

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mancinelli Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 167/2024 del R.G.E.
contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 167/2024 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 164.198,00	11

INCARICO

In data 11/11/2024, il sottoscritto Arch. Mancinelli Paolo, con studio in Via Bonaldo Stringher, 36 - 00191 - Roma (RM), email paoloman5@hotmail.com, PEC p.mancinelli@pec.archrm.it, Fax 063 291 685, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/11/2024 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 Guidonia Montecelio (RM) - Via Spagna c/o civico n.69, interno E, piano T (catasto S2)

DESCRIZIONE

Garage di mq.190 c.a al piano terra di un fabbricato residenziale.

Si accede da via Spagna mediante passo carrabile che, in quanto accessorio esclusivo al locale (vedi atto), rientra nel compendio pignorato.

Altezza mt.4.

Soppalcato abusivamente in alcune parti.

Si segnala che il bene, ricade per tre lati sottostrada, in quanto il fabbricato è stato realizzato su terreno in forte pendenza, mentre l'ingresso da via Spagna è praticamente a raso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/03/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Claudia Ciavarella

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** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Spagna c/o civico n.69, interno E, piano T (catasto S2)

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:

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confina con via Spagna, p.lla.174 e p.lle.153-154

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Garage	195,60 mq	190,10 mq	1	190,10 mq	4,10 m	T (catastale S2)
Totale superficie convenzionale:				190,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				190,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie lorda (convenzionale o commerciale) è calcolata con i coefficienti di riduzione giudiziali previsti nelle procedure esecutive.

Il bene pignorato nasce come garage condominiale.

Successivamente venduto come unità autonoma alla società pignorata con passo carrabile annesso.

L'accesso al corpo scala del fabbricato dal garage, veniva parzialmente interdetto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/07/2024 al 24/10/2025		Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 7, Part. 593, Sub. 19 , Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 184 Superficie catastale 163 mq Rendita € 286,22 Piano S2 Graffato 20

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MAR	7	593	19	1	C6	2	184	163 mq	286,22 €	S2	20

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

E' necessario registrare il numero civico.

PRECISAZIONI

E' stata incrementata la superficie dell'immobile con la realizzazione di un soppalco in acciaio di mq.51 che occupa una porzione del locale.

Il cespite è stato utilizzato come magazzino fino all'oggi.

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Completivamente buono. Si tratta prevalentemente di pilastri e pareti in cemento a faccia vista. Si raccomanda un intervento di manutenzione straordinaria per pavimentazione e rimozione superfetazioni.

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pilastri in c.a., soffitti e pareti in cemento a faccia vista. Blocchetti in cemento.
Condizioni generali buone.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Le porzioni immobiliari oggetto della procedura risultano pignorate per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in danno della parte eseguita, che le ha acquistate da _____ con atto di compravendita Notaio Ambrosone Pierluigi 08.02.2011 rep 46340 racc. 11065 trascritto in data 15.02.2011 alla Conservatoria RRII Roma 2 formalità 6825 Reg. Gen. 4205 Reg. Part.

Al dante causa erano pervenute con atto di compravendita del 24.05.2002 notaio De Iorio Marcello Rep. 8249 trascritto in data 17.06.2002 alla Conservatoria RRII Roma 2 formalità 25692 Reg. Gen. 17943 Reg. Part. Dai Signori _____ proprietari per ½ ciascuno in comunione dei beni.

-Ipoteca iscritta presso Conservatoria RRII Roma 2 il 19.09.2003 Reg. Gen. 4277 Reg. Part. 10408 in favore di Banca MPS S.p.a. contro

-Rinnovo ipoteca iscritta presso Conservatoria RRII Roma 2 in data 28.07.2023 formalità Reg. Gen. 43745 Reg. Part. 6379 a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (C.F. 05828330638) contro

(con nota in rettifica relativamente alla data ed ai numeri di registro dell'originaria iscrizione, erroneamente riportati)

-Atto di pignoramento trascritto in data 24.05.2024 formalità Reg. Gen. 28314 Reg. Part. 20920 a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (C.F. 05828330638) contro

NORMATIVA URBANISTICA

Conforme

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

Permesso di Costruire rilasciato dal Comune in data 17.12.02 n.450

DIA fine lavori del 1.6.04 n.4008

Certificato collaudo del 23.7.04 n.54098

Agibilità rilasciata in data 28.4.05 n.47

E' stato possibile visionare il progetto originale per le vie brevi, e accertare la sostanziale conformità con lo stato dei luoghi.

E' stato realizzato un soppalco in acciaio di mq.51 ca., con alcune superfetazioni murarie che sostituiscono l'accesso diretto al corpo scala. Se ne raccomanda la rimozione.

Il costo atteso per il ripristino dei luoghi, che rientra nel più generale intervento di manutenzione straordinaria già indicato, è quantificato in €.24.000.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non ha condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si tratta di immobile unico.

Come è noto, trascorsi n.5 anni dall'ultimazione del fabbricato, le società non sono tenute al pagamento dell'IVA.

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Spagna c/o civico n.69, interno E, piano T (catasto S2)

Garage di mq.190 c.a al piano terra di un fabbricato residenziale. Si accede da via Spagna mediante passo carrabile che, in quanto accessorio esclusivo al locale (vedi atto), rientra nel compendio pignorato. Altezza mt.4. Soppalcato abusivamente in alcune parti. Si segnala che il bene, ricade per tre lati sottostrada, in quanto il fabbricato è stato realizzato su terreno in forte pendenza, mentre l'ingresso da via Spagna è praticamente a raso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 593, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C6, Graffato 20

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

Valore di stima del bene: € 209.110,00

Criteri di stima adottati

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento si è scelto di adottare il procedimento sintetico – comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all'ubicazione ed alla tipologia edilizia. Per l'individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari. Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per immobili ubicati in zone di completamento si attesta su una quotazione, riferita alla superficie commerciale, pari a 1.100,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Guidonia Montecelio (RM) - Via Spagna c/o civico n.69, interno E, piano T (catasto S2)	190,10 mq	1.100,00 €/mq	€ 209.110,00	100,00%	€ 209.110,00
Valore di stima:					€ 209.110,00

Valore di stima: € 209.110,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	24000,00	€

Valore finale di stima: € 164.198,00

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.

Roma, li 27/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mancinelli Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All.01 - Atto di pignoramento
- ✓ Altri allegati - All.02 - Certificazione notarile
- ✓ Atto di provenienza - All.03 - Atto di provenienza
- ✓ Visure e schede catastali - All.04 - NCEU visura catastale
- ✓ Planimetrie catastali - All.05 - NCEU planimetria
- ✓ Estratti di mappa - All.06 - NCT mappale
- ✓ Ortofoto - All.07 - RGE 167.24 - ortofoto - Via Spagna 69 - Guidonia Montecelio (RM)
- ✓ Altri allegati - All.08 - RGE 167.24 - planimetria - Via Spagna 69 - Guidonia Montecelio (RM)
- ✓ Altri allegati - All.09 - RGE 167.24 - difformità - Via Spagna 69 - Guidonia Montecelio (RM)
- ✓ Foto - All.10 - RGE 167.24 - servizio fotografico - Via Spagna 69 - Guidonia Montecelio (RM)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Spagna c/o civico n.69, interno E, piano T (catasto S2)

Garage di mq.190 c.a al piano terra di un fabbricato residenziale. Si accede da via Spagna mediante passo carrabile che, in quanto accessorio esclusivo al locale (vedi atto), rientra nel compendio pignorato. Altezza mt.4. Soppalcato abusivamente in alcune parti. Si segnala che il bene, ricade per tre lati sottostrada, in quanto il fabbricato è stato realizzato su terreno in forte pendenza, mentre l'ingresso da via Spagna è praticamente a raso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 593, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C6, Graffato 20

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

Destinazione urbanistica: Conforme

Prezzo base d'asta: € 164.198,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 167/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 164.198,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Spagna c/o civico n.69, interno E, piano T (catasto S2)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 593, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C6, Graffato 20	Superficie	190,10 mq
Stato conservativo:	Complessivamente buono. Si tratta prevalentemente di pilastri e pareti in cemento a faccia vista. Si raccomanda un intervento di manutenzione straordinaria per pavimentazione e rimozione superfetazioni.		
Descrizione:	Garage di mq.190 c.a al piano terra di un fabbricato residenziale. Si accede da via Spagna mediante passo carrabile che, in quanto accessorio esclusivo al locale (vedi atto), rientra nel compendio pignorato. Altezza mt.4. Soppalcato abusivamente in alcune parti. Si segnala che il bene, ricade per tre lati sottostrada, in quanto il fabbricato è stato realizzato su terreno in forte pendenza, mentre l'ingresso da via Spagna è praticamente a raso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

