

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mancinelli Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 374/2023 del R.G.E.

promossa da

CERVED Credit Management SpA già Banca Popolare Bari SpA

Codice fiscale: 06374460969

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.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 374/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 160.234,40	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

In data 07/01/2024, il sottoscritto Arch. Mancinelli Paolo, con studio in Via Stringher - 00100 - 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 10/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Tivoli (RM) - Via Adolfo Consolini n.22

DESCRIZIONE

Porzione di capannone industriale frazionato mediante concessione edilizia in sanatoria.

Zona industriale di via Consolini in Tivoli Terme.

Superficie commerciale Mq.396 su n.2 livelli.

Incremento di superficie abusiva di mq.68 al primo livello senza aumento della cubatura.

L'immobile è servito da una corte sul prospetto principale e sul retrospetto, di proprietà di terzi, che consente un ampio parcheggio all'aperto.

Destinazione d'uso industriale con laboratori, n.2 celle frigorifere, locali di servizio e accessori per le maestranze, uffici.

Attualmente adibito a packaging ortofrutta.

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** - Capannone ubicato a Tivoli (RM) - Via Adolfo Consolini n.22

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:

-

(Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

, proprietà

corte comune, salvo

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Opifici	316,90 mq	345,80 mq	1	345,80 mq	2,70 m	Terra
Ufficio	47,50 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,90 m	primo
Totale superficie convenzionale:				395,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				395,80 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

I due livelli sono serviti da scala esterna in acciaio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 02/05/2000 al 21/12/2012	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 141, Sub. 5 Categoria C2
Dal 21/12/2012 al 10/07/2025	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 141, Sub. 502 Categoria D7 Rendita € 5.215,00 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	141	502		D7				5215 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Civico catastale ancora snc.

Da rettificare al n.22

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Buono

PARTI COMUNI

La corte esterna appartiene a terzi

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno

La fruizione della corte comune, di proprietà di terzi, su cui aggetta prospetto e controprospetto dell'immobile pignorato, dovrà essere disciplinata in futuro.

Nel caso più oneroso è da prevedere l'introduzione di una servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazione in CA

Esposizione est-ovest

PT h.2.70 - P1 h.2.90

Struttura di edilizia industriale per componenti, parzialmente prefabbricata.

Distribuzione interna costituita da ampi locali laboratorio per la trasformazione del prodotto in ambiente igienicamente idoneo e controllo temperatura e la conservazione in n.2 celle frigorifere.

Presenza di locali di servizio e accessori per le maestranze.

Presenza di un ufficio al piano 1.

Saracinesche automatiche, portone scorrevole di sicurezza in struttura metallica sul retro, grate finestre uffici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutata e precisamente sede operativa della _____, il cui legale rappresentante pro-tempore è il sig. _____, figlio dell'esecutata.

Non sono in essere contratti di locazione o di altra natura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 02/05/2000 al 10/07/2025		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Valeria Sessano - Tivoli	02/05/2000	55366	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	03/05/2000	17324	11225
		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.

Si segnala che in merito al capannone nella sua interezza e alla corte esterna, nel rogito è menzionato quanto segue:

-con atto del Notaio Luigi Vaccaro di Roma in data 29.4.82 rep.321196 reg.19824 in Roma s.1/4 del 5.5.82 i signori

tutti in regime di comunione legale dei beni, acquistavano un terreno industriale di mq.5.520;

-con atto del medesimo notaio in dta 16.7.82 rep.321.316/13.956, reg. in Rom ail 23.7.82 i signori

uscivano dalla comunione assegnandosi con il consenso degli altri, una quota dell'area pari a mq.2500;

-successivamente veniva costruito un capannone industriale suddiviso in n.3 unità;

-con atto di divisione del Notaio Giovanni Pocaterra di Roma in data 15.5.97 rep.59717 reg. in Roma il 29.5.97 i signori

unitamente ai coniugi, provvedevano a sciogliere la comunione rimasta tra le due coppie, assegnandosi per coppia una porzione del capannone e dell'area scoperta;

-con atto di permuta autenticata nelle firme, la rogante, notaio Valeria Sessano di Tivoli, in data 4.12.97 rep.49667/8171 reg. n.129 in Tivoli del 19.12.97 veniva ricostituita la comunione sulla corte che circonda il fabbricato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Roma 2 il 01/03/2013
Reg. gen. 9128 - Reg. part. 1136
Importo: € 200.000,00
A favore di Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo
Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante: notaio Paolo Coppi - Roma
N° repertorio: 131021
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Roma 2 il 08/06/2022
Reg. gen. 32065 - Reg. part. 5540
Importo: € 110.000,00
A favore di Banca del Fucino

Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 77.859,42
Rogante: Decreto ingiuntivo Trib. Tivoli
Data: 25/03/2022
N° repertorio: 1204

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 07/11/2023
Reg. gen. 60550 - Reg. part. 43133
A favore di CERVED Credit Management SpA già Banca Popolare Bari SpA
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Zona industriale di PRG 'D4'.

Comprende le zone già occupate da insediamenti industriali, o da destinare allo sviluppo delle attività industriali esistenti e all'impianto dei nuovi complessi industriali e produttivi. Qualsiasi intervento insediativo è condizionato alla preventiva approvazione del relativo piano particolareggiato o del piano di lottizzazione convenzionata.

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 risulta agibile.

Concessione in sanatoria n.1605 del 2.2.1998 rilasciata a _____ che prevedeva il frazionamento di una ampio locale in due distinte unità immobiliari. Successivamente è stato realizzato un ampliamento della superficie del piano.1 pari a mq.68 senza incremento di cubatura (vedi all.10-11).

Non c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria post operam della concessione in sanatoria del 1998, in quanto successivamente è stato realizzato un ampliamento della superficie del piano.1 pari a mq.68 senza incremento di cubatura (vedi all.10-11).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risultano atti formali di gestione del compendio industriale con le società di gestione delle unità produttive che occupano altre parti dello stabile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Tivoli (RM) - Via Adolfo Consolini n.22
Porzione di capannone industriale frazionato mediante concessione edilizia in sanatoria. Zona industriale di via Consolini in Tivoli Terme. Superficie commerciale Mq.396 su n.2 livelli. Incremento di superficie abusiva di mq.68 al primo livello senza aumento della cubatura. L'immobile è servito da una corte sul prospetto principale e sul retrospetto, di proprietà di terzi, che consente un ampio parcheggio all'aperto. Destinazione d'uso industriale con laboratori, n.2 celle frigorifere, locali di servizio e accessori per le maestranze, uffici. Attualmente adibito a packaging ortofrutta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 141, Sub. 502, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 205.816,00
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 tipologie industriali di livello alto, dotate di laboratori per la trasformazione del prodotto, le celle frigorifere, i locali di servizio per le maestranze, un ufficio di rappresentanza, le attrezzature impiantistiche industriali di servizio alla produzione, restituiscono come congruo un valore pari a 520 €/mq. riferito alla superficie commerciale,

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Tivoli (RM) - Via Adolfo Consolini n.22	395,80 mq	520,00 €/mq	€ 205.816,00	100,00%	€ 205.816,00
Valore di stima:					€ 205.816,00

Valore di stima: € 205.816,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	20000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 160.234,40

In merito alla regolarizzazione urbanistica, l'incremento di superficie interna senza aumento di cubatura, con gli opportuni accorgimenti, può essere sanata con CILA.

In merito alle condizioni generali dell'immobile va previsto il costo del ripristino dei luoghi e di manutenzione straordinaria, in quanto l'impiantistica industriale può essere rimossa su richiesta dell'aggiudicatario.

In merito alla garanzia giudiziale per oneri imprevisi e/o occulti è previsto il 10%

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 12/07/2025

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Tivoli (RM) - Via Adolfo Consolini n.22
Porzione di capannone industriale frazionato mediante concessione edilizia in sanatoria. Zona industriale di via Consolini in Tivoli Terme. Superficie commerciale Mq.396 su n.2 livelli. Incremento di superficie abusiva di mq.68 al primo livello senza aumento della cubatura. L'immobile è servito da una corte sul prospetto principale e sul retroprospetto, di proprietà di terzi, che consente un ampio parcheggio all'aperto. Destinazione d'uso industriale con laboratori, n.2 celle frigorifere, locali di servizio e accessori per le maestranze, uffici. Attualmente adibito a packaging ortofrutta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 141, Sub. 502, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Zona industriale di PRG 'D4'. Comprende le zone già occupate da insediamenti industriali, o da destinare allo sviluppo delle attività industriali esistenti e all'impianto dei nuovi complessi industriali e produttivi. Qualsiasi intervento insediativo è condizionato alla preventiva approvazione del relativo piano particolareggiato o del piano di lottizzazione convenzionata.

Prezzo base d'asta: € 160.234,40

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

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 374/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 160.234,40

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Via Adolfo Consolini n.22		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 141, Sub. 502, Categoria D7	Superficie	395,80 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	Porzione di capannone industriale frazionato mediante concessione edilizia in sanatoria. Zona industriale di via Consolini in Tivoli Terme. Superficie commerciale Mq.396 su n.2 livelli. Incremento di superficie abusiva di mq.68 al primo livello senza aumento della cubatura. L'immobile è servito da una corte sul prospetto principale e sul retroprospetto, di proprietà di terzi, che consente un ampio parcheggio all'aperto. Destinazione d'uso industriale con laboratori, n.2 celle frigorifere, locali di servizio e accessori per le maestranze, uffici. Attualmente adibito a packaging ortofrutta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutata e precisamente sede operativa della il cui legale rappresentante pro-tempore è il sig. _____ iglio dell'esecutata. Non sono in essere contratti di locazione o di altra natura.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Roma 2 il 01/03/2013
Reg. gen. 9128 - Reg. part. 1136
Importo: € 200.000,00
A favore di Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo
Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante: notaio Paolo Coppi - Roma
N° repertorio: 131021
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Roma 2 il 08/06/2022
Reg. gen. 32065 - Reg. part. 5540
Importo: € 110.000,00
A favore di Banca del Fucino
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 77.859,42
Rogante: Decreto ingiuntivo Trib. Tivoli
Data: 25/03/2022
N° repertorio: 1204

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 07/11/2023
Reg. gen. 60550 - Reg. part. 43133
A favore di CERVED Credit Management SpA già Banca Popolare Bari SpA
Contro
Formalità a carico della procedura