

## TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mancinelli Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 325/2024 del R.G.E.

contro



## SOMMARIO

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                      | 3  |
| Premessa .....                                                     | 3  |
| Descrizione .....                                                  | 3  |
| Lotto Unico .....                                                  | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                       | 4  |
| Titolarità .....                                                   | 4  |
| Confini.....                                                       | 4  |
| Consistenza.....                                                   | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                   | 5  |
| Dati Catastali .....                                               | 5  |
| Precisazioni .....                                                 | 5  |
| Patti.....                                                         | 5  |
| 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.....                                     | 7  |
| Normativa urbanistica .....                                        | 8  |
| Regolarità edilizia .....                                          | 8  |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                | 9  |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 9  |
| Riepilogo bando d'asta.....                                        | 12 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                           | 12 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 325/2024 del R.G.E. .... | 13 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 41.534,60</b> .....         | 13 |

In data 25/09/2024, 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., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Castel Madama (RM) - Via delle Gorghe snc

## DESCRIZIONE

Fabbricato da cielo a terra, in abbandono, su n.2 livelli costituito da n.2 unità indipendenti con destinazione d'uso magazzino.

La superficie scoperta comprende:

- un stradello sterrato e una porzione modesta della sezione stradale di vie delle Gorghe al livello PT (la strada serve anche una proprietà di terzi costruita in aderenza al locale pignorato);
- una corte esterna servita da una rampa di scale al livello S1.

La superficie coperta comprende:

- un locale al PT, fronte strada, chiuso da una saracinesca, ingresso originale.

Oggi è stato murato per ricavarne una finestra. Internamente in corso lavori di ristrutturazione sospesi da tempo.

NB. Non si comprende dove si intendeva collocare il nuovo accesso del locale al PT.

Il locale è soppalcato, cui si accede tramite scaletta.

La nuova tramezzatura suggerisce la volontà di un cambio di destinazione d'uso residenziale.

- un locale livello S1, ampio e spazioso, servito dalla corte di cui sopra. E' presente un blocco cucina in disuso e un soppalco di superficie modesta.

Sotto la rampa esterna è presente un servizio e un locale tecnico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/03/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Erika Osimani Custode

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 Castel Madama (RM) - Via delle Gorghe snc

## 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:

•

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

•

•

## CONFINI

Confina con via delle Gorghe a monte, fosso a valle, e, al NCT, con p.lle.359-362-365

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano        |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|--------------|
| Magazzino                             | 39,10 mq            | 41,80 mq            | 1            | 41,80 mq                        | 3,70 m  | S1           |
| Giardino                              | 290,00 mq           | 290,00 mq           | 0,18         | 52,20 mq                        | 0,00 m  | S1           |
| Magazzino                             | 52,80 mq            | 56,20 mq            | 1            | 56,20 mq                        | 2,70 m  | T + soppalco |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 150,20 mq                       |         |              |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |              |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 150,20 mq                       |         |              |



I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio comprende due distinti spazi esterni:

-il primo è costituito dalla corte sita al piano S1;

-il secondo è costituito dalla strada sterrata e da un porzione molto piccola della sezione stradale di via delle Gorghe.

Nel calcolo di cui sopra le due superfici scoperte ricadono nella voce 'giardino' per mancanza di identificativi nel format dell'applicazione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il compendio nasce come NCT al fgl.5 p.lle 363 e 1173.

Quest'ultima prenderà il medesimo identificativo e censita come corte presso il NCEU.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |                 |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|-----------------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |                 |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato        |
|                         | 5      | 363   | 2    |                     | C2        | 2      | 67 mq       | 75 mq                | 48,44 € | T-1   |                 |
|                         | 5      | 1173  |      |                     | C2        | 3      | 39 mq       | 83 mq                | 34,24 € | S1    | p.lla 363 sub.1 |

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Gli immobili pignorati, in base alla nota di costituzione del 6.6.06 pratica n.RM0458765 in atti stessa data (n.8621.1/2006) risultano generati su enti urbani riportati in NCT fgl.5 p.lla 363 (ex fabbricato rurale in NCT fgl.5 p.lla 363 sub.1) e fgl.5 p.lla 1173 (ex p.lla.364)

## PATTI

Nessuno

## STATO CONSERVATIVO

---

In ristrutturazione e abbandonato

## PARTI COMUNI

---

Nessuna

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Lo stradello serve un'altra abitazione. Occorrerà provvedere ad una servitù di passaggio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Muratura portante con riempimento a sacco.  
Solai putrelle laterizi. Altrove latero-cemento.  
Copertura rurale con travi in legno e coppi.

## 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

A  
nuda proprietà,

per i diritti pari a 1/2 di  
per i diritti

6 di 13



ASTE GIUDIZIARIE®  
pari a 1/2 di nuda proprietà,  
per i diritti pari a 1/2 di usufrutto, in data  
per i diritti pari a 1/2 di usufrutto l'immobile riportato in NCEU a Foglio 5  
Particella 363 Subalterno 2 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Sessano Valeria  
del 20 novembre 2006 repertorio n. 71209/14830 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità  
Immobiliare di Roma 2 in data 22 novembre 2006 al numero di registro generale 77474 e numero di registro  
particolare 45657 da  
per i  
diritti pari a 1/1 di nuda proprietà,  
per i diritti pari a 1/2 di usufrutto in regime di comunione legale dei beni, l  
per i diritti pari a  
1/2 di usufrutto in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel comune di Castel Madama (RM)  
di cui alla procedura.

A per i diritti pari a 1/2 di  
nuda proprietà, l per i diritti  
pari a 1/2 di nuda proprietà,  
per i diritti pari a 1/2 di usufrutto, per i diritti pari a 1/2 di usufrutto l'immobile riportato in NCEU a Foglio 5  
Particella 363 Subalterno 1 graffato con Foglio 5 Particella 1173 è pervenuto per atto pubblico notarile di  
compravendita del Notaio Sessano Valeria del 20 novembre 2006 repertorio n. 71209/14830 e trascritto  
presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 22 novembre 2006 al numero di  
registro generale 77473 e numero di registro particolare 45656 da  
per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà  
per i diritti pari a 1/1 di usufrutto bene  
personale dell'immobile sito nel comune di Castel Madama (RM) di cui alla procedura.

A per i diritti pari a 1/1 di  
proprietà, per  
i diritti pari a 1/1 di usufrutto gli immobili riportato in NCT a Foglio 5 Particella 364, riportato in NCT a Foglio 5  
Particella 363 Subalterno 1, immobili soppressi e/o variati che hanno generato l'ente urbano su cui sono stati  
costituiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di donazione accettata del  
Notaio Federici Angelo del 23 ottobre 1998 repertorio n. 25312 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di  
Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 4 novembre 1998 al numero di registro generale 34446 e numero di  
registro particolare 22266 da  
per i diritti pari a 1/1 di proprietà,  
per i diritti pari a 1/1 di usufrutto degli immobili siti nel comune di Castel Madama  
(RM) di cui alla procedura.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Oneri di cancellazione

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Sessano Valeria del 20 novembre  
2006 repertorio n.71210/14831 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 22  
novembre 2006 al numero generale 77475 e al numero particolare 18952 a favore di Banca Antonveneta S.p.a.  
con sede in Padova C.F. 02691680280, domicilio ipotecario eletto in Tivoli Filiale 1064 Via Del Trevio 13, per

capitale di € 113.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 226.000,00, durata 20 anni, a carico di  
per i diritti  
pari a 1/2 di piena proprietà,  
per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 363 Subalterno 1  
graffato con Foglio 5 Particella 1173, riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 363 Subalterno 2 siti nel comune di  
Castel Madama (RM) oggetto della procedura.

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Tivoli del 11 agosto 2024 repertorio  
n. 4217 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 3 settembre 2024 al numero  
generale 47997 e al numero particolare 35499 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in  
Nanoli C.F. 05828330638, a carico di

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, .

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportato in  
NCEU a Foglio 5 Particella 1173 graffato con Foglio 5 Particella 363 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 5  
Particella 363 Subalterno 2 siti nel comune di Castel Madama (RM) oggetto della procedura.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Zona di PRG 'B' di completamento

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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.

Non risultano rilasciati permessi per i lavori in corso al piano terra che modificano la distribuzione interna e  
lasciano intuire l'intenzione di farne un'abitazione.

Si raccomanda il mantenimento delle destinazioni d'uso originali come magazzini.

### **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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Nessuno

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Castel Madama (RM) - Via delle Gorghe snc  
Fabbricato da cielo a terra, in abbandono, su n.2 livelli costituito da n.2 unità indipendenti con destinazione d'uso magazzino. La superficie scoperta comprende: -un stradello sterrato e una porzione modesta della sezione stradale di vie delle Gorghe al livello PT (la strada serve anche una proprietà di terzi costruita in aderenza al locale pignorato); -una corte esterna servita da una rampa di scale al livello S1. La superficie coperta comprende: -un locale al PT, fronte strada, chiuso da una saracinesca, ingresso originale. Oggi è stato murato per ricavarne una finestra. Internamente in corso lavori di ristrutturazione sospesi da tempo. NB. Non si comprende dove si intendeva collocare il nuovo accesso del locale al PT. Il locale è soppalcato, cui si accede tramite scaletta. La nuova tramezzatura suggerisce la volontà di un cambio di destinazione d'uso residenziale. -un locale livello S1, ampio e spazioso, servito dalla corte di cui sopra. E' presente un blocco cucina in disuso e un soppalco di superficie modesta. Sotto la rampa esterna è presente un servizio e un locale tecnico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 363, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 5, Part. 1173, Categoria C2, Graffato p.lla 363 sub.1

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

Valore di stima del bene: € 70.594,00

Criteri di stima adottati

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni 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 con destinazione d'uso a locali magazzino, si attesta su una quotazione, riferita alla superficie commerciale, pari a 470 €/mq.

| Identificativo corpo                                                                      | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Compendio pignorato<br>Castel Madama (RM) -<br>Via delle Gorghe snc | 150,20 mq                | 470,00 €/mq     | € 70.594,00        | 100,00%          | € 70.594,00 |

Valore di stima: € 70.594,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore    | Tipo |
|--------------------------------------|-----------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00     | %    |
| Stato d'uso e di manutenzione        | 22.000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 41.534,60**

Fabbricato da cielo a terra.

La superficie coperta del compendio pignorato è distribuita su n.2 livelli + soppalco, con destinazione d'uso a magazzino.

Era in corso una ristrutturazione edilizia complessiva, più marcata al piano T per la diversa distribuzione degli spazi interni.

Lo scopo, probabilmente, era di ricavare un'abitazione.

Il cantiere è stato abbandonato. Manca la porta d'ingresso al PT.

I costi prevedono il mantenimento generale della destinazione d'uso con il completamento del cantiere.

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 21/12/2025

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

✓ Visure e schede catastali - All.04 - NCEU Visura storica per soggetto

✓ Visure e schede catastali - All.05 - NCT corte.1

✓ Visure e schede catastali - All.06 - NCT corte.2

✓ Estratti di mappa - All.07 - Mappale

✓ Ortofoto - All.08

✓ Planimetrie catastali - All.09 S1

✓ Planimetrie catastali - All.10 - T + P1

✓ Altri allegati - All.11 - Rilievo S1

✓ Altri allegati - All.12 - Rilievo T

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Castel Madama (RM) - Via delle Gorghe snc  
Fabbricato da cielo a terra, in abbandono, su n.2 livelli costituito da n.2 unità indipendenti con destinazione d'uso magazzino. La superficie scoperta comprende: -un stradello sterrato e una porzione modesta della sezione stradale di via delle Gorghe al livello PT (la strada serve anche una proprietà di terzi costruita in aderenza al locale pignorato); -una corte esterna servita da una rampa di scale al livello S1. La superficie coperta comprende: -un locale al PT, fronte strada, chiuso da una saracinesca, ingresso originale. Oggi è stato murato per ricavarne una finestra. Internamente in corso lavori di ristrutturazione sospesi da tempo. NB. Non si comprende dove si intendeva collocare il nuovo accesso del locale al PT. Il locale è soppalcato, cui si accede tramite scaletta. La nuova tramezzatura suggerisce la volontà di un cambio di destinazione d'uso residenziale. -un locale livello S1, ampio e spazioso, servito dalla corte di cui sopra. E' presente un blocco cucina in disuso e un soppalco di superficie modesta. Sotto la rampa esterna è presente un servizio e un locale tecnico.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 363, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 5, Part. 1173, Categoria C2, Graffato p.lla 363 sub.1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Zona di PRG 'B' di completamento

**Prezzo base d'asta: € 41.534,60**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 325/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.534,60

| Bene N° 1 - Compendio pignorato               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |           |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:                                   | Castel Madama (RM) - Via delle Gorghe snc                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |           |
| Diritto reale:                                | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:                           | Compendio pignorato<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 5, Part. 363, Sub. 2,<br>Categoria C2 - Fg. 5, Part. 1173,<br>Categoria C2, Graffato p.lla 363<br>sub.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Superficie | 150,20 mq |
| Stato conservativo:                           | In ristrutturazione e abbandonato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |           |
| Descrizione:                                  | Fabbricato da cielo a terra, in abbandono, su n.2 livelli costituito da n.2 unità indipendenti con destinazione d'uso magazzino. La superficie scoperta comprende: -un stradello sterrato e una porzione modesta della sezione stradale di vie delle Gorghe al livello PT (la strada serve anche una proprietà di terzi costruita in aderenza al locale pignorato); -una corte esterna servita da una rampa di scale al livello S1. La superficie coperta comprende: -un locale al PT, fronte strada, chiuso da una saracinesca, ingresso originale. Oggi è stato murato per ricavarne una finestra. Internamente in corso lavori di ristrutturazione sospesi da tempo. NB. Non si comprende dove si intendeva collocare il nuovo accesso del locale al PT. Il locale è soppalcato, cui si accede tramite scaletta. La nuova tramezzatura suggerisce la volontà di un cambio di destinazione d'uso residenziale. -un locale livello S1, ampio e spazioso, servito dalla corte di cui sopra. E' presente un blocco cucina in disuso e un soppalco di superficie modesta. Sotto la rampa esterna è presente un servizio e un locale tecnico. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:                       | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |           |
| Continuità trascrizioni<br>ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |           |
| Stato di occupazione:                         | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |           |