



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	4
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	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 399/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 28.263,60	13



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



DESCRIZIONE



Località Colle Rosso.

-Abitazione int.5 censita al NCEU come A4 sub.8, sita nel seminterrato, in ristrutturazione, con accesso dal retroprospetto del fabbricato.
Sull'abitazione grava l'ipoteca.



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 - Appartamento 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, propr.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	108,36 mq	90,30 mq	1	90,30 mq	2,75 m	S1
Totale superficie convenzionale:				90,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,30 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.



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

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	12	697	8		A4	2	4 vani	138 mq	126,02 €	S1	



Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile A4 è in ristrutturazione. La distribuzione interna è variata.



PRECISAZIONI

Ipoteca grava solo su abitazione (NCEU A4 sub.8).
Pignorati abitazione e magazzino adiacente (NCEU C2 sub.10)



PATTI

Nessuno



STATO CONSERVATIVO

L'abitazione 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.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

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 eseguita:

-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 Crielesi Raimondo 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 a , 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 parte degli eredi sig.ri da 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 cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicovaro (RM) - Via Tiburtina Valeria n.88 (già 56), piano S1 Località Colle Rosso. -Abitazione int.5 censita al NCEU come A4 sub.8, sita nel seminterrato, in ristrutturazione, con accesso dal retroprospetto del fabbricato. Sull'abitazione grava l'ipoteca. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 697, Sub. 8, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 61.404,00
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, applicati i coefficienti di riduzione giudiziali, 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 - Appartamento Vicovaro (RM) - Via Tiburtina Valeria n.88 (già 56), piano S1	90,30 mq	680,00 €/mq	€ 61.404,00	100,00%	€ 61.404,00
Valore di stima:					€ 61.404,00

Valore di stima: € 61.404,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Altro	27.000,00	€

Valore finale di stima: € 28.263,60

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

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che l'ipoteca grava solo sull'abitazione sub.8.
Vedi All.01 - Atto di pignoramento.

Mentre risulta pignorato anche un magazzino adiacentec censito come C2 sub.10.
Vedi All.02 - Certificazione notarile.
Salvo diverso parere del GE, non si ritiene di dover procedere alla sua valutazione.

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 03/01/2026

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 C2

- ✓ 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** - Appartamento ubicato a Vicovaro (RM) - Via Tiburtina Valeria n.88 (già 56), piano S1 Località Colle Rosso. -Abitazione int.5 censita al NCEU come A4 sub.8, sita nel seminterrato, in ristrutturazione, con accesso dal retroprospetto del fabbricato. Sull'abitazione grava l'ipoteca. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 697, Sub. 8, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Zona di PRG 'B'

Prezzo base d'asta: € 28.263,60





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

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.263,60

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vicovaro (RM) - Via Tiburtina Valeria n.88 (già 56), piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 697, Sub. 8, Categoria A4	Superficie	90,30 mq
Stato conservativo:	L'abitazione è in ristrutturazione. Allo stato è un cantiere.		
Descrizione:	Località Colle Rosso. -Abitazione int.5 censita al NCEU come A4 sub.8, sita nel seminterrato, in ristrutturazione, con accesso dal retroprospetto del fabbricato. Sull'abitazione grava l'ipoteca.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

