

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mancinelli Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 245/2025 del R.G.E.

contro



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.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 245/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 93.351,00	12

In data 02/09/2025, 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 05/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Montorio Romano (RM) - Via Don Pietro Borgia n.36.A e 36.B e Via Anacleto Fioravanti n.21

Fabbricato da cielo a terra composto da n.2 appartamenti con ingresso indipendente da Via Don Pietro Borgia n.36A e 36B e n.1 magazzino/cantina con accesso in via Anacleto Fioravanti n.21. In dettaglio:

- Abitazione P.T. soggiorno passante, letto, cucina, bagno, dispensa e balcone;
- Abitazione P.1-2. Il primo piano, cui si accede mediante scala, è formato da un soggiorno passante + bagno e balcone. il secondo piano è distribuito con due letto + bagno e due balconi.
- Magazzino P.T. di mq.54, collocato sulla via retrostante ma non nel medesimo fabbricato, con ingresso a raso, costituito da n.2 locali comunicanti e dotato di bagnetto, h.3.50.

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** - Compendio pignorato ubicato a Montorio Romano (RM) - Via Don Pietro Borgia n.36.A e 36.B e Via Anacleto Fioravanti n.21

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 2/3)

- (Proprietà 1/3)

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

- (Proprietà 2/3)
- (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

In dettaglio:

di cui 1/3 per successione e 1/3 per cessione di quota ereditaria;
per 1/3 per cessione di quota ereditaria;

CONFINI

Via Don Pietro Borgia, via Anacleto Fioravanti, propr. o aventi causa, propr.
a.c.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
N.2 abitazioni + n.1 magazzino	177,20 mq	167,10 mq	1	167,10 mq	2,70 m	T-1-2
Totale superficie convenzionale:				167,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				167,10 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Vedi planimetria con difformità e tabella superfici (All.09)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Le planimetrie catastali risultano ancora intestate al rispetto allo stato dei luoghi, che possono essere regolarizzate.

e presentano lievi difformità

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	807	1		A4	1	3,5	54 mq	84,96 €	T	
	11	807	2		A4	2	4,5	130 mq	127,82 €	1-2	
	11	807	3		C2	2	41	48 mq	67,76 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel caso dell'abitazione sub.2 è stata rilevata una diversa distribuzione interna.

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Sufficiente

PARTI COMUNI

Nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato in muratura portante con riempitura a sacco.
Soffitti misti in latero cemento o voltati con putrelle.
Impiantistica elettrica, idrica, termica non a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Abitazione al piano terra occupata dall'esecutata sig.ra
Abitazione ai piani 1-2 libera.

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.

-Atto notarile pubblico di Cessione Diritti Reali a Titolo Oneroso a rogito Dott.Fernando Misiti, Notaio in Leonessa, del 19.3.2002 reop.6171, trascritto in RM2 il 27.3.2002 n.8605 di formalità a favore di Milani Dionisio per 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e di per 1/3 in regime di comunione legale dei beni; vendono proprietari per 1/3 ciascuno;

-Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Tivoli il 20.11.1985 n.12/655 e trascritta in RM2 il 16.12.1985 n.21842 di formalità a favore di per 1/3 di piena proprietà, idem; contro per l'intero, deceduto;

NB. Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

-Ipoteca di rinnovazione n.2422 del 18.3.22 a favore del Credito Italiano SpA richiedente per DoBank SpA contro (debitore non datore d'ipoteca) di €134.280 di cui €67.140, derivante da ipoteca volontaria per concessione di mutuo, atto notaio Misiti Fernando, notaio in Leonessa, del 19.3.2002 rep.6172;

-Pignoramento immobiliare n.16563 del 23.5.2012 a favore contro a cura del Pubblico Ufficiale Tribunale Tivoli del 24.11.2011 rep.3424/2011;

-Pignoramento Immobiliare n.18200 del 6.6.2012 UCCMB SpA con sede in Verona richiedente Studio Legale Associato Paternò-Callori, via Daradnelli n.46 RM contro i medesimi debitori Pubblico Ufficiale Tribunale Tivoli del 10.5.2012 rep.1701;

-Pignoramento Immobiliare n.31398 del 24.7.25 a favore di FINO 1 Securitisation srl con sede in Milano, richiedente contro i medesimi debitori.

NORMATIVA URBANISTICA

Zona di PRG 'A' Centro Storico.

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.

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.

In base alle planimetrie catastali depositate nel 1975, si rileva oggi l'ampliamento del bagno, realizzato su una porzione del balcone del secondo piano che aggetta su via Fioravanti.

L'incremento di superficie residenziale a discapito di quella accessoria non è consentito e pertanto si raccomanda il ripristino dei luoghi.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Nella decisione di mantenere i due appartamenti e il magazzino, poco distante, nel perimetro del lotto unico si è ritenuto più appetibile per il mercato proporre l'integrità del fabbricato, visto il rapporto funzionale dei cespiti in relazione al rapporto qualità/prezzo.

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

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Montorio Romano (RM) - Via Don Pietro Borgia n.36.A e 36.B e Via Anacleto Fioravanti n.21

Fabbricato da cielo a terra composto da n.2 appartamenti con ingresso indipendente da Via Don Pietro Borgia n.36A e 36B e n.1 magazzino/cantina con accesso in via Anacleto Fioravanti n.21. In dettaglio: - Abitazione P.T. soggiorno passante, letto, cucina, bagno, dispensa e balcone; -Abitazione P.1-2. Il primo piano, cui si accede mediante scala, è formato da un soggiorno passante + bagno e balcone. il secondo piano è distribuito con due letto + bagno e due balconi. -Magazzino P.T. di mq.54, collocato sulla via retrostante ma non nel medesimo fabbricato, con ingresso a raso, costituito da n.2 locali comunicanti e dotato di bagnetto, h.3.50.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 807, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 11, Part. 807, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 11, Part. 807, Sub. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 150.390,00

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 abitazioni site nel Centro Storico di Montorio Romano si attesta su una quotazione, riferita alla superficie commerciale, pari a 900 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Compendio pignorato	167,10 mq	900,00 €/mq	€ 150.390,00	100,00%	€ 150.390,00

Montorio Romano (RM) - Via Don Pietro Borgia n.36.A e 36.B e Via Anacleto Fioravanti n.21					
Valore di stima:					€ 150.390,00

Valore di stima: € 150.390,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica per ripristino dei luoghi ove indicato.	18.000,00	€
Manutenzione straordinaria	24.000,00	€

Valore finale di stima: € 93.351,00

-Per il ripristino dello stato dei luoghi viene indicato il costo edilizio e amministrativo della demolizione della porzione del bagno realizzata sul balcone.

-Le spese di manutenzione straordinaria prevedono la bonifica delle efflorescenze di umidità presenti in alcuni locali, la messa a norma degli impianti ecc

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 26/03/2026

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
- ✓ Altri allegati - All.03 - Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - All.04 - NCEU Visura
- ✓ Altri allegati - All.05 - NCEU Planimetria sub.1
- ✓ Altri allegati - All.06 - NCEU Planimetria sub.2
- ✓ Altri allegati - All.07 - NCEU Planimetria sub.3
- ✓ Altri allegati - All.08 - RGE 245.25 - ortofoto - via Don Pietro Borgia 36.A-36.B e Via A.Fioramanti 21-Montorio Romano (RM)
- ✓ Altri allegati - All.09 - RGE 245.25 - planimetrie - via Don Pietro Borgia 36.A-36.B e Via A.Fioramanti 21-Montorio Romano (RM)
- ✓ Altri allegati - All.10 - RGE 245.25 - Servizio fotografico

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Montorio Romano (RM) - Via Don Pietro Borgia n.36.A e 36.B e Via Anacleto Fioravanti n.21
Fabbricato da cielo a terra composto da n.2 appartamenti con ingresso indipendente da Via Don Pietro Borgia n.36A e 36B e n.1 magazzino/cantina con accesso in via Anacleto Fioravanti n.21. In dettaglio: - Abitazione P.T. soggiorno passante, letto, cucina, bagno, dispensa e balcone; -Abitazione P.1-2. Il primo piano, cui si accede mediante scala, è formato da un soggiorno passante + bagno e balcone. il secondo piano è distribuito con due letto + bagno e due balconi. -Magazzino P.T. di mq.54, collocato sulla via retrostante ma non nel medesimo fabbricato, con ingresso a raso, costituito da n.2 locali comunicanti e dotato di bagnetto, h.3.50.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 807, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 11, Part. 807, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 11, Part. 807, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Zona di PRG 'A' Centro Storico.

Prezzo base d'asta: € 93.351,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 245/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 93.351,00

Bene N° 1 - Compendio pignorato			
Ubicazione:	Montorio Romano (RM) - Via Don Pietro Borgia n.36.A e 36.B e Via Anacleto Fioravanti n.21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 807, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 11, Part. 807, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 11, Part. 807, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	167,10 mq
Stato conservativo:	Sufficiente		
Descrizione:	Fabbricato da cielo a terra composto da n.2 appartamenti con ingresso indipendente da Via Don Pietro Borgia n.36A e 36B e n.1 magazzino/cantina con accesso in via Anacleto Fioravanti n.21. In dettaglio: - Abitazione P.T. soggiorno passante, letto, cucina, bagno, dispensa e balcone; -Abitazione P.1-2. Il primo piano, cui si accede mediante scala, è formato da un soggiorno passante + bagno e balcone. il secondo piano è distribuito con due letto + bagno e due balconi. -Magazzino P.T. di mq.54, collocato sulla via retrostante ma non nel medesimo fabbricato, con ingresso a raso, costituito da n.2 locali comunicanti e dotato di bagnetto, h.3.50.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		