

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ciani Tommaso Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 173/2022 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 173/2022 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.400,00	17

All'udienza del 03/11/2022, il sottoscritto Geom. Ciani Tommaso Massimo, con studio in Via Roma, 56 - 00030 - Bellegra (RM), email protop@libero.it, PEC tommaso.massimo.ciani@geopec.it, Tel. 069 566115, Fax 066 2204468, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA DEL DUOMO N. 62, edificio /, scala /, interno /, piano 1

Trattasi di un'abitazione posta al piano primo di un edificio condominiale di più ampie dimensioni, ubicato nel centro storico del comune di Tivoli. L'abitazione è stata internamente suddivisa in ingresso, cucina, ripostiglio, due camere, disimpegno e servizio igienico. Trova accesso dall'antistante Via del Duomo, tramite una scala condominiale. La strada non è accessibile alle autovetture, il parcheggio più vicino si trova in Piazza Colonna, a pochi passi dall'abitazione; la zona è centrale, dotata di tutti i servizi necessari alla quotidianità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/11/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Fabiana Mampieri

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 comunicazione di inizio delle operazioni peritali è stata inviata dal Custode Giudiziario:
-al debitore a mezzo Raccomandata.

1° accesso: 27 Febbraio 2023:

Il sottoscritto CTU, unitamente al Custode Giudiziario, Avv. Ilaria Gianfagna, si recava presso i luoghi di causa, nessuno è presente nel compendio immobiliare, le operazioni vengono così rinviata a data da stabilirsi con l'esecutato.

2° accesso: 11 Novembre 2024:

A seguito dell'ordinanza di liberazione dell'immobile, emessa dal G.E., Dott.ssa COCCOLI Francesca, in data 10.05.2024, il sottoscritto CTU, si recava unitamente al Custode Giudiziario, Avv Fabiana Mampieri, presso i luoghi di causa. Nessuna delle parti è presente e, non avendo avuta la disponibilità della Forza Pubblica da parte dei Carabinieri di Tivoli, non è stato possibile effettuare l'accesso forzoso.

Le operazioni peritali sono iniziate alle ore 10.00; il sottoscritto C.T.U. unitamente al Custode, Avv. Fabiana Mamoiere, si recava presso i cespiti oggetto di esecuzione, in forza dell'Ordinanza di Liberazione dell'immobile ex art. 560 C.P.C., emessa il 10.05.2023 dal G.E. Francesca COCCOLI. Sono presenti le forze dell'ordine, rappresentate dal corpo dei Carabinieri di Tivoli ed il fabbro. Si è potuto quindi effettuare il rilievo metrico e fotografico dei luoghi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA DEL DUOMO N. 62, edificio /, scala /, interno /, piano 1

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Il sig.re **** Omissis **** acquista la quota di 1/2 della proprietà dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento dichiarando di essere "celibe".

La Sig.ra **** Omissis **** acquista la quota di 1/2 della proprietà dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento dichiarando di essere "divorziata".

L'atto di provenienza è una compravendita a rogito del notaio Dott. Andrea LEOFREDDI del 29 Maggio 2007, Repertorio 15726, Raccolta 8524, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 1 il 30/05/2007 al num. 15257-1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 al num. d'ord. 43593, num. di form. 21184 il giorno 31/05/2007.

Per meglio verificare l'esattezza delle dichiarazioni rese all'interno dell'atto di compravendita, circa il divorzio della sig.ra **** Omissis ****, è stato richiesto estratto di matrimonio presso l'ufficio di stato civile del comune

di Roma; il quale certifica che in data 08-02/09-02/1999 è stata effettivamente cessato il matrimonio.

CONFINI

L'abitazione confina con Via del Duomo, per due lati facciata in aderenza con altre unità immobiliari, Vicolo Alessandro Olivieri, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	67,98 mq	76,61 mq	1	71,66 mq	2,75 m	1
Totale superficie convenzionale:				71,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,66 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 09/04/1976	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 325, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 0,40 Piano 1
Dal 09/04/1976 al 04/03/1977	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 325, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 0,40 Piano 1
Dal 04/03/1977 al 02/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 325, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 296,96 Piano 1
Dal 02/05/2005 al 29/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 325, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 296,96 Piano 1
Dal 29/05/2007 al 29/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 325, Sub. 3

	Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 296,96 Piano 1
--	--

I diritti reali sull'immobile oggetto di pignoramento ed i relativi soggetti oggi presenti in banca dati corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	325	3		A4	01	5	74 mq	296,96 €	Primo	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Vi è congruenza tra gli esecutati e i soggetti titolari dei diritti reali sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

PATTI

Non risultano patti sanciti sull'immobile nè contratti di locazione in essere, così come risulta dalla comunicazione dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Tivoli.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta disabitata ed in pessime condizioni di manutenzione. La porta di accesso risulta essere un portoncino blindato leggero di recente installazione. Le porte interne sono di vecchia fattura e risultano essere in legno tamburato, mentre quella di divisione tra la cameretta ed il disimpegno risulta essere in legno e vetro. Gli infissi esterni, variano di vano in vano, sono infatti in alluminio e vetro singolo con persiane di protezione in pvc nella camera e nella cucina, in legno e vetro singolo con scuri interni nel ripostiglio, in ferro nel bagno ed in pvc con grata di protezione nella cameretta. I rivestimenti sono in gres, sia per il bagno che per la cucina, così come le pavimentazioni per l'intera abitazione. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate con

varie colorazioni, alcune di esse presentano tracce di condensa e umidità. Gli impianti tecnologici probabilmente sono stati riadeguati nel tempo, è presente l'impianto di riscaldamento, con caldaia a gas ubicata all'interno del bagno e radiatori in metallo, l'impianto elettrico del tipo sotto traccia così come quello idrico. Non è stata trovata nessuna documentazione riguardante la certificazione degli impianti. Considerando l'epoca di costruzione esternamente il fabbricato si presenta in normali condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Nonostante l'abitazione risulta essere ubicata all'interno di uno stabile condominiale non esiste condominio costituito.

Il vano scala è di uso comune con altra unità immobiliare posta al piano superiore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Trattasi di un'immobile residenziale dunque privo di servitù, censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è ubicata l'abitazione oggetto d'intervento è stato costruito in data antecedente il 1940, con struttura portante in muratura e solai di interpiano e di copertura in travi di ferro e tavelloni. La copertura risulta essere a terrazza praticabile.

Analizziamo di seguito alcuni aspetti dell'immobile:

- Fondazioni: presumibilmente in muratura a sacco;
- Esposizione: la parete principale che da su Via del Duomo è esposta a sud-ovest;
- Altezza interna utile : 2,75 ml;
- Strutture verticali: muratura di pietrame intonacata e tinteggiata;
- Solai: travi in ferro e tavelloni;
- Copertura: solaio piano in travi di ferro e tavelloni;
- Manto di copertura: terrazza praticabile pavimentata;
- Pareti esterne ed interne: Esterne in muratura di pietrame intonacate e tinteggiate, interne in muratura di pietrame/mattoni intonacate e tinteggiate;
- Pavimentazione interna: gres
- Infissi esterni ed interni: Porte interne in legno ed infissi esterni misti;
- Volte: Non presenti
- Scale: la scala condominiale di accesso all'appartamento risulta rivestita in lastre di pietra.
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico classico sottotraccia, impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in metallo, idrico classico sottotraccia.
- Terreno esclusivo: non presente;
- Posto auto: non presente;
- Soffitta, cantina o simili : non presenti
- Dotazioni condominiali; il condoinio non presenta nessuna proprietà particolare se non lo stabile vero e proprio.
- Altro : nulla da segnalare

In fase di sopralluogo si è appurato che l'unità immobiliare residenziale risulta libera.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1977 al 02/05/2005	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Erminio Campanini	04/03/1977	26699	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/04/1977	7466	6407
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/05/2005 al 29/05/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Valeria SESSANO	02/05/2005	67191	13342
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/05/2005	27866	16096
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2007 al 11/12/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea LEOFREDDI	29/05/2007	15726	8524
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			31/05/2007	43593	21184

		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nessun atto risulta in essere dopo il pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare aggiornate al 07/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

ISPEZIONE PER IMMOBILE

Periodo informatizzato dal 10/09/1997 al 07/10/2024

Elenco immobili

Comune di TIVOLI (RM) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0054 Particella 00325 Subalterno 0003

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 04/05/2005 - Registro Particolare 16096 Registro Generale 27866
Pubblico ufficiale SESSANO VALERIA Repertorio 67191/13342 del 02/05/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 31/05/2007 - Registro Particolare 21184 Registro Generale 43593
Pubblico ufficiale LEOFREDDI ANDREA Repertorio 15726/8524 del 29/05/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 31/05/2007 - Registro Particolare 12809 Registro Generale 43594

Pubblico ufficiale LEOFREDDI ANDREA Repertorio 15727/8525 del 29/05/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 16/06/2022 - Registro Particolare 24517 Registro Generale 34238
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2467 del 30/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

ISPEZIONE PER SOGGETTO

Periodo informatizzato dal 10/09/1997 al 05/02/2025

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1973 al 09/09/1997

Elenco omonimi

2. **** Omissis ****

Luogo di nascita ROMA (RM)

Data di nascita

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/05/2007 - Registro Particolare 21184 Registro Generale 43593
Pubblico ufficiale LEOFREDDI ANDREA Repertorio 15726/8524 del 29/05/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in TIVOLI(RM)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 31/05/2007 - Registro Particolare 12809 Registro Generale 43594
Pubblico ufficiale LEOFREDDI ANDREA Repertorio 15727/8525 del 29/05/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in TIVOLI(RM)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/01/2019 - Registro Particolare 3197 Registro Generale 4441
Pubblico ufficiale MATTIELLI LAURA Repertorio 47638/7941 del 10/01/2019
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in TIVOLI(RM)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2022 - Registro Particolare 24517 Registro Generale 34238
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2467 del 30/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in TIVOLI(RM)

Periodo informatizzato dal 10/09/1997 al 05/02/2025

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1973 al 09/09/1997

Elenco omonimi

3. **** Omissis ****

Luogo di nascita

Data di nascita

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del - Registro Particolare Registro Generale
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del - Registro Particolare Registro Generale
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato immagine

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/07/1995 - Registro Particolare 16401 Registro Generale 25786
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del - Registro Particolare Registro Generale
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato immagine

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/05/2007 - Registro Particolare 21184 Registro Generale 43593
Pubblico ufficiale LEOPREDDI ANDREA Repertorio 15726/8524 del 29/05/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in TIVOLI(RM)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE CONTRO del 31/05/2007 - Registro Particolare 12809 Registro Generale 43594
Pubblico ufficiale LEOPREDDI ANDREA Repertorio 15727/8525 del 29/05/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in TIVOLI(RM)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/01/2019 - Registro Particolare 3197 Registro Generale 4441
Pubblico ufficiale MATTIELLI LAURA Repertorio 47638/7941 del 10/01/2019
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



Immobili siti in TIVOLI(RM)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2022 - Registro Particolare 24517 Registro Generale 34238

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2467 del 30/05/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in TIVOLI(RM)

Nota disponibile in formato elettronico

NORMATIVA URBANISTICA

In data 07/10/2024 è stata effettuata la richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Tivoli, protocollata con il num. 75484 del 08/10/2024.

In data 22/10/2024 veniva data comunicazione dall'Ufficio Tecnico di Tivoli che per l'unità immobiliare pignorata non risultano pratiche edilizie presentate. Detta comunicazione inoltre mette in evidenza che la costruzione, data la planimetria risalente ai primi del 1939, presumibilmente risalga ai medesimi anni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Da visura catastale, in data 22/01/1992, è stata presentata una variazione per "Ampliamento" comportando un aumento dei vani da 3 a 5. Da documentazioni in possesso, non risultando presentate pratiche edilizie presso il comune, non è stato possibile verificare le motivazioni dell'ampliamento.

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.

A seguito del sopralluogo effettuato si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni tra lo stato attuale e la planimetria in atti. Dette modifiche effettuate presumibilmente dopo l'anno 2004 riguardano la demolizione del tramezzo del bagno e successiva ricostruzione per ampliamento dello stesso, riducendo il disimpegno ed includendo il ripostiglio sottoscala.

Dal momento che non risulta presentata nessuna richiesta di autorizzazione per questa diversa distribuzione degli spazi interni, sarà necessario presentare una CILA in Sanatoria presso l'ufficio tecnico del comune di Tivoli, pagando una sanzione ammontante ad € 1.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'unità immobiliare si trova all'interno di uno stabile condominiale di piccole dimensioni. Lo stabile è costituito da due unità immobiliari residenziali e due locali non residenziali. Da informazioni avute in loco non esiste nessun condominio costituito e di conseguenza nessun onere condominiale connesso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Essendo l'immobile pignorato consistente in un unico appartamento di piccola/media consistenza, non si ritiene necessario procedere alla formazione dei lotti. La vendita dunque sarà formata da un solo lotto non soggetto ad IVA.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA DEL DUOMO N. 62, edificio /, scala /, interno /, piano 1

Trattasi di un'abitazione posta al piano primo di un edificio condominiale di più ampie dimensioni, ubicato nel centro storico del comune di Tivoli. L'abitazione è stata internamente suddivisa in ingresso, cucina, ripostiglio, due camere, disimpegno e servizio igienico. Trova accesso dall'antistante Via del Duomo, tramite una scala condominiale. La strada non è accessibile alle autovetture, il parcheggio più vicino si trova in Piazza Colonna, a pochi passi dall'abitazione; la zona è centrale, dotata di tutti i servizi necessari alla quotidianità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 325, Sub. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 63.900,00

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. Trattandosi di un'unità immobiliare adibita ad abitazione, di medie dimensioni, ubicata all'interno di un condominio, si procederà alla valutazione tramite la formazione di un unico lotto di vendita.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tivoli (RM) - VIA DEL DUOMO N. 62, edificio /, scala /, interno /, piano 1	71,66 mq	891,71 €/mq	€ 63.900,00	100,00%	€ 63.900,00
Valore di stima:					€ 63.900,00

Valore di stima: € 63.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - sanzione CILA in Sanatoria	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - spese tecniche per CILA in sanatoria	2500,00	€

Valore finale di stima: € 60.400,00

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. Trattandosi di un'unità immobiliare adibita ad abitazione, di medie dimensioni, ubicata all'interno di un condominio, si procederà alla valutazione tramite la formazione di un unico lotto di vendita.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.

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.

Bellegra, li 07/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ciani Tommaso Massimo



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA DEL DUOMO N. 62, edificio /, scala /, interno /, piano 1
Trattasi di un'abitazione posta al piano primo di un edificio condominiale di più ampie dimensioni, ubicato nel centro storico del comune di Tivoli. L'abitazione è stata internamente suddivisa in ingresso, cucina, ripostiglio, due camere, disimpegno e servizio igienico. Trova accesso dall'antistante Via del Duomo, tramite una scala condominiale. La strada non è accessibile alle autovetture, il parcheggio più vicino si trova in Piazza Colonna, a pochi passi dall'abitazione; la zona è centrale, dotata di tutti i servizi necessari alla quotidianità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 325, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In data 07/10/2024 è stata effettuata la richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Tivoli, protocollata con il num. 75484 del 08/10/2024. In data 22/10/2024 veniva data comunicazione dall'Ufficio Tecnico di Tivoli che per l'unità immobiliare pignorata non risultano pratiche edilizie presentate. Detta comunicazione inoltre mette in evidenza che la costruzione, data la planimetria risalente ai primi del 1939, presumibilmente risalga ai medesimi anni.

Prezzo base d'asta: € 60.400,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 173/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.400,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - VIA DEL DUOMO N. 62, edificio /, scala /, interno /, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 325, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	71,66 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta disabitata ed in pessime condizioni di manutenzione. La porta di accesso risulta essere un portoncino blindato leggero di recente installazione. Le porte interne sono di vecchia fattura e risultano essere in legno tamburato, mentre quella di divisione tra la cameretta ed il disimpegno risulta essere in legno e vetro. Gli infissi esterni, variano di vano in vano, sono infatti in alluminio e vetro singolo con persiane di protezione in pvc nella camera e nella cucina, in legno e vetro singolo con scuri interni nel ripostiglio, in ferro nel bagno ed in pvc con grata di protezione nella cameretta. I rivestimenti sono in gres, sia per il bagno che per la cucina, così come le pavimentazioni per l'intera abitazione. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate con varie colorazioni, alcune di esse presentano tracce di condensa e umidità. Gli impianti tecnologici probabilmente sono stati riadeguati nel tempo, è presente l'impianto di riscaldamento, con caldaia a gas ubicata all'interno del bagno e radiatori in metallo, l'impianto elettrico del tipo sotto traccia così come quello idrico. Non è stata trovata nessuna documentazione riguardante la certificazione degli impianti. Considerando l'epoca di costruzione esternamente il fabbricato si presenta in normali condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di un'abitazione posta al piano primo di un edificio condominiale di più ampie dimensioni, ubicato nel centro storico del comune di Tivoli. L'abitazione è stata internamente suddivisa in ingresso, cucina, ripostiglio, due camere, disimpegno e servizio igienico. Trova accesso dall'antistante Via del Duomo, tramite una scala condominiale. La strada non è accessibile alle autovetture, il parcheggio più vicino si trova in Piazza Colonna, a pochi passi dall'abitazione; la zona è centrale, dotata di tutti i servizi necessari alla quotidianità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		