

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Corbo Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 526/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

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	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 526/2017 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 26.500,00	15

INCARICO

All'udienza del 06/02/2026, 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., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Formello (RM) - Via delle Rughe 119, edificio UNICO , piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile ad uso garage annesso all'abitazione posto al piano interrato, con accesso esterno carrabile e collegato internamente all'abitazione (sub 1) , al momento dell'accesso si trovava in sufficienti condizioni, pavimento in ceramica e serranda in ferro

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.

SOPRALLUOGO

in data 06.05.2026 alle ore 11.00 è stato eseguito l'accesso presso l'immobile staggito alla presenza dallo scrivente Esperto Estimatore , del Custode, e di uno dei due debitori eseguiti.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Formello (RM) - Via delle Rughe 119, edificio UNICO , piano S1

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 oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis ****

CONFINI

Il garage confina con abitazione sub 1, abitazione sub 503, distacco via delle Rughe,

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
GARAGE	28,00 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/10/1998 al 01/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 127, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 27 Rendita € 8,09 Piano S1
Dal 01/07/2005 al 04/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 127, Sub. 2 Categoria C6

		Cl.2, Cons. 27 Superficie catastale 27 mq Rendita € 8,09 Piano S1
Dal 04/12/2006 al 20/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 127, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 27 Superficie catastale 27 mq Rendita € 8,09 Piano S1
Dal 20/07/2007 al 06/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 127, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 27 Superficie catastale 27 mq Rendita € 8,09 Piano S1

**** Omissis ****
 **** Omissis ****
 **** Omissis ****
 **** 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
	17	127	2		C6	2	27	27 mq	8,09 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato di fatto è difforme alla planimetria catastale per una diversa conformazione planimetrica;
 La toponomastica è da aggiornare in banca dati : Via da Denominare SC ; attuale Via delle Rughe 119

PRECISAZIONI

Nulla

PATTI

Nulla

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in uno stato sufficiente , è destinato attualmente a locale deposito

PARTI COMUNI

L'accesso al garage avviene attraverso una strada in comune con le abitazioni identificate con i sub 501 e sub 503

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non è gravato da Servitù, censo, livello, usi civici accertati

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione:Sud-est pareti in aderenza

Altezza interna utile: variabile da ml 2.60

Struttura verticale: muratura

Pareti : muratura

Pavimentazione interna in ceramica, serranda in metallo

Impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia , non risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli eseguitati con la propria famiglia

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 25/10/1988 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA



01/07/2005		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bartolomucci	25/10/1988	126940	28466
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	04/11/1988	37089	23989
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/07/2005 al 04/12/2006	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	01/07/2005	729	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	28/07/2005	50759	29140
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/2006 al 20/07/2007	**** Omissis ****	FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ORLANDONI	04/12/2006	4711	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	15/12/2006	83992	49346
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/2007 al 20/07/2007	**** Omissis ****	Rettifica a Trascrizione RG 50759 RP 29140 del 28/05/ 2005			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Tribunale di Roma	11/06/2007	729	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	19/07/2007	57870	28699
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2007 al 06/05/2026	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Atlante	20/07/2007	26282	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	24/07/2007	59038	28699
		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.

La TRASCRIZIONE del 28/07/2005 - Registro Particolare 29140 Registro Generale 50759 riporta nella Sezione C - Soggetti

A favore

**** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

**** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

**** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

La Rettifica a TRASCRIZIONE del 19/07/2007 Registro Particolare 28699 Registro Generale 57870 riporta nel quadro nella Sezione C - Soggetti

A favore: **** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro :**** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Sezione D Ulteriori informazioni quanto segue :

IL G.E. CON ORDINANZA EMESSA IN DATA 8/6/2007 HA DISPOSTO LA RETTIFICA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO DI CUI AL QUADRO "A" DELLA PRESENTE NOTA COME SEGUE: "DISPONE IL TRASFERIMENTO DEL BENE DA: **** Omissis **** A: **** Omissis ****, CON SEDE IN MILANO, VIA TAMBURINI N.13 **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio aggiornate al 05/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO

Iscritto a ROMA 2 il 24/07/2007

Reg. gen. 59039 - Reg. part. 17598

Quota: 1/1

Importo: € 720.000,00

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

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

Capitale: € 400.000,00

Rogante: ATLANTE

Data: 20/07/2007

N° repertorio: 26283

N° raccolta: 10644

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA 2 il 16/10/2019

Reg. gen. 50814 - Reg. part. 9081

Quota: 1/2

Importo: € 90.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 60.000,00

Trascrizioni

• VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a ROMA 2 il 08/01/2024

Reg. gen. 539 - Reg. part. 799

Quota: 1/1

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

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

**** Omissis ****

**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

PRG Zona B4

PTPR :TAV B INSEDIAMENTI URBANI

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:

Licenza Edilizia n.74 del 24/03/1971 ;

Licenza Edilizia di Variante n. 74 del 14/02/1973;

Licenza Edilizia di Variante n. 74 del 19/11/1974.

Con nota del 21/06/1979 prot. 2500, è stata attestata la Conversione in Concessione Edilizia della Licenza Edilizia n.74/71 del 19/11/1974.

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 presenta difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio depositato, evidenziando una diversa conformazione planimetrica e una differente distribuzione degli spazi interni. In particolare, si rileva un ampliamento e l'annessione alla superficie dell'area precedentemente destinata a locale caldaia, in quanto tale vano risulta essere stato eliminato.

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

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** - Garage ubicato a Formello (RM) - Via delle Rughe 119, edificio UNICO , piano S1
L'immobile ad uso garage annesso all'abitazione posto al piano interrato, con accesso esterno carrabile e collegato internamente all'abitazione (sub 1) , al momento dell'accesso si trovava in sufficienti condizioni, pavimento in ceramica e serranda in ferro
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 127, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 35.200,00
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
Provincia: ROMA
Comune: FORMELLO (D707)
Fascia: Periferica
Zona: LE RUGHE - MASSARUCCIO - LE NOCETTE - PRATICELLO - LA SELVIATA
Codice zona: D1
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Box
Destinazione: €950.00-€1400.00
Agenzie immobiliari €1000.00-€1400,00
Borsino immobiliare €800,00-€ 1200,00
Parametro utilizzato € 1100,00
Oneri di regolarizzazione edilizia: €5000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	-----------------------------	-----------------	-----------------------	---------------------	--------

Bene N° 1 - Garage Formello (RM) - Via delle Rughe 119, edificio UNICO , piano S1	32,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 35.200,00	100,00%	€ 35.200,00
Valore di stima:					€ 35.200,00

Valore di stima: € 35.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 26.500,00

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

Provincia: ROMA

Comune: FORMELLO (D707)

Fascia: Periferica

Zona: LE RUGHE - MASSARUCCIO - LE NOCETTE - PRATICELLO - LA SELVIATA

Codice zona: D1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Box

Destinazione: €950.00-€1400.00

Agenzie immobiliari €1000.00-€1400,00

Borsino immobiliare €800,00-€ 1200,00

Parametro utilizzato € 1100,00

Oneri di regolarizzazione edilizia: €5000,00

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.

Guidonia Montecelio, li 07/05/2026

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 esecutato
- ✓ N° 4 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 di fatto
- ✓ N° 9 Altri allegati - Reportage Fotografico
- ✓ N° 10 Altri allegati - Perizia Versione Privacy
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ricevute Consegna Invio CTU alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Formello (RM) - Via delle Rughe 119, edificio UNICO , piano S1
L'immobile ad uso garage annesso all'abitazione posto al piano interrato, con accesso esterno carrabile e collegato internamente all'abitazione (sub 1) , al momento dell'accesso si trovava in sufficienti condizioni, pavimento in ceramica e serranda in ferro
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 127, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PRG Zona B4 PTPR :TAV B INSEDIAMENTI URBANI

Prezzo base d'asta: € 26.500,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 526/2017 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.500,00**

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Formello (RM) - Via delle Rughe 119, edificio UNICO , piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 127, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	32,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato sufficiente , è destinato attualmente a locale deposito		
Descrizione:	L'immobile ad uso garage annesso all'abitazione posto al piano interrato, con accesso esterno carrabile e collegato internamente all'abitazione (sub 1) , al momento dell'accesso si trovava in sufficienti condizioni,pavimento in ceramica e serranda in ferro		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati con la propria famiglia		