

TRIBUNALE DI TIVOLI

ASTE SEZIONE EE.II.
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E. Dott. Francesco Lupia

ASTE Esecuzione Immobiliare 434/2024 del R.G.E.
GIUDIZIARIE® Creditore Procedente: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Debitore: Sig.ra ***** *

Custode Giudiziario: Avv. Gabriele Bocchini

Rinvio udienza di vendita il 07/07/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Arch. Motta Stefania

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	2
Premessa.....	2
Descrizione.....	2
Completezza documentazione ex art. 567.....	2
Titolarità.....	2
Confini.....	3
Consistenza.....	3
Cronistoria Dati Catastali.....	3
Dati Catastali.....	4
Corrispondenza catastale.....	4
Precisazioni.....	4
Patti.....	4
Stato conservativo e descrizione del compendio.....	4
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima/Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 434/2024 del R.G.E.....	13



INCARICO

All'udienza del 01/12/2025, 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 03/12/2025, 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 di tipo popolare in Civitella San Paolo (RM) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.2, piano T

DESCRIZIONE

Lotto Unico: diritto di proprietà per l'intero su abitazione di tipo popolare sito in Civitella San Paolo, Rm, Via Camillo Benso Conte di Cavour n.2, piano T, composto da: piccolo androne comune e tre vani comunicanti ovvero: soggiorno con angolo cottura bagno e due camere.

Coordinate GPS: 42.195789907075, 12.582883438061574 (Via Giuseppe Garibaldi n.25)

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 dell'esecutata ho richiesto copia telematica uso studio presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma2 trattasi di Contratto di

Compravendita stipulato in data 10/03/2004 dal Notaio Flavia Colangelo rep.10584 racc.1913
Nel contratto l'esecutata Sig.ra ***** C.f.: ***** acquistava
piena proprietà per l'intero dalla Sig.ra ***** C.f.:
***** la quale vendeva: *"Appartamento posto al piano terra composto di due
camere e cucina e accessorio esterno, confinante con proprietà i suoi eventi causa,
e i suoi aventi causa. Via Cavour salvi altri"* (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

Confina con distacco a Nord-Est con subb. 5 e 6 proprietà Genovesi Domenico, a Sud con Via
G. Garibaldi, ad Ovest androne comune, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superfici e Lorda	Superfici scoperte o assimilabili	Coeffici ente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	59,00 mq	0,00 mq	1	59,00 mq	2,50 m	T
Superficie convenzionale complessiva:					59,00 mq		

I beni non sono/non sono oggetto di pignoramento di quota.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale sub.4 particella 228 del foglio 11 non a subito mutazioni nel tempo. La particella 228 è
particella di impianto.

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
	11	228	4		A/6	1	3	59	91,26	T

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti presso il NCEU.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Il compendio non è nelle condizioni in cui via 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

Dopo un primo tentativo infruttuoso, giorno 13/03/2026 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario Avv. Gabriele Bocchini ha eseguito accesso forzoso al bene pignorato. Trattasi di un'abitazione facente parte di un piccolo fabbricato edificato in età assai risalente, ubicata nel pittoresco centro storico della cittadina di Civitella San Paolo, RM a soli 140 metri dalla

piazza principale del paese. All'appartamento si accede dal civico 2 di Via Cavour, attraverso un androne comune al fabbricato adiacente. Oltrepassando la porta d'ingresso ci si trova in un soggiorno con angolo cottura ed adiacente bagno, a seguire due camere comunicanti. Le camere sono finestate. 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. Non si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato al piano terra con accesso diretto su strada.

Immobile in mediocri condizioni d'uso, necessitante manutenzione ordinaria, esso è disabitato da tempo quindi gli impianti sono da testare prima dell'utilizzo.

Si segnala una luce libera e di 2,50 m in media misurata attualmente, contro i 2,95 della pianta catastale storica che data 1943, per tale ragione la scrivente ritiene che il pavimento sia stato rialzato da terra.

PARTI COMUNI

Androne, impianto fognario, copertura del 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, vincoli espropriativi di natura urbanistica nonché vincoli idrogeologici, forestali, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è costruito in muratura portante di pietrame informe con malta di calce su fondazione continua a sacco.

Le finiture sono realizzate all'esterno in intonaco civile tinteggiato e rivestimento in mattoni in cotto tipo "cortina", internamente con intonaco civile mezzo stucco e tinteggiatura ad idropittura, i serramenti sono in legno con persiane esterne. La pavimentazione è di tipo ceramico, il rivestimento murario del bagno è di tipo ceramico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è libero nella disponibilità della custodia giudiziaria;



Non vi sono contratti ultra-novennali 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 21/01/2025, atto notificato in data 15/01/2025, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento è il seguente:

- Il 10/03/2004 Contratto di Compravendita del Notaio Flavia Colangelo rep.10584 racc.1913 Nel contratto l'esecutata Sig.ra ***** C.f.: ***** acquistava piena proprietà per l'intero dalla Sig.ra ***** C.f.: ***** , trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.8219/1292 in data 15/03/2004.
 - alla Sig.ra ***** C.f.: ***** l'appartamento era pervenuto per successione ereditaria in morte di ***** C.f.: ***** data morte 11/09/2003 registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma n. rep. 36/280 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.18168/32180 in data 22/05/2026.
 - Accettazione tacita di eredità ***** C.f.: ***** tacitamente accetta l'eredità di ***** C.f.: ***** in forza dell'atto di compravendita del 10/03/2004 rep. 10584 Notaio Colangelo Flavia trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.8786/13730 in data 17/03/2004.
- al de cuius ***** C.f.: ***** l'appartamento era pervenuto per rogito notarile del 05/04/1989, Notaio Ferrofino in Roma rep.65301 debitamente trascritto presso i PP.RR.II.

All'interno del ventennio antecedente la notifica del pignoramento non risulta trascritto alcun atto

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 di rinnovazione derivante da concessione di mutuo fondiario rep.10585 del 10/03/2004 rogante Notaio Flavia Colangelo iscritta il 25/03/2024 Registro Particolare 2318 Registro Generale 15858 a favore di con sede ed indirizzo ipotecario in a carico di ***** C.f.: ***** per E 52.000,00 a garanzia di mutuo di E 32.000,00, per 1/1 del diritto gravante su abitazione di tipo popolare in Civitella San Paolo, RM, foglio 11 part.228 sub.4.

- Formalità di riferimento iscrizione ipotecaria del 17/03/2004 Registro Particolare 2728 Registro Generale 12808.

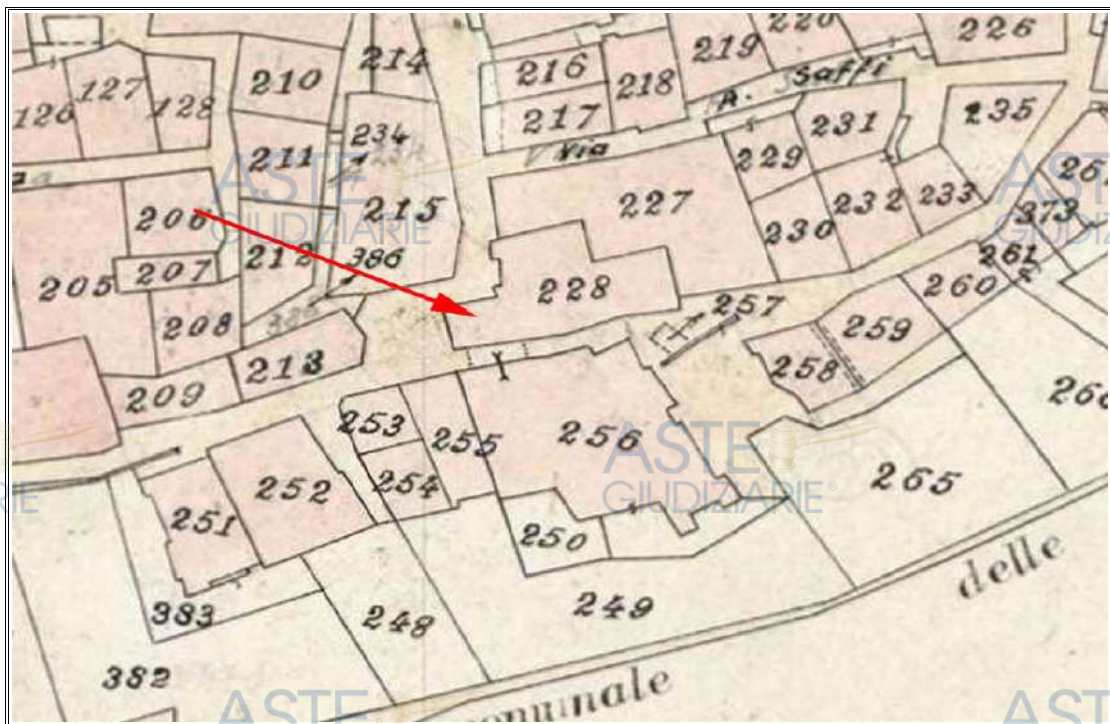
- Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 21/01/2025, Registro Particolare 2325 Registro Generale 3262, rep.5617 del 15/01/2025 a favore di con sede ed indirizzo ipotecario in a carico di ***** C.f.: ***** per 1/1 del diritto gravante su abitazione di tipo popolare in Civitella San Paolo, RM, foglio 11 part.228 sub.4.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile fa parte è stato edificato in zona A di PRG centro storico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte risulta essere stato edificato antecedentemente al 1942, poiché la particella era presente già nella mappa di impianto del 1932 circa, derivata in buona parte dall'antecedente catasto gregoriano, al catasto urbano la pianta risulta stata presentata il 14/06/1943, probabilmente regolarizzando una omissione di uno stato già esistente a seguito di accertamento ai sensi del Decreto Legge n.652 del 13/04/1939.



Per tale ragione la scrivente ritiene che il fabbricato di stato edificato in epoca assai risalente, e certamente antecedente al 1942 ossia prima dell'entrata in vigore della Legge n.1150 del 17/08/1942 che introduceva l'obbligo della concessione edilizia entro la perimetrazione dell'area urbana.

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.

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.

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

- **Lotto Unico:** diritto di proprietà per l'intero su abitazione di tipo popolare sito in Civitella San Paolo, Rm, Via Camillo Benso Conte di Cavour n.2, piano T, composto da: piccolo androne comune e tre vani comunicanti ovvero: soggiorno con angolo cottura bagno e due camere.

Identificato al catasto Fabbricati del comune di Civitella San Paolo, RM come segue:

- Foglio 11 part.228 sub.4 categoria A/6 classe 1, consistenza 3 vani, sup.cat. tot. 59 mq, rendita € 91,26

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 ubicata al centro della Città 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 Civitella San Paolo, Rm.

Parametri di confronto:



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

Caratteristiche di localizzazione min.:5%-max.:10%

Caratteristiche di ubicazione min.:15%-max.:25%

Caratteristiche tipologiche min.:15%-max.:30%

Caratteristiche produttive min.:25%-max.:35%

Riguardo le caratteristiche di localizzazione per la zona in esame, si segnalano in zona collegamenti viari per lo più pedonali facenti parte del centro storico, con limitata carrabilità, questo incide sulla comodità d'uso dell'abitazione, anche se a poca distanza, circa 140m vi è un'area carrabile con parcheggio ed i servizi di trasporto pubblico hanno fermate poco distanti dall'abitazione, si segnala la presenza di attrezzature collettive; le scuole, gli uffici comunali, tutti raggiungibili a distanza pedonale. La qualificazione dell'ambiente circostante è decorosa. Gli edifici di zona sono per la maggior parte edifici molto antichi del tessuto storico. L'ubicazione dell'appartamento è discreta; esso ha affacci al suo intorno su edifici di modesta altezza e di conseguenza gode di buona luminosità e discreta prospicienza, avendo inoltre affacci su strade pedonali gode di un elevato grado di quiete ambientale.

In dettaglio: non si assegnerà un parametro di ragguaglio per questo appartamento del -15% poiché le sue caratteristiche tipologiche non sono ottimali, poiché l'appartamento necessita di manutenzione ordinaria.

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%. I vani tecnici non entrano nel computo.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva, per la zona di Civitella San Paolo B1 in cui è ubicato l'immobile, un valore che varia tra un minimo di 700 E/mq ad un massimo di 1.000,00 E/mq.

Il valore di mercato desunto invece da comparazione diretta su un campione significativo di appartamenti con simili caratteristiche ma in condizioni conservative migliori, è di 950,00 E/mq, ragguagliando tale valore con il parametro decrementativo del -15% si ha **807,50 E/mq** 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	59	807,50	47.642,50	100,00	€ 47.642,50
Parziale					€ 47.642,50
Abbattimento del 10% per assenza della garanzia dai vizi					-€ 4.764,20
Valore di stima:					€ 42.878,30

Valore finale di stima arrotondato € 42.878,00 euro quarantaduemilaottocentosettantotto/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 28/06/20256

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 abitazione di tipo popolare sito in Civitella San Paolo, Rm, Via Camillo Benso Conte di Cavour n.2, piano T, composto da: piccolo androne comune e tre vani comunicanti ovvero: soggiorno con angolo cottura bagno e due camere.
Identificato al catasto Fabbricati del comune di Civitella San Paolo, RM come segue:

- Foglio 11 part.228 sub.4 categoria A/6 classe 1, consistenza 3 vani, sup.cat. tot. 59 mq, rendita € 91,26

Confina con distacco a Nord-Est con subb. 5 e 6 proprietà Genovesi Domenico, a Sud con Via G. Garibaldi, ad Ovest androne comune, salvo altri.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 434/2024 DEL R.G.E.

Bene U – abitazione di tipo popolare			
Ubicazione:	Civitella San Paolo, Rm, Via Camillo Benso Conte di Cavour n.2, piano T		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100,00%
Tipologia immobile:	appartamento	Superficie abitativa lorda	59 mq
Stato conservativo:	Immobile in mediocri condizioni d'uso, necessitante manutenzione ordinaria, esso è disabitato da tempo quindi gli impianti sono da testare prima dell'utilizzo.		
Descrizione:	Lotto Unico: Trattasi di un'abitazione facente parte di un piccolo fabbricato edificato in età assai risalente, ubicata nel pittoresco centro storico della cittadina di Civitella San Paolo, RM a soli 140 metri dalla piazza principale del paese. All'appartamento si accede dal civico 2 di Via Cavour, attraverso un androne comune al fabbricato adiacente. Oltrepassando la porta d'ingresso ci si trova in un soggiorno con angolo cottura ed adiacente bagno, a seguire due camere comunicanti. Le camere sono finestrate. 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. Non si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato al piano terra con accesso diretto su strada.		
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.		