona: D1 Microzona: 0 Tipologia Residenziale ;Destinazione: Residenziale

Destinazione: residenziale €850.00-€1150,00

Agenzie immobiliari €1000.00-€1300,00

Borsino immobiliare €800,00-€1100,00

Parametro utilizzato €1100,00

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA: PER DEMOLIZIONE RIPOSTIGLIO SUL BALCONE MANCATA CILA DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE

TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE €3000.00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Palombara Sabina (RM) - via Giacomo Matteotti 102, edificio UNICO , piano 1	31,75 mq	1.100,00 €/mq	€ 36.751,00	100,00%	€ 36.751,00
				Valore di stima:	€ 36.751,00

Valore di stima: € 36.025,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 29.722,50 arr. € 30.000,00**

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(€/m<sup>2</sup>), 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 2025 - Semestre 1

Provincia: ROMA Comune Palombara Sabina

Codice zona: D1 Microzona: 0 Tipologia Residenziale ;Destinazione: Residenziale

Destinazione: residenziale €850.00-€1150,00

Agenzie immobiliari €1000.00-€1300,00

Borsino immobiliare €800,00-€1100,00

Parametro utilizzato €1100,00

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA: PER MANCATA CILA DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE

TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE €3000.00

Valore finale di stima 29.722,50 arr.€ 30.000,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Contratto di locazione stipulato il 01.05.2024 e registrato in data 21/05.2024 n°2453-serie 3T  
Durata 01/05/2024 al 30/04/2028 canone annuo € 1800.00(euro milleottocento)

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 08/12/2025

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 eseguito
- ✓ 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 - Planimetria indicativa stato dei luoghi
- ✓ N° 8 Altri allegati - Reportage Fotografico
- ✓ N° 9 Altri allegati - Contratto di locazione

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - via Giacomo Matteotti 102, edificio UNICO , piano 1

Appartamento con ingresso indipendente, composto da soggiorno angolo cottura ,camera ,bagno e balcone, al momento dell'accesso si trovava in buone condizioni , pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno con persiane, pareti e soffitti in tinta lavabile, privo di impianto termico, adduzione del gas con bombola. Gli impianti presenti risultano vetusti e necessitano di interventi di manutenzione e verifica al fine di accertarne la conformità alla normativa vigente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 571, Sub. 3, Categoria A5

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in Zona A del PRG d Palombara Sabina L'immobile é stato realizzato anteriormente al 1967

**Prezzo base d'asta: € 30.000,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Palombara Sabina (RM) - via Giacomo Matteotti 102, edificio UNICO , piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 571, Sub. 3, Categoria A5	<b>Superficie</b>	31,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in un buon stato di manutenzione		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento con ingresso indipendente, composto da soggiorno angolo cottura ,camera ,bagno e balcone, al momento dell'accesso si trovava in buone condizioni , pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno con persiane, pareti e soffitti in tinta lavabile, privo di impianto termico, adduzione del gas con bombola. Gli impianti presenti risultano vetusti e necessitano di interventi di manutenzione e verifica al fine di accertarne la conformità alla normativa vigente.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO  
Iscritto a ROMA 2 il 31/12/2003  
Reg. gen. 59805 - Reg. part. 14997  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. -  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.000,00  
Rogante: BARTOLOMUCCI FRANCO  
Data: 10/12/2003  
N° repertorio: 31057  
N° raccolta: 46713  
Note: Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 7082 del 29/08/2023
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO  
Iscritto a ROMA 2 il 30/12/2020  
Reg. gen. 58146 - Reg. part. 9435  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.000,00  
Rogante: LORIA ANNA  
Data: 28/12/2020  
N° repertorio: 6319  
N° raccolta: 4406  
Note:
- **IPOTECA in rinnovazione** derivante da MUTUO  
Iscritto a ROMA 2 il 29/08/2023  
Reg. gen. 48616 - Reg. part. 7082  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di TICINO SPV  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.000,00  
Rogante: Bartolomucci  
Data: 10/12/2003  
N° repertorio: 310577  
N° raccolta: 46713  
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 14997 del 2003

