



TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mancinelli Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 399/2024 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.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 399/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 28.159,60	12



INCARICO



In data 21/12/2024, 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 23/12/2024 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 Vicovaro (RM) - Via Tiburtina Valeria n.88 (già 56), piano S1



DESCRIZIONE



Località Colle Rosso.

-Abitazione int.5 sita nel seminterrato, in ristrutturazione, con accesso dal retroprospetto del fabbricato.

-Magazzino int.A collocato sul prospetto laterale, con ingresso dalla rampa di accesso.



La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/03/2025.

Custode delle chiavi: Custode Avv. Valentina Fabrizi



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 Vicovaro (RM) - Via Tiburtina Valeria n.88 (già 56), piano S1



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

A/4 confina con propr. o aventi causa, propr. o aventi causa, terrapieno.
C/2 confina A/4 di cui sopra di propr. esecutato, con propr. o aventi causa, terrapieno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	138,60 mq	98,30 mq	1	98,30 mq	2,75 m	S1
Totale superficie convenzionale:				98,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,30 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Abitazione + magazzino adiacente, la cui superficie complessiva è ricavata applicando i coefficienti di riduzione giudiziari previsti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/2009 al 01/12/2025		Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 697, Sub. 8 Categoria A4 Cl.2, Cons. vani 4 Superficie catastale 138 mq Rendita € 126,02 Piano S1



Titolare catastale corrisponde a quello reale



DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è in ristrutturazione. La distribuzione interna è variata.



PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI



Nessuno

STATO CONSERVATIVO



L'immobile è in ristrutturazione.
Allo stato è un cantiere.

PARTI COMUNI

Nessuna



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Muratura portante riempita a sacco con solai in latero cemento per la parte che interessa.
Abitazione in ristrutturazione ancora a rustico. Nuovi tramezzi in blocchetti di cemento.
Abitazione esposta a sud. Magazzino a est.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In ristrutturazione. Non abitabile.

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.

Le porzioni immobiliari oggetto della procedura sono pervenute alla parte esecutata:

-l'immobile in VICOVARO (RM) Foglio 12 Particella 697 Subalterno 8 per atto di compravendita del 27/11/2009 Numero di repertorio 80869/4634 Notaio Blasi Linda di Roma trascritto il 01/12/2009 nn. 76403/39633 da potere di

-a _____, la proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di decreto di trasferimento immobili del 30/10/2008 Numero di repertorio 58 TRIBUNALE DI TIVOLI PALESTRINA (RM) trascritto il 21/11/2008 nn. 70107/41496 da potere di

-a _____ la quota pari ad 1/2 ciascuno della proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 22/07/1996 Rep. 106044 Notaio Paolo Farinaro di Roma trascritto il 25/07/1996 nn. 29115/15783 da potere di

-l'immobile in VICOVARO (RM) Foglio 12 Particella 697 Subalterno 10: per acquisto dai sig.ri

_____ che vendono l'immobile in oggetto a _____ con atto di compravendita del 11/03/2015 Numero di repertorio 83381/5737 Notaio BLASI LINDA Sede ROMA trascritto il 23/03/2015 nn. 10421/7555;

-successivamente il 26/03/2007 è deceduto il

_____ devolve a favore di

_____, la quota pari a 6/27 di proprietà ciascuno dell'immobile con successione registrata il 05/11/2007 al Numero di repertorio 49/500 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 09/10/2008 ai NN. 59965/36023 devoluta per legge;

-risulta trascritta in data 23/03/2015 ai nn. 10422/7556 accettazione tacita dell'eredità in morte di _____, da parte degli eredi sig.ri _____ nascente da atto Notaio Biasi Linda di Roma del 11/03/2015 Il Quadro "D" riporta: Il padre signor

, pertanto si è trasmesso il diritto di accettare ai propri eredi
. Il tutto ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 2662 c.c.;
-successivamente il 13/11/1998 è deceduta la sig.ra che devolve a favore di
la quota pari a 2/18 ciascuno, di proprietà e a
la quota pari a 1/6 di proprietà dell'immobile in oggetto con successione, registrata il 05/11/2007 al
Numero di repertorio 48/500 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 09/10/2008 ai NN. 59964/36022 devoluta
per legge.
-successivamente il sig. , ha venduto a
, la quota pari ad 1/2 della proprietà, del terreno
sul quale sorge l'immobile in oggetto con atto di compravendita del 29/12/1972 Notaio Clorindo Vitti Sede
Tivoli trascritto il 18/01/1973 n. 4463/3981 e successiva rettifica trascritta il 31/05/1993 an. 14324/22143;
-a la proprietà del terreno sul quale sorgono gli immobili oggetto di
procedura è pervenuta per atto di compravendita del 29/12/1972 Notaio Clorindo Vitti Sede Tivoli trascritto il
18/01/1973 nn. 4463/3981 e successiva rettifica trascritta il 31/05/1993 nn. 14324/22143 da potere di

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

- ISCRIZIONE NN. 76404/23817 del 01/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO del 27/11/2009 Numero di repertorio 80870/4635 Notaio BLASI LINDA Sede ROMA A
favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A. Sede MILANO Codice
fiscale 05140920017 (Domicilio ipotecario eletto MILANO VIA TORTONA N. 33), contro
capitale € 90.000,00 Totale €
135.000,00 Durata 30 anni Grava su Vicovaro Foglio 12 Particella 697 Sub. 8;
- TRASCRIZIONE NN. 57411/41962 del 25/10/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del
25/09/2024 Numero di repertorio 5038 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Sede
TIVOLI (RM) A favore di
, contro
Grava su
Vicovaro Foglio 12 Particella 697 Sub. 8 Particella 697 Sub. 10.

NORMATIVA URBANISTICA

Zona di PRG 'B'

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Il fabbricato, per la parte che qui interessa è stato costruito prima del 1967. In dettaglio:

-Licenza Edilizia n.116 del 16/06/1961;

- Rinnovo del 03/08/1974 per la parte che non interessa;
- Domanda Concessione in Sanatoria del 29/03/1995 prot.2165;
- Concessione in Sanatoria rilasciata in data 01/02/2007 prot.559 per cambio destinazione d'uso

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.

Variazione di distribuzione interna rispetto alla concessione in sanatoria che si è potuto esaminare per le vie brevi, senza incremento della superficie residenziale.
Oggi sostanzialmente liberalizzata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risulta un condominio costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico

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

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Vicovaro (RM) - Via Tiburtina Valeria n.88 (già 56), piano S1
Località Colle Rosso. -Abitazione int.5 sita nel seminterrato, in ristrutturazione, con accesso dal retroprospetto del fabbricato. -Magazzino int.A collocato sul prospetto laterale, con ingresso dalla rampa di accesso.

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

Valore di stima del bene: € 66.844,00

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 si attesta su una quotazione, riferita alla superficie commerciale, pari a 680 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Compendio pignorato Vicovaro (RM) - Via Tiburtina Valeria n.88 (già 56), piano S1	98,30 mq	680,00 €/mq	€ 66.844,00	100,00%	€ 66.844,00
Valore di stima:					€ 66.844,00

Valore di stima: € 66.844,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Altro	32.000,00	€

Valore finale di stima: € 28.159,60

Il valore finale sconta i costi di completamento dell'abitazione e di manutenzione ordinaria del magazzino, oltre al rischio assunto per mancata garanzia.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si raccomanda di mantenere abitazione e magazzino adiacente in lotto unico per maggiore valore commerciale



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 15/12/2025




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

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ Altri allegati - All.02 - Certificazione notarile
- ✓ Atto di provenienza - All.03
- ✓ Estratti di mappa - All.04 - NCT - Mappale
- ✓ Visure e schede catastali - All.05 - NCEU - Visura storica
- ✓ Planimetrie catastali - All.06 - NCEU - Planimetria C6
- ✓ Planimetrie catastali - All.07 - NCEU - Planimetria A2
- ✓ Ortofoto - All.08 - RGE 399.24 - via Tiburtina Valeria 88 (già 56) - Vicovaro (RM)
- ✓ Altri allegati - All.09 - RGE 399.24 - planimetria - via Tiburtina Valeria 88 (già 56) - Vicovaro (RM)
- ✓ Foto - All.10 - RGE 399.24 - via Tiburtina Valeria 88 (già 56) - Vicovaro (RM)





RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Vicovaro (RM) - Via Tiburtina Valeria n.88 (già 56), piano S1
Località Colle Rosso. -Abitazione int.5 sita nel seminterrato, in ristrutturazione, con accesso dal retroprospetto del fabbricato. -Magazzino int.A collocato sul prospetto laterale, con ingresso dalla rampa di accesso.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Zona di PRG 'B'

Prezzo base d'asta: € 28.159,60





SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 399/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.159,60

Bene N° 1 - Compendio pignorato			
Ubicazione:	Vicovaro (RM) - Via Tiburtina Valeria n.88 (già 56), piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Compendio pignorato	Superficie	98,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in ristrutturazione. Allo stato è un cantiere.		
Descrizione:	Località Colle Rosso. -Abitazione int.5 sita nel seminterrato, in ristrutturazione, con accesso dal retroprospetto del fabbricato. -Magazzino int.A collocato sul prospetto laterale, con ingresso dalla rampa di accesso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

