

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ferracci Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 137/2025 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico	5
Premessa	5
Lotto 1	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno 4, piano T-1-2°-S1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno D, piano T	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno 4, piano T-1-2°-S1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno D, piano T	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno 4, piano T-1-2°-S1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno D, piano T	7
Confini	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno 4, piano T-1-2°-S1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno D, piano T	7
Consistenza	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno 4, piano T-1-2°-S1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno D, piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno 4, piano T-1-2°-S1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno D, piano T	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno 4, piano T-1-2°-S1	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno D, piano T	11
Precisazioni	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno 4, piano T-1-2°-S1	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno D, piano T	11
Patti	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno 4, piano T-1-2°-S1	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno D, piano T	11
Stato conservativo	12



Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno 4, piano T-1-2°-S1	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno D, piano T	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno 4, piano T-1-2°-S1.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno D, piano T	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno 4, piano T-1-2°-S1.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno D, piano T	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno 4, piano T-1-2°-S1.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno D, piano T	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno 4, piano T-1-2°-S1.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno D, piano T	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno 4, piano T-1-2°-S1.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno D, piano T	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno 4, piano T-1-2°-S1.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno D, piano T	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno 4, piano T-1-2°-S1.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno D, piano T	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno 4, piano T-1-2°-S1.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno D, piano T	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno 4, piano T-1-2°-S1.....	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno D, piano T	17
Lotto 2	18
Descrizione.....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18



Titolarità.....	18
Confini.....	19
Consistenza	19
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali.....	20
Precisazioni.....	20
Patti	20
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione.....	21
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Stima / Formazione lotti.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	25
Riepilogo bando d'asta	27
Lotto 1	27
Lotto 2	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 137/2025 del R.G.E.....	28
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 261.000,00	28
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 1.600,00	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	30
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno 4, piano T-1-2°-S1.....	30
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno D, piano T.....	30
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, piano T	31



All'udienza del 29/06/2025, il sottoscritto Geom. Ferracci Francesco, con studio in Via Colle Girello, 62 A - 00036 - Palestrina (RM), email geom.ferracci.francesco@gmail.com, PEC francesco.ferracci@geopec.it, Tel. 338 2756882, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno 4, piano T-1-2°-S1
In catasto al Foglio 49 particella 1738 sub 503 e 503 "graffati" (**allegato 1**)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno D, piano T
In catasto al foglio 49 particella 1738 sub 504 (**allegato 2**)
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, piano T
In catasto al foglio 49 particella 1738 sub 501 (**allegato 3**)



Il lotto 1 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno 4, piano T-1°-2°-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno D, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO 4, PIANO T-1-2°-S1

Trattasi di abitazione posta al piano terra, primo, secondo e interrato con relativa corte pertinenziale, fa parte di una porzione di villino quadrifamiliare. L'accesso all'U.I. avviene da un cancello pedonale posto su via Pirandello.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO D, PIANO T

Trattasi di un posto auto scoperto posto al piano terra a servizio dell'abitazione int. 4

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO 4, PIANO T-1-2°-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO D, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO 4, PIANO T-1-2°-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO D, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Il compendio immobiliare costituito dai beni denominati n. 1, n. 2 e n. 3 sono pervenuti all'esecutato tramite atto di compravendita del 14/05/2009 a rogito Notaio Umberto Badurina rep. 27663 da potere ; nel quale veniva trasferito il terreno distinto in catasto al foglio 49 particelle 1633 e 1635, su cui è stato edificato il fabbricato che comprende i beni oggetto di esecuzione immobiliare. **(allegato 4)**

Ai coniugi il terreno gli è pervenuto con atto a rogito notaio Erminio Campanini del 03/05/1989 rep. 65415, da potere **(allegato 5)**

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO 4, PIANO T-1-2°-S1

L'abitazione confina a nord con particella 1188, a sud con abitazione int 1; ad ovest con particella 612-1728; ad est con abitazione int. 3.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO D, PIANO T

il posto auto confina ad est con via Luigi Pirandello, a sud con area urbana sub 501 a nord con abitazione int. 1



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO 4, PIANO T-1-2°-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,65 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	2,70 m	Terra
Porticato	10,64 mq	10,64 mq	0,40	4,26 mq	2,70 m	Terra
Giardino	133,00 mq	133,00 mq	0,18	23,94 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	29,68 mq	40,53 mq	1	40,53 mq	2,70 m	1°
Balcone	7,40 mq	7,40 mq	0,25	1,85 mq	0,00 m	1°
Soffitta	25,93 mq	31,50 mq	0,33	10,40 mq	h. max 2,20 m	2°
Cantina	87,23 mq	89,50 mq	0,50	44,75 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				167,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				167,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO D, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	23,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO 4, PIANO T-1-2°-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/1989 al 14/05/2009		Catasto Terreni Fg. 49, Part. 563 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.32
Dal 03/05/1989 al 14/05/2009		Catasto Terreni Fg. 49, Part. 559 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.08.03
Dal 14/05/2009 al 19/12/2011		Catasto Terreni Fg. 49, Part. 1635 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.02 Reddito dominicale € 5,00 Reddito agrario € 4,00
Dal 14/05/2009 al 19/12/2011		Catasto Terreni Fg. 49, Part. 1633 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.06.18 Reddito dominicale € 32,00 Reddito agrario € 26,00
Dal 19/12/2011 al 23/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 1738, Sub. 7 Categoria A/2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 123 mq Rendita € 695,93 Piano T-1-2-S1 Graffato 8
Dal 23/11/2015 al 02/01/2026		Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 1738, Sub. 502 Categoria A/7 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 123 mq Rendita € 795,34 Piano T-1-2-S1 Graffato 503

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO D, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/1989 al 14/05/2009		Catasto Terreni Fg. 49, Part. 563 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.32
Dal 03/05/1989 al 14/05/2009		Catasto Terreni Fg. 49, Part. 559



	Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.08.03
Dal 14/05/2009 al 19/12/2011	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 1635 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.02 Reddito dominicale € 5,00 Reddito agrario € 4,00
Dal 14/05/2009 al 19/12/2011	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 1633 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.06.18 Reddito dominicale € 32,00 Reddito agrario € 26,00
Dal 19/12/2011 al 23/11/2015	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 1738, Sub. 12 Categoria C/6 Cl.1, Cons. 33 Superficie catastale 34 mq Rendita € 64,76 Piano T
Dal 23/11/2015 al 02/01/2026	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 1738, Sub. 504 Categoria C/6 Cl.1, Cons. 23 Superficie catastale 23 mq Rendita € 45,14 Piano T-1-2-S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO 4, PIANO T-1-2°-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	1738	502		A/7	1	5,5	123 mq	795,34 €	T-1-2-S1	503

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento, ma non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Dal confronto delle planimetrie in atti e rilievo effettuato dal CTU, non vi è corrispondenza tra quanto realizzato e quanto depositato. **(allegato 6)**

Nel piano terra il vano soggiorno/pranzo è utilizzato come studio professionale, il piano interrato lo stesso è utilizzato come studio professionale, ed è stata realizzata una nuova tramezzatura; al piano secondo (sottotetto) il vano soffitta è stato ampliato, ovvero è stato utilizzato una parte di sottotetto che dal progetto risultava tamponato, inoltre è stato realizzato un vano bagno

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO D, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	1738	504		C/6	1	23	23 mq	45,14 €	T-1-2-S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO 4, PIANO T-1-2°-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO D, PIANO T

Nulla da Segnalare

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO 4, PIANO T-1-2°-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO D, PIANO T

I sig.ri _____ con atto d'obbligo del 27/05/2008 a rogito notaio Laura Mattielli rep 13483 hanno vincolato il terreno al costruendo fabbricato ed a mantenere la destinazione al piano terra dell'area a parcheggio.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO 4, PIANO T-1-2°-S1

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere in uno stato conservativo normale; anche se all'interno del locale al piano interrato e risultano alcune macchie di condensa/umidità; L'esterno del fabbricato risulta tinteggiato e ben conservato. Di seguito per completezza di descrizione si rimette la documentazione fotografica riguardante il bene staggito. **(allegato 7)**

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO D, PIANO T

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere in uno stato conservativo normale. Di seguito per completezza di descrizione si rimette la documentazione fotografica riguardante il bene staggito. **(allegato 7)**

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO 4, PIANO T-1-2°-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO D, PIANO T

L'abitazione e il posto auto scoperto ricadono all'interno di un fabbricato di più ampie dimensioni facente parte di fabbricato composto da n. 4 abitazioni, le cui parti comuni sono caratterizzate dalle facciate, la copertura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO 4, PIANO T-1-2°-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO D, PIANO T

Nulla da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO 4, PIANO T-1-2°-S1

L'abitazione è esposta a nord e ovest. L'accesso all'edificio avviene tramite il camminamento di accesso pedonale che da via Pirandello conduce alla porta di ingresso. Il bene staggito è provvisto di una corte esclusiva in parte pavimentata e in parte a verde. Come già detto, internamente l'appartamento versa in uno stato conservativo normale è costituita da un vano sogg./pranzo al piano terra con bagno, n. 2 camere da letto e un bagno al piano primo, un locale servizi al piano secondo (sottotetto), un piano interrato destinato a cantina e locale di sgombero, con annesso bagno. Attualmente il piano terra e il locale cantina impropriamente sono

utilizzati come studio professionale. La pavimentazione interna è realizzata piastrelle in gres, mentre gli infissi interni sono provvisti di vetro camera ed il sistema oscurante è garantito da persiane in ferro. Gli impianti tecnologici sono realizzati sottotraccia, il riscaldamento è garantito da una caldaia a gas posta nel locale tecnico al piano terra, per la stessa non è presente libretto dell'impianto sono presenti condizionatori multisplit.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO D, PIANO T

Trattasi di un posto auto scoperto, con pavimentazione in asfalto e delimitato in parte da muri di recinzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO 4, PIANO T-1-2°-S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate per il bene staggito non risultano in essere contratti di locazione registrati, mentre dal sopralluogo effettuato si è constatato che il bene è occupato dal sig. con la sua attività di contabilità. **(allegato 8)**

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO D, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO 4, PIANO T-1-2°-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 03/05/1989 al 14/05/2009		Compravendita			
		Erminio Campanini	03/05/1989	65415	27535
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2	22/05/1989	18855	12958
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 14/05/2009	Compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N°
	Umberto Badurina	14/05/2009	27663
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2	21/05/2009	30325
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. 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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO D, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti	
Dal 03/05/1989 al 14/05/2009	Compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N°
	Erminio Campanini	03/05/1989	65415
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2	22/05/1989	18855
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°
Dal 14/05/2009	Compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N°

	Umberto Badurina	14/05/2009	27663	10461
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2	21/05/2009	30325	16075
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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO 4, PIANO T-1-2°-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO D, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma2 aggiornate al 02/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione di mutuo
Iscritto a Roma2 il 07/02/2011
Reg. gen. 5431 - Reg. part. 1013
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di Intesa San Paolo spa
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 750.000,00
Rogante: Badurina Umberto
Data: 04/02/2011

Note: Con atto a rogito notaio Badurina Umberto del 05/07/2012 rep. 30573 raccolta 12581, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Roma2 al reg. gen. 31873 e reg. part. 4929 è stato frazionato il mutuo in quota, in capo agli immobili staggiati risulta esser iscritta una ipoteca di €. 320.000,00 per un capitale di €. 160.000,00 (**allegato 9**)

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma2 il 15/04/2025

Reg. gen. 21555 - Reg. part. 15560

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO 4, PIANO T-1-2°-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO D, PIANO T

L'immobile ricade in zona C di PRG "zona di espansione", secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio approvato non risulta vincolato, e ricade in zona paesaggio degli insediamenti urbani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO 4, PIANO T-1-2°-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO D, PIANO T

L'immobile risulta realizzato in virtù del Permesso a Costruire n. 47 del 19/11/2009 rilasciata alla quale autorizzava la costruzione di un fabbricato quadrifamiliare. (**allegato 10**)

In data 29/11/2011 con il prot 57261 è stata presentata segnalazione di inizio attività (SCIA) pe opere in varante al permesso a costruire n. 47/2009; in data 10/04/2012 con il prot. 19228 è stato dichiarato il fine lavori. (**allegato 11**)

In data 12/04/2012 con il prot. 19757 è stata presentata richiesta di agibilità, a seguito della richiesta di accesso agli atti formulata dal CTU presso il Comune di Tivoli è emerso che a seguito della richiesta di agibilità il



certificato di agibilità non risulta rilasciato.

Per il fabbricato su cui ricadono i beni oggetto di procedura risulta stato depositato in data 10/06/2011 con la posizione n. 96286 il collaudo statico della struttura.

Non esiste corrispondenza tra quanto autorizzato e lo stato dei luoghi, in particolare:

1) All'interno del locale a piano interrato con destinazione cantina è stata realizzata una nuova tramezzatura che ha diviso in due il locale cantina legittimato, parte di esso è utilizzato impropriamente come studio professionale al fine di rendere il locale cantina conforme alle normative edilizie urbanistiche si dovrà predisporre una CILA a sanatoria per legittimare la nuova tramezzatura e il ripristino dell'originaria destinazione cantina.

2) Al piano secondo (sottotetto) la destinazione urbanistico-edilizia assentita è quella di *volume tecnico non abitabile*. In difformità al titolo autorizzativo, all'interno è stato realizzato un locale bagno, è stata praticata un'apertura finestrata sulla copertura e il locale è stato ampliato mediante una diversa conformazione della tamponatura nella porzione a quota più bassa della falda, con conseguente incremento della superficie utilizzabile.

Le suddette difformità edilizie, a parere del CTU, non risultano legittimate; pertanto, ai fini della stima, si procede considerando il ripristino dello stato dei luoghi all'originaria destinazione e consistenza assentite.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO 4, PIANO T-1-2°-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO D, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, piano Terra

DESCRIZIONE

Trattasi di una area urbana di mq. 58 posta al piano terra.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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:

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Il compendio immobiliare costituito dai beni denominati n. 1, n. 2 e n. 3 sono pervenuti all'esecutato tramite atto di compravendita del 14/05/2009 a rogito Notaio Umberto Badurina rep. 27663 da potere ; nel quale veniva trasferito i terreno distinto in catasto al foglio 49 particelle 1633 e 1635, su cui è stato edificato il fabbricato che comprende i beni oggetto di esecuzione immobiliare. **(allegato 4)**

Ai coniugi Campanini del 03/05/1989 rep. 65415, da potere il terreno gli è pervenuto con atto a rogito notaio Erminio . **(allegato 5)**

CONFINI

L'area urbana confina a nord con particella 188 a sud con via Luigi Pirandello, ad est con abitazione int. 4 ad ovest con particella 612

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana	58,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				58,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/1989 al 14/05/2009		Catasto Terreni Fg. 49, Part. 563 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.32
Dal 03/05/1989 al 14/05/2009		Catasto Terreni Fg. 49, Part. 559 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.08.03
Dal 14/05/2009 al 19/12/2011		Catasto Terreni Fg. 49, Part. 1635 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.02 Reddito dominicale € 5,00 Reddito agrario € 4,00
Dal 14/05/2009 al 19/12/2011		Catasto Terreni Fg. 49, Part. 1633 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.06.18 Reddito dominicale € 32,00 Reddito agrario € 26,00
Dal 19/12/2011 al 23/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 1738, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 123 mq Rendita € 695,93 Piano T-1-2-S1 Graffato 8

Dal 19/12/2011 al 23/11/2015	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 1738, Sub. 12 Categoria C6 Cl.1, Cons. 33 Superficie catastale 34 mq Rendita € 64,76 Piano T
Dal 23/11/2015 al 02/01/2026	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 1738, Sub. 501 Categoria F1, Cons. 58 Superficie catastale 58 mq Piano Terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	1738	501		F1		58	58 mq		Terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Nulla da Segnalare

PATTI

Nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere in uno stato conservativo normale. Di seguito per completezza di descrizione si rimette la documentazione fotografica riguardante il bene staggito. **(allegato 12)**

L'area urbana di proprietà della
sulla particella 612 intestata al sig.

sul posto fa parte della corte comune ai sub ricadenti
(allegato 13)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'area urbana risulta pavimentate e in pare recintata su tre lati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'area urbana distinta con il sub 501 risulta posseduta dal sig. (proprietario della particella 612)
particella con i beni oggetto della presente trattazione. Allo stato attuale il sub 501 risulta essere una area
pavimentata e unita di fatto con il sub 503 (BCNC) della particella 612. L'area urbana risulta recintata su tre
lati attualmente è accessibile esclusivamente dalla particella 612 tramite cancello posto su via Pirandello al
civico 40. (allegato 13)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 03/05/1989 al 14/05/2009		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Erminio Campanini	03/05/1989	65415	27535
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2	22/05/1989	18855	12958	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 14/05/2009		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Umberto Badurina	14/05/2009	27663	10461



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2	21/05/2009	30325	16075
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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma2 aggiornate al 02/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione di mutuo
 Iscritto a Roma2 il 07/02/2011
 Reg. gen. 5431 - Reg. part. 1013
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.500.000,00
 A favore di Intesa San Paolo spa
 Contro
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 750.000,00
 Rogante: Badurina Umberto
 Data: 04/02/2011
 N° repertorio: 29322
 N° raccolta: 11648

Note: Con atto a rogito notaio Badurina Umberto del 05/07/2012 rep. 30573 raccolta 12581, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Roma2 al reg. gen. 31873 e reg. part. 4929 è stato frazionato il mutuo in quota, in capo agli immobili staggiti risulta esser iscritta ipoteca di €. 320.000,00 per un capitale di €. 160.000,00 (**allegato 9**)

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma2 il 15/04/2025
Reg. gen. 21555 - Reg. part. 15560
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona C di PRG "zona di espansione", secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio approvato non risulta vincolato, e ricade in zona paesaggio degli insediamenti urbani.

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 è oggetto del Permesso a Costruire n. 47 del 19/11/2009 rilasciata alla _____, la quale autorizzava la costruzione di un fabbricato quadrifamiliare.

In data 29/11/2011 con il prot 57261 è stata presentata segnalazione di inizio attività (SCIA) pe opere in variante al permesso a costruire n. 47/2009; in data 10/04/2012 con il prot. 19228 è stato dichiarato il fine lavori.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, detto anche valore venale, il CTU ha scelto il metodo della stima sintetico comparativa. A tal proposito, si è proceduto, ad effettuare un'indagine di mercato su manufatti edilizi simili a quelli in esame nella zona di riferimento sia tramite informazioni dirette di mercato acquisite, sia a ricerche effettuate sul web. E' emerso a tal proposito che per la zona di riferimento il valore al mq. degli immobili si attesta intorno ad €/mq 1.800,00.

Il CTU ritiene opportuno in questa sede, fare riferimento sia ai prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona, che ai valori OMI riferiti alla zona in cui il bene si colloca. Per il primo semestre del 2025, l'Osservatorio Immobiliare assegna un costo al mq. che va da un minimo di €. 1.300,00 ad un massimo di € 1.900,00 per i villini, in uno stato conservativo normale. Il valore di stima ricercato per il bene staggito sarà data dalla media degli anzidetti valori, ossia media aritmetica tra il valore di mercato e valore OMI. Pertanto si avrà un valore pari ad €/mq. 1700,00; Detto valore tiene conto delle caratteristiche estrinseche in cui il bene si colloca ma non tiene conto dello stato dell'immobile, il CTU successivamente applicherà dei coefficienti di riduzione per lo stato dell'immobile, i costi per ripristinare e sanare le difformità riscontrate. Mentre assegna un valore di €/mq. 600 per posto auto scoperto e un valore di €/mq. 50 per l'area urbana di cui al lotto 2.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 2 lotti così costituiti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno 4, piano T-1-2°-S1
Trattasi di abitazione posta al piano terra, primo, secondo e interrato con relativa corte pertinenziale, fa parte di una porzione di villino quadrifamiliare. L'accesso all'U.I. avviene da un cancello pedonale posto su via Pirandello.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1738, Sub. 502, Categoria A/7, Graffato sub 503
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno D, piano T
Trattasi di un posto auto scoperto posto al piano terra a servizio dell'abitazione int. 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1738, Sub. 504, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno 4, piano T-1-2°-S1	167,73 mq	1.700,00 €/mq	€ 285.141,00	100,00%	€ 285.141,00
Bene N° 2 - Posto auto Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno D, piano T	23,00 mq	600,00 €/mq	€ 13.800,00	100,00%	€ 13.800,00
				Valore di stima:	€ 298.941,00

Valore di stima: € 298.941,00



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (ripristini e Cila a sanatoria per opere interne realizzate)	8.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 261.046,90

Valore arrotondato a: € 261.000,00



- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, piano T
Trattasi di una area urbana di mq. 58 posta al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1738, Sub. 501, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Area urbana Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, piano T	58,00 mq	50,00 €/mq	€ 1.740,00	100,00%	€ 1.740,00
				Valore di stima:	€ 1.740,00



Deprezamenti

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

Valore finale di stima: € 1.566,00

Valore arrotondato a € 1.600,00

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.

Palestrina, li 02/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ferracci Francesco

ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1: Visura e planimetria villino foglio 49 part 1738 sub 502-503;

Allegato 2: Visura e planimetria posto auto foglio 49 part 1738 sub 504;

Allegato 3: Visura e planimetria area urbana foglio 49 part 1738 sub 501;

Allegato 4: Atto di provenienza notaio Badurina del 14/05/2009 rep 27663;

Allegato 5: Atto di provenienza date causa esecutato notaio Campanini del 03/05/1989 rep 65415;

Allegato 6: Rilievo del CTU;

Allegato 7: Documentazione Fotografica Lotto 1;

Allegato 8: Dichiarazione Agenzia Entrate di inesistenza contratti di Locazione;

Allegato 9: Ispezione Reg. Particolare 4929 del 10/07/2012 (frazionamento mutuo in quota);

Allegato 10: Permesso a costruire n. 47/2009 ed elaborato progettuale;

Allegato 11: SCIA prot. 57261 del 29/11/2011;

Allegato 12: Documentazione fotografica Lotto 2;

Allegato 13: Elaborato Planimetrico particella 612.



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno 4, piano T-1-2°-S1
Trattasi di abitazione posta al piano terra, primo, secondo e interrato con relativa corte pertinenziale, fa parte di una porzione di villino quadrifamiliare. L'accesso all'U.I. avviene da un cancello pedonale posto su via Pirandello.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1738, Sub. 502, Categoria A/7, Graffato 503
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona C di PRG "zona di espansione", secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio approvato non risulta vincolato, e ricade in zona paesaggio degli insediamenti urbani.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno D, piano T
Trattasi di un posto auto scoperto posto al piano terra a servizio dell'abitazione int. 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1738, Sub. 504, Categoria C/6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona C di PRG "zona di espansione", secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio approvato non risulta vincolato, e ricade in zona paesaggio degli insediamenti urbani.

Prezzo base d'asta: € 261.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, piano T
Trattasi di una area urbana di mq. 58 posta al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1738, Sub. 501, Categoria F/1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona C di PRG "zona di espansione", secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio approvato non risulta vincolato, e ricade in zona paesaggio degli insediamenti urbani.

Prezzo base d'asta: € 1.600,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 137/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 261.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno 4, piano T-1-2°-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1738, Sub. 502, Categoria A7, Graffato 503	Superficie	167,73 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere in uno stato conservativo normale; anche se all'interno del locale al piano interrato e risultano alcune macchie di condensa/umidità; L'esterno del fabbricato risulta tinteggiato e ben conservato. Di seguito per completezza di descrizione si rimette la documentazione fotografica riguardante il bene staggito.		
Descrizione:	Trattasi di abitazione posta al piano terra, primo, secondo e interrato con relativa corte pertinenziale, fa parte di una porzione di villino quadrifamiliare. L'accesso all'U.I. avviene da un cancello pedonale posto su via Pirandello.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, interno D, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1738, Sub. 504, Categoria C6	Superficie	23,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere in uno stato conservativo normale. Di seguito per completezza di descrizione si rimette la documentazione fotografica riguardante il bene staggito.		
Descrizione:	Trattasi di un posto auto scoperto posto al piano terra a servizio dell'abitazione int. 4		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.600,00

ASTE GIUDIZIARIE®

Bene N° 3 - Area urbana

Ubicazione:	Tivoli (RM) - Via Luigi Pirandello, 38, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1738, Sub. 501, Categoria F1	Superficie	58,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere in uno stato conservativo normale. Di seguito per completezza di descrizione si rimette la documentazione fotografica riguardante il bene staggito.		
Descrizione:	Trattasi di una area urbana di mq. 58 posta al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO 4, PIANO T-1-2°-S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione di mutuo

Iscritto a Roma2 il 07/02/2011

Reg. gen. 5431 - Reg. part. 1013

Quota: 1/1

Importo: € 1.500.000,00

A favore di Intesa San Paolo spa

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 750.000,00

Rogante: Badurina Umberto

Data: 04/02/2011

N° repertorio: 29322

N° raccolta: 11648

Note: Con atto a rogito notaio Badurina Umberto del 05/07/2012 rep. 30573 raccolta 12581, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Roma2 al reg. gen. 31873 e reg. part. 4929 è stato frazionato il mutuo in quota, in capo agli immobili staggiti risulta esser iscritta ipoteca di €. 320.000,00 per un capitale di €. 160.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma2 il 15/04/2025

Reg. gen. 21555 - Reg. part. 15560

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, INTERNO D, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione di mutuo

Iscritto a Roma2 il 07/02/2011

Reg. gen. 5431 - Reg. part. 1013

Quota: 1/1

Importo: € 1.500.000,00

A favore di Intesa San Paolo spa

Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 750.000,00
Rogante: Badurina Umberto
Data: 04/02/2011
N° repertorio: 29322
N° raccolta: 11648

Note: Con atto a rogito notaio Badurina Umberto del 05/07/2012 rep. 30573 raccolta 12581, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Roma2 al reg. gen. 31873 e reg. part. 4929 è stato frazionato il mutuo in quota, in capo agli immobili staggiti risulta esser iscritta ipoteca di €. 320.000,00 per un capitale di €. 160.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma2 il 15/04/2025
Reg. gen. 21555 - Reg. part. 15560
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 38, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione di mutuo
Iscritto a Roma2 il 07/02/2011
Reg. gen. 5431 - Reg. part. 1013
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di Intesa San Paolo spa
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 750.000,00
Rogante: Badurina Umberto
Data: 04/02/2011
N° repertorio: 29322
N° raccolta: 11648

Note: Con atto a rogito notaio Badurina Umberto del 05/07/2012 rep. 30573 raccolta 12581, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Roma2 al reg. gen. 31873 e reg. part. 4929 è stato frazionato il mutuo in quota, in capo agli immobili staggiti risulta esser iscritta ipoteca di €. 320.000,00 per un capitale di €. 160.000,00



- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma2 il 15/04/2025

Reg. gen. 21555 - Reg. part. 15560

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

