

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ferracci Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 211/2025 del R.G.E.

promossa da

Red Sea spv srl

Codice fiscale: 04938320266

contro



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 211/2025 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 113.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14



All'udienza del 21/07/2025, 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. 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) - Viale Giuseppe Mazzini, 71, scala U, interno 6, piano 2° Censito in catasto al foglio 58 particella 402 sub 511, cat. A/2 classe 1 vani 5. **(allegato 1a)**

Trattasi di unità abitativa posta al secondo piano di un edificio residenziale composto da n. 3 piani fuori terra, privo di ascensore.

Il fabbricato è ubicato in Viale Giuseppe Mazzini n. 71; l'accesso al condominio avviene tramite cancello pedonale su strada, che conduce al portone di ingresso.

L'area esterna condominiale è interamente recintata ed è costituita da camminamenti pedonali e posti auto scoperti, non definiti e non assegnati a servizio delle n. 6 unità abitative presenti nel fabbricato.

L'abitazione gode di tripla esposizione sud-est-ovest, di cui il versante est affaccia sulla stazione ferroviaria di Tivoli. E' composta da n. 2 camere da letto, n. 2 bagni finestrati e un locale soggiorno/pranzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 Tivoli (RM) - Viale Giuseppe Mazzini, 71, scala U, interno 6, piano 2°

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:

(Proprietà 1/1)

Si precisa che il bene è pervenuto all'esecutato per rogito stipulato con l:

(ex proprietaria) tramite atto notaio Castellini Paolo in data 24/02/2000 al rep. n° 59070 racc. n° 11277, trascritto il 15/03/2000 ai nn. 6282/9631, (**allegato 2**), nel quale acquistava la piena proprietà, dichiarando di essere di stato civile libero, l'esecutato ha contratto matrimonio in data 05/05/2008 con la sig.ra data successiva al giorno dell'atto.

CONFINI

L'abitazione confina a nord con il vano scala e abitazione int. 5, ad ovest con distacco viale G. Mazzini, ad est con distacco verso la stazione ferroviaria di Tivoli.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,00 mq	91,68 mq	1	91,68 mq	270,00 m	2
Loggia	5,00 mq	7,22 mq	0,40	2,89 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				94,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il CTU ha basato il calcolo delle superfici dell'immobile sulle superfici autorizzate, ovvero quelle oggetto di Licenza edilizia n. 205 del 1964.

Le parti dell'edificio costruite senza regolare autorizzazione non sono state incluse nel calcolo delle consistenze, ma verranno considerate per determinare il costo dei lavori di ripristino, poiché non sono sanabili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/1998 al 24/02/2000		Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 402, Sub. 6 Categoria A/3 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 557,77 Piano 2-S1
Dal 24/02/2000 al 14/12/2015		Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 402, Sub. 6 Categoria A/2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 759,19 Piano 2-S1
Dal 14/12/2015 al 21/01/2026		Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 402, Sub. 511 Categoria A/2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 89 mq Rendita € 632,66 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	58	402	511		A/2	1	5	89 mq	632,66 €	2°		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale tra gli identificativi catastali in atti e quelli riportati nell'atto di pignoramento, ma non sussiste corrispondenza catastale, tra il rilievo effettuato dal CTU (**allegato 3**) e la planimetria in atti del catasto, in particolare è stato chiuso parte del terrazzo, e realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni.

PATTI

Nulla da dichiarare

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta completa, ma versa in condizioni di conservazione mediocre, con evidenti distacchi degli intonaci e fenomeni di umidità sulle pareti. Gli impianti tecnologici a rete (elettrico, idrico e gas) risultano regolarmente collegati.

A integrazione della descrizione si rimette la documentazione fotografica del bene oggetto di stima.
(allegato 4)

PARTI COMUNI

L'abitazione staggita fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni ricadente in un condominio costituito. Le parti comuni sono caratterizzate dalle facciate, la copertura, la corte esterna utilizzata in parte come parcheggio condominiale.

Nelle parti comuni sono ricomprese n. 7 cantine poste al piano interrato identificate con i sub 8-512-508-510-506-502-504, intestate al Condominio viale Mazzini 71.

(allegato 5)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato su cui insiste l'immobile oggetto di stima fa parte di un edificio di maggiore consistenza, composto da n. 3 piani fuori terra oltre a un piano interrato destinato a locali cantina.

La struttura dell'edificio è realizzata in muratura mista con elementi portanti, con prospetti esternamente intonacati; la copertura è a tetto.

L'accesso al fabbricato avviene tramite ingresso pedonale da viale Mazzini, che conduce al portone condominiale. La viabilità prospiciente risulta caratterizzata da traffico veicolare sostenuto, con strada a doppio senso di marcia; sono presenti parcheggi pubblici nelle vicinanze.

L'unità immobiliare presenta internamente uno stato conservativo mediocre. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, mentre la pavimentazione è prevalentemente in parquet.

L'accesso all'abitazione avviene dalla scala condominiale, priva di ascensore. L'appartamento risulta composto da soggiorno, cucina, due camere da letto e due servizi igienici entrambi finestrati. Si evidenzia che l'originario terrazzino è stato trasformato in bagno in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative ed edilizie.



Gli impianti tecnologici risultano realizzati sottotraccia. Il riscaldamento è autonomo, garantito da caldaia alimentata a gas; per la stessa non risulta disponibile il libretto di impianto, né documentazione attestante la regolare manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato in maniera saltuaria dall'esecutato, in quanto residente in altra abitazione sita nel comune di Santa Marinella.

Per l'immobile non è stato emesso l'ordine di liberazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 24/02/2000		Compravendita			
		notaio Castellini Paolo	24/02/2000	59070	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2	15/03/2000	9631	6282
		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.

Si precisa che l'immobile staggito è pervenuto all'esecutato tramite atto a rogito notaio Castellini rep 59070 da potere con l'immobile identificato con il sub 6 oggi sub 511, originato per il frazionamento nel quale è stata scorporata la cantina oggi identificata con il sub 512.

(Allegato 1/b)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma2 aggiornate al 26/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma2 il 04/07/2025

Reg. gen. 38897 - Reg. part. 27964

Quota: 1/1

A favore di Red Sea spv srl

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: nel presente pignoramento sono stati indicati erroneamente la data di nascita del sig. _____ anziché _____

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma2 il 15/12/2025

Reg. gen. 71839 - Reg. part. 51198

Quota: 1/1

A favore di Red Sea spv srl

Contro !

Formalità a carico della procedura

Il terreno su cui ricade il fabbricato è sottoposto al vincolo idrogeologico, secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio approvato risulta vincolato dall' art. 35 (protezione delle coste dei laghi) è ricade all'interno della fascia di rispetto dei centri storici, e ricade all'interno delle fascia di rispetto delle linee archeologiche tipizzate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta privo del certificato di agibilità.

L'immobile risulta realizzato in forza della Licenza Edilizia n. 205 del 05/09/1964, rilasciata all'Azienda Autonoma F.F.SS. per la costruzione di un fabbricato residenziale composto da n. 3 piani fuori terra.

(allegato 6)

A seguito del sopralluogo effettuato, è stata riscontrata mancata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato, in quanto sono state eseguite modifiche consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni e nella realizzazione di un ampliamento non autorizzato. In particolare, è stata effettuata la tamponatura del balcone, con conseguente ampliamento del bagno esistente e realizzazione di un nuovo

servizio igienico.

La diversa distribuzione degli spazi interni risulta regolarizzabile mediante presentazione di CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Diversamente, l'ampliamento derivante dalla tamponatura del balcone non risulta sanabile; pertanto, il CTU considera nella presente valutazione il ripristino dell'originaria destinazione del balcone.

Il CTU evidenzia inoltre la presenza di un'ulteriore difformità di modesta entità rispetto a quanto autorizzato con la Licenza Edilizia n. 205/1964: sul balcone era prevista una piccola rientranza destinata a lavatoio, che non è stata realizzata, a vantaggio della superficie del bagno.

A parere del CTU, tale difformità rientra nelle tolleranze esecutive, trattandosi di una superficie limitata pari a circa mq 0,70, e può pertanto considerarsi automaticamente legittimata ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, in quanto realizzata entro il 24/05/2024, circostanza confermata dalla grafitizzazione della difformità nell'accatastamento di primo impianto del 21/01/1998.

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 750,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.097,00

Gli immobili ricadono all'interno di un condominio costituito, i millesimi di proprietà risultano essere 176.89 per l'abitazione e per la quota parte delle cantine condominiali al piano interrato. L'amministratore ha riferito che non ci sono spese straordinarie deliberate, i lavori di sistemazione del tetto e dei frontalini sono stati eseguiti e già saldati da parte di tutti i condomini, e che nel condominio non ci sono particolari criticità.

Il CTU fa presente che al piano interrato sono presenti n. 7 cantine intestate al condominio viale Mazzini 71.



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 1.500,00.

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 €. 1.200,00 ad un massimo di € 1.800,00 per le abitazioni, 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. 1500,00; Detto valore considera le 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 d'uso dell'immobile, i costi per ripristinare e sanare le difformità riscontrate.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Viale Giuseppe Mazzini, 71, scala U, interno 6, piano 2°
Trattasi di unità abitativa posta al secondo piano di un edificio residenziale composto da n. 3 piani fuori terra, privo di ascensore. Il fabbricato è ubicato in Viale Giuseppe Mazzini n. 71; l'accesso al condominio avviene tramite cancello pedonale su strada, che conduce al portone di ingresso. L'area esterna condominiale è interamente recintata ed è costituita da camminamenti pedonali e posti auto scoperti, non definiti e non assegnati a servizio delle n. 6 unità abitative presenti nel fabbricato. L'abitazione gode di tripla esposizione sud-est-ovest, di cui il versante est affaccia sulla stazione ferroviaria di Tivoli. E' composta da n. 2 camere da letto, n. 2 bagni finestrati e un locale soggiorno/pranzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 402, Sub. 511, Categoria A/2
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 - Appartamento Tivoli (RM) - Viale Giuseppe Mazzini, 71, scala U, interno 6, piano 2°	94,57 mq	1.500,00 €/mq	€ 141.855,00	100,00%	€ 141.855,00
Valore di stima:					€ 141.855,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (CILA a sanatoria)	2.500,00	€
Spese condominiali insolute	1.097,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (ripristino all'originaria destinazione del balcone)	4.000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore arrotondato a € 113.000,00

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 06/02/2026

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

Allegati:

Allegato 1/a: visura e planimetria foglio 58 part 402 sub 511

Allegato 1/b: visura e planimetria foglio 58 part 402 sub 6 (soppressa)

Allegato 2: atto di provenienza del 24/02/2000 notaio Castellini rep. 59070

Allegato 3: rilievo CUT e confronto con il progetto relativo alla licenza edilizia n 205/1964

Allegato 4: documentazione fotografica

Allegato 5: Millesimi proprietà e situazione contabile condominiale

Allegato 6: progetto allegato alla Licenza Edilizia n. 205 del 05/09/1964



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Viale Giuseppe Mazzini, 71, scala U, interno 6, piano 2°

Trattasi di unità abitativa posta al secondo piano di un edificio residenziale composto da n. 3 piani fuori terra, privo di ascensore. Il fabbricato è ubicato in Viale Giuseppe Mazzini n. 71; l'accesso al condominio avviene tramite cancello pedonale su strada, che conduce al portone di ingresso. L'area esterna condominiale è interamente recintata ed è costituita da camminamenti pedonali e posti auto scoperti, non definiti e non assegnati a servizio delle n. 6 unità abitative presenti nel fabbricato. L'abitazione gode di tripla esposizione sud-est-ovest, di cui il versante est affaccia sulla stazione ferroviaria di Tivoli. E' composta da n. 2 camere da letto, n. 2 bagni finestrati e un locale soggiorno/pranzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 402, Sub. 511, Categoria A/2

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

Destinazione urbanistica: Il terreno su cui ricade il fabbricato è sottoposto al vincolo idrogeologico, secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio approvato risulta vincolato dall' art. 35 (protezione delle coste dei laghi) è ricade all'interno della fascia di rispetto dei centri storici, e ricade all'interno delle fascia di rispetto delle linee archeologiche tipizzate.

Prezzo base d'asta: € 113.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 211/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Viale Giuseppe Mazzini, 71, scala U, interno 6, piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 402, Sub. 511, Categoria A/2	Superficie	94,57 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta completa, ma versa in condizioni di conservazione mediocri, con evidenti distacchi degli intonaci e fenomeni di umidità sulle pareti. Gli impianti tecnologici a rete (elettrico, idrico e gas) risultano regolarmente collegati. A integrazione della descrizione si rimette la documentazione fotografica del bene oggetto di stima.		
Descrizione:	Trattasi di unità abitativa posta al secondo piano di un edificio residenziale composto da n. 3 piani fuori terra, privo di ascensore. Il fabbricato è ubicato in Viale Giuseppe Mazzini n. 71; l'accesso al condominio avviene tramite cancello pedonale su strada, che conduce al portone di ingresso. L'area esterna condominiale è interamente recintata ed è costituita da camminamenti pedonali e posti auto scoperti, non definiti e non assegnati a servizio delle n. 6 unità abitative presenti nel fabbricato. L'abitazione gode di tripla esposizione sud-est-ovest, di cui il versante est affaccia sulla stazione ferroviaria di Tivoli. E' composta da n. 2 camere da letto, n. 2 bagni finestrati e un locale soggiorno/pranzo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato in maniera saltuaria dall'esecutato, in quanto residente in altra abitazione sita nel comune di Santa Marinella.		

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma2 il 04/07/2025

Reg. gen. 38897 - Reg. part. 27964

Quota: 1/1

A favore di Red Sea spv srl

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: nel presente pignoramento sono stati indicati erroneamente la data di nascita del sig.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma2 il 15/12/2025

Reg. gen. 71839 - Reg. part. 51198

Quota: 1/1

A favore di Red Sea spv srl

Contro !

Formalità a carico della procedura

