

# TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pisanelli Efisio, nell'Esecuzione Immobiliare 309/2020 del R.G.E.  
promossa da



contro



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia .....	6
Vincoli od oneri condominiali .....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riserve e particolarità da segnalare .....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 309/2020 del R.G.E. ....	11
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 180.600,00</b> .....	11



## INCARICO

---

All'udienza del 08/01/2021, il sottoscritto Geom. Pisanelli Efsio, con studio in Via Veneto, 9 - 00019 - Tivoli (RM), email [efisio.pisanelli@gmail.com](mailto:efisio.pisanelli@gmail.com), PEC [efisio.pisanelli@geopec.it](mailto:efisio.pisanelli@geopec.it), Tel. 3471192715, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/01/2021 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 Marcellina (RM) - Via Monte Santo, 24, piano S1 (Coord. Geografiche: 42.026135, 12.801602)

## DESCRIZIONE

---

Indirizzo catastale: Via Monte Santo, 24.

Indirizzo attuale: Via Alcide De Gasperi, 1.

Immobile a destinazione commerciale, attualmente adibito ad asilo nido, composto da un ampio vano con accesso da Via Alcide De Gasperi, con retrostante vano adibito a cucina. Dotato di servizi igienici.

L'ingresso principale affaccia su Via Alcide De Gasperi, accesso secondario su area destinata a parcheggio del fabbricato ex L. 122/89.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Marcellina (RM) - Via Monte Santo, 24, piano S1

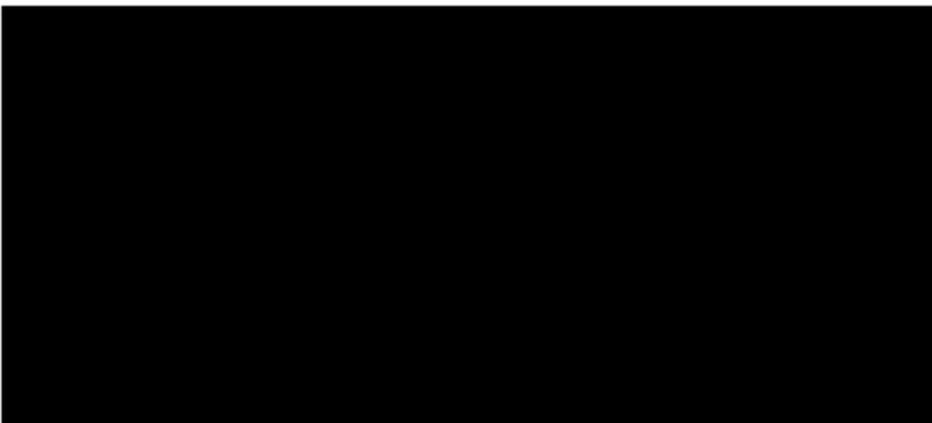
## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Locale commerciale posto al piano seminterrato confinante a sud-ovest con Via Alcide De Gasperi (p.lla 681), sud-est con area destinata a parcheggio del fabbricato ex L. 122/89 (p.lla 682), nord-est con distacco con fabbricato p.lla 925, nord-ovest con terrapieno.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	220,00 mq	240,00 mq	1,00	240,00 mq	4,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				240,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				240,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	412	505		C1	3	219	220 mq	3619,33 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente ad oggi non risulta inserito nella mappa del catasto terreni. L'originaria particella del catasto terreni n. 412 è stata frazionata in data 11/07/2003 protocollo n. 247988 in atti dal 11/07/2003 (n. 5093.1/2003) da sono state generate le particelle 680 (area di sedime del



fabbricato), 681 (porzione di strada), 682 (corte del fabbricato destinata a parcheggi ex L. 122/89)  
Vi è corrispondenza nei dati del catasto fabbricati.

La planimetria catastale risulta difforme dallo stato dei luoghi.

Nella planimetria catastale, parete esterna sud-ovest è presente una finestra riportata anche nella concessione 24/98 ma assente nella planimetria catastale.

Dal sopralluogo non è stato rilevato il muro alto circa 1 metro posto tra sala e forni che originariamente delimitava l'area di lavorazione. Viene rilevata anche la realizzazione di una parete divisoria alta circa 2 metri a separazione dello spogliatoio, con realizzazione di un servizio igienico.

Benché la funzione del muretto demolito è assimilabile ad un arredo, come la realizzazione del divisorio nel ripostiglio anch'esso assimilabile ad un elemento d'arredo, la divisione funzionale di quest'ultima unità alla realizzazione del servizio igienico muta la funzionalità da ripostiglio a bagno ed antibagno. Ciò considerato si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi o la presentazione di una CILA e variazione catastale.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in buono stato conservativo. Inizialmente adibito a ristorante, è stato successivamente convertito in asilo nido. I servizi igienici sono stati adattati per l'ultima funzione mentre la cucina è rimasta pressoché invariata.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile fa parte di un piccolo edificio composto da n. 5 abitazione, n. 1 negozio, n. 1 cantina. Il locale ha accesso indipendente direttamente dalla via Alcide De Gasperi (traversa di via Monte Santo), e accesso secondario da area destinata a parcheggio ex L. 122/89 adiacente al locale commerciale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono state rilevate servitù, censo, livello, usi civici

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Struttura portante in cemento armato. Tamponature in laterizio.

Altezza interna utile 3,30 m sala principale (controsoffitto), 4,50 m cucina.

## 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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 03/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma il 05/11/2020  
Reg. gen. 47079 - Reg. part. 32465

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Concessione edilizia n. 24 del 24 giugno 1998 per cambio di destinazione d'uso da "autorimessa" a "locale commerciale". Condizioni speciali della concessione edilizia: "A condizione che l'accesso carrabile venga ampliato a mt. 5,00 e che presenti atto d'obbligo per il parcheggio"

Lo stato dei luoghi risulta difforme dal titolo edilizio.

Dal sopralluogo non è stato rilevato il muro alto circa 1 metro posto tra sala e forni che originariamente delimitava l'area di lavorazione. Viene rilevata anche la realizzazione di una parete divisoria alta circa 2 metri a separazione dello spogliatoio, con realizzazione di un servizio igienico.

Benché la funzione del muretto demolito è assimilabile ad un arredo, come la realizzazione del divisorio nel ripostiglio anch'esso assimilabile ad un elemento d'arredo, la divisione funzionale di quest'ultima unità alla realizzazione del servizio igienico muta la funzionalità da ripostiglio a bagno ed antibagno. Ciò considerato si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi o la presentazione di una CILA.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Marcellina (RM) - Via Monte Santo, 24, piano S1  
Indirizzo catastale: Via Monte Santo, 24. Indirizzo attuale: Via Alcide De Gasperi, 1. Immobile a destinazione commerciale, attualmente adibito ad asilo nido, composto da un ampio vano con accesso da Via Alcide De Gasperi, con retrostante vano adibito a cucina. Dotato di servizi igienici. L'ingresso principale affaccia su Via Alcide De Gasperi, accesso secondario su area destinata a parcheggio del fabbricato ex L. 122/89.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 412, Sub. 505, Categoria C1  
Valore di stima del bene: € 204.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Marcellina (RM) - Via Monte Santo, 24, piano S1	240,00 mq	850,00 €/mq	€ 204.000,00	100,00%	€ 204.000,00
				Valore di stima:	€ 204.000,00

Valore di stima: € 204.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

**Valore finale di stima: € 180.600,00**

Sulla scorta delle indagini di mercato espletate, valutata la situazione della domanda e dell'offerta della zona e i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si ricavano valori per locali commerciali simili compresi tra €/mq 850,00 e €/mq 1.250,00, da cui un valore medio di mercato di /m€2 1.050,00 (superficie lorda).

L'ubicazione del locale commerciale in una via periferica, distante dalle strade maggiormente percorse del paese dove si concentrano le attività commerciali, fa sì che il valore commerciale debba necessariamente essere rivisto al minimo per la minore appetibilità della zona. Si ritiene quindi di confermare il valore minimo di €/mq 850,00.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva da segnalare ne particolarità

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.

Tivoli, li 03/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Pisanelli Efisio

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Donazione
- ✓ Concessione edilizia - Concessione edilizia n. 24/1998
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Ortofoto
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali



✓ Visure e schede catastali



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Marcellina (RM) - Via Monte Santo, 24, piano S1  
Indirizzo catastale: Via Monte Santo, 24. Indirizzo attuale: Via Alcide De Gasperi, 1. Immobile a destinazione commerciale, attualmente adibito ad asilo nido, composto da un ampio vano con accesso da Via Alcide De Gasperi, con retrostante vano adibito a cucina. Dotato di servizi igienici. L'ingresso principale affaccia su Via Alcide De Gasperi, accesso secondario su area destinata a parcheggio del fabbricato ex L. 122/89.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 412, Sub. 505, Categoria C1

**Prezzo base d'asta: € 180.600,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 309/2020 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 180.600,00**

---

<b>Bene N° 1 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Marcellina (RM) - Via Monte Santo, 24, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 412, Sub. 505, Categoria C1	<b>Superficie</b>	240,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato conservativo. Inizialmente adibito a ristorante, è stato successivamente convertito in asilo nido. I servizi igienici sono stati adattati per l'ultima funzione mentre la cucina è rimasta pressoché invariata.		
<b>Descrizione:</b>	Indirizzo catastale: Via Monte Santo, 24. Indirizzo attuale: Via Alcide De Gasperi, 1. Immobile a destinazione commerciale, attualmente adibito ad asilo nido, composto da un ampio vano con accesso da Via Alcide De Gasperi, con retrostante vano adibito a cucina. Dotato di servizi igienici. L'ingresso principale affaccia su Via Alcide De Gasperi, accesso secondario su area destinata a parcheggio del fabbricato ex L. 122/89.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

