

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mancinelli Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 417/2024 del R.G.E.

promossa da

Banca Antonveneta SpA

Codice fiscale: 02691680280

AMCO Asset Management Co. SpA

Codice fiscale: 05828330638

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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	4
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	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 417/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

All'udienza del 25/11/2024, 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 26/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle del Noce n.3-5, edificio RD6, interno A, piano T

DESCRIZIONE

Il negozio pignorato fa parte di un complesso immobiliare convenzionato nel 2007 in Piano di Zona '167' "Colle la Noce" suddiviso nei comparti "RD.3-RD.4-RD.5-RD.6". Nel comparto 'RD.6', oltre alle abitazioni sono stati costruiti n.4 negozi.

Pertanto agli acquirenti del piano di edilizia residenziale pubblica convenzionata è stata trasferita la sola proprietà superficiaria, con scadenza 99 anni, rinnovabile per altri 99 anni, scaduti tali termini il diritto di superficie si estinguerà.

E' previsto per legge il riscatto della proprietà superficiaria in piena proprietà da parte del titolare. La procedura era stata avviata nel 2011 dalla ditta eseguita con il versamento al Comune di San Cesareo di un acconto di €.228,68 sul maggior dare di €.1270.43.

In base ai calcoli sviluppati dal CTU che comprendono le spese del notaio, il costo del riscatto all'attualità si assesta oggi su una forchetta compresa tra €.6/8000 (Almeno €.5000 solo costo dell'atto).

Il negozio dispone di una vetrina e ingresso su strada, ampio locale, retronegozio con ripostiglio e bagno.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile 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** - Negozio ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle del Noce n.3-5, edificio RD6, interno A, piano T

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:

- (Superficie 1/1)

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

- (Superficie 1/1)

CONFINI

Distacco verso via Colle La Noce, vano scala, app.int.1, int.6, int.5 salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
NEGOZIO	39,00 mq	43,70 mq	1	43,70 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				43,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/05/2016 al 12/05/2025		Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 1023, Sub. 11 Categoria C1 Cl.3 Superficie catastale 38 mq Rendita € 858,61

	Piano T
--	---------

Il titolo catastale corrisponde a quello reale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	1023	11		C1			35 mq	858,61 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Indirizzo da rettificare:

da:

a: `

Intestatari dell'immobile:

1. Comune di San Cesareo (già Zagarolo-trasferito nel 1990) - dal 24/05/2016 per Diritto del concedente.

2.

dal per Diritto di Proprietà Superficiaria.

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

PARTI COMUNI

Nessuno

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano Servitù, Censo, Livelli, Usi Civici ricadenti sul singolo bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni C.A.
Esposizione sud
Altezza mt.2.70
Strutture verticali C.A.
Copertura solaio in latero cemento
Pareti in muratura a blocchetti cemento
Pavimentazione listoni simil-legno
Infissi alluminio e vetro semplice
Impianti generali specifici per tintoria.

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/10/2020
- Scadenza contratto: 30/10/2026
- Scadenza disdetta: 30/04/2026

Canone mensile: € 450,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/2007 al 20/05/2025		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Cinotti	04/06/2007	124090	46345
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	12/06/2007	47441	23187
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza viene depositato in allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 15/05/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 12/06/2007
Reg. gen. 47442 - Reg. part. 13863
Quota: 1/1
Importo: € 152.000,00
A favore di Banca Antonveneta SpA
Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 76.000,00

Rogante: Notaio Nicola Cinotti

Data: 04/06/2007

N° repertorio: 124091

N° raccolta: 46346

Note: Banca Antonveneta SpA oggi AMCO Asset Management Company SpA

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ruolo e Avviso debito esecutivo

Iscritto a Roma il 27/06/2019

Reg. gen. 30839 - Reg. part. 5166

Importo: € 527.522,60

A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione Roma

Contro

Formalità a carico della procedura

- **Verbale Pignoramento** derivante da Atto Ufficiale Giudiziario

Iscritto a Roma 2 il 06/11/2024

Reg. gen. 59687 - Reg. part. 43609

Importo: € 20.701,59

A favore di AMCO Asset Management Co. SpA

Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Zona di PRG B1 completamente.

Il negozio pignorato fa parte di un complesso immobiliare convenzionato nel 2007 in Piano di Zona '167' "Colle la Noce" suddiviso nei comparti "RD.3-RD.4-RD.5-RD.6".

Nel comparto 'RD.6', oltre alle abitazioni sono stati costruiti n.4 negozi.

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.

Costruzione realizzata mediante Concessione Edilizia n.48/99 del 10 agosto 1999 prot.10962.

Il complesso è stato ultimato nel 2001.

Certificato agibilità rilasciato in data 7.12.2004 n.212

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto assentito.

APE n.5811927000076647 Classe Energetica 'B'

Gli impianti, realizzati per la conduzione di una tintoria, sono a norma.

Immobile locato come parzialmente arredato, dotato inoltre di lavello inox, condizionatore a soffitto, scaldabagno da l.15, tende veneziane, allarme, n.2 saracinesche elettriche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Dalla verifica effettuata presso l'amministrazione condominiale, al 27.5.25 risultava un debito di €43.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle del Noce n.3-5, edificio RD6, interno A, piano T

Il negozio pignorato fa parte di un complesso immobiliare convenzionato nel 2007 in Piano di Zona '167' "Colle la Noce" suddiviso nei comparti "RD.3-RD.4-RD.5-RD.6". Nel comparto 'RD.6', oltre alle abitazioni sono stati costruiti n.4 negozi. Pertanto agli acquirenti del piano di edilizia residenziale pubblica convenzionata è stata trasferita la sola proprietà superficiaria, con scadenza 99 anni, rinnovabile per altri 99 anni, scaduti tali termini il diritto di superficie si estinguerà. E' previsto per legge il riscatto della proprietà superficiaria in piena proprietà da parte del titolare. La procedura era stata avviata nel 2011 dalla ditta esecutata con il versamento al Comune di San Cesareo di un acconto di €228,68 sul maggior dare di €1.270.43. In base ai calcoli sviluppati dal CTU che comprendono le spese del notaio, il costo del riscatto all'attualità si assesta oggi su una forchetta compresa tra €6/8000 (Almeno €5.000 solo costo dell'atto). Il negozio dispone di una vetrina e ingresso su strada, ampio locale, retronegozio con ripostiglio e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1023, Sub. 11, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: €52.440,00

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 negozi ubicati in zone semiperiferiche sulla via Maremmana si attesta su una quotazione, riferita alla superficie commerciale, pari a 1.200 €/mq.

All'importo indicato va dedotto il costo del riscatto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, che in base alla forchetta di riferimento già indicata di €6/8000, che comprende oneri comunali e notarili, si assume pari ad €7.000.

L'immobile è conforme alla normativa urbanistica.

In conclusione:

AL TOTALE VA DEDOTTO IL 10% GIUDIZIARIO PER VIZI PARI AD €.5244.

AL TOTALE VA DEDOTTO IL COSTO DEL RISCATTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PARI AD €.7000.

PERTANTO IL VALORE FINALE SARA' PARI AD €.40.196, CHE SI ARROTONDA AD €.40.200

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio San Cesareo (RM) - Via Colle del Noce n.3-5, edificio RD6, interno A, piano T	43,70 mq	1.200,00 €/mq	€ 52.440,00	100,00%	€ 52.440,00
Valore di stima:					€ 52.440,00

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 16/06/2025

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle del Noce n.3-5, edificio RD6, interno A, piano T

Il negozio pignorato fa parte di un complesso immobiliare convenzionato nel 2007 in Piano di Zona '167' "Colle la Noce" suddiviso nei comparti "RD.3-RD.4-RD.5-RD.6". Nel comparto 'RD.6', oltre alle abitazioni sono stati costruiti n.4 negozi. Pertanto agli acquirenti del piano di edilizia residenziale pubblica convenzionata è stata trasferita la sola proprietà superficiaria, con scadenza 99 anni, rinnovabile per altri 99 anni, scaduti tali termini il diritto di superficie si estinguerà. E' previsto per legge il riscatto della proprietà superficiaria in piena proprietà da parte del titolare. La procedura era stata avviata nel 2011 dalla ditta esecutata con il versamento al Comune di San Cesareo di un acconto di €.228,68 sul maggior dare di €.1270.43. In base ai calcoli sviluppati dal CTU che comprendono le spese del notaio, il costo del riscatto all'attualità si assesta oggi su una forchetta compresa tra €.6/8000 (Almeno €.5000 solo costo dell'atto). Il negozio dispone di una vetrina e ingresso su strada, ampio locale, retronegozio con ripostiglio e bagnetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1023, Sub. 11, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: Zona di PRG B1 completamento. Il negozio pignorato fa parte di un complesso immobiliare convenzionato nel 2007 in Piano di Zona '167' "Colle la Noce" suddiviso nei comparti "RD.3-RD.4-RD.5-RD.6". Nel comparto 'RD.6', oltre alle abitazioni sono stati costruiti n.4 negozi.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 417/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	San Cesareo (RM) - Via Colle del Noce n.3-5, edificio RD6, interno A, piano T		
Diritto reale:	Superficie	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1023, Sub. 11, Categoria C1	Superficie	43,70 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	Il negozio pignorato fa parte di un complesso immobiliare convenzionato nel 2007 in Piano di Zona '167' "Colle la Noce" suddiviso nei comparti "RD.3-RD.4-RD.5-RD.6". Nel comparto 'RD.6', oltre alle abitazioni sono stati costruiti n.4 negozi. Pertanto agli acquirenti del piano di edilizia residenziale pubblica convenzionata è stata trasferita la sola proprietà superficiaria, con scadenza 99 anni, rinnovabile per altri 99 anni, scaduti tali termini il diritto di superficie si estinguerà. E' previsto per legge il riscatto della proprietà superficiaria in piena proprietà da parte del titolare. La procedura era stata avviata nel 2011 dalla ditta esecutata con il versamento al Comune di San Cesareo di un acconto di €.228,68 sul maggior dare di €.1270,43. In base ai calcoli sviluppati dal CTU che comprendono le spese del notaio, il costo del riscatto all'attualità si assesta oggi su una forchetta compresa tra €.6/8000 (Almeno €.5000 solo costo dell'atto). Il negozio dispone di una vetrina e ingresso su strada, ampio locale, retronegozio con ripostiglio e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 12/06/2007
Reg. gen. 47442 - Reg. part. 13863
Quota: 1/1
Importo: € 152.000,00
A favore di Banca Antonveneta SpA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 76.000,00
Rogante: Notaio Nicola Cinotti
Data: 04/06/2007
N° repertorio: 124091
N° raccolta: 46346
Note: Banca Antonveneta SpA oggi AMCO Asset Management Company SpA
- **Ipoteca volontaria** derivante da Ruolo e Avviso debito esecutivo
Iscritto a Roma il 27/06/2019
Reg. gen. 30839 - Reg. part. 5166
Importo: € 527.522,60
A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione Roma
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Verbale Pignoramento** derivante da Atto Ufficiale Giudiziario
Iscritto a Roma 2 il 06/11/2024
Reg. gen. 59687 - Reg. part. 43609
Importo: € 20.701,59
A favore di AMCO Asset Management Co. SpA
Contro
Formalità a carico della procedura