

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Paolo Lara, nell'Esecuzione Immobiliare 258/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto Unico	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 4, piano T-S1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 2, piano S1	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 4, piano T-S1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 2, piano S1	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 4, piano T-S1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 2, piano S1	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 4, piano T-S1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 2, piano S1	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 4, piano T-S1	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 2, piano S1.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 4, piano T-S1	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 2, piano S1.....	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 4, piano T-S1	12

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 2, piano S1.....	12
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 4, piano T-S1	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 2, piano S1.....	13
Patti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 4, piano T-S1	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 2, piano S1.....	13
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 4, piano T-S1	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 2, piano S1.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 4, piano T-S1	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 2, piano S1.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 4, piano T-S1	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 2, piano S1.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 4, piano T-S1	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 2, piano S1.....	15
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 4, piano T-S1	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 2, piano S1.....	16
Provenienze Ventennali	16

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 4, piano T-S1	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 2, piano S1.....	17
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 4, piano T-S1	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 2, piano S1.....	19
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 4, piano T-S1	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 2, piano S1.....	19
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 4, piano T-S1	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 2, piano S1.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 4, piano T-S1	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 2, piano S1.....	22
Stima / Formazione lotti.....	23
Riserve e particolarità da segnalare	25
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 258/2024 del R.G.E.	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 150.000,00	29

All'udienza del 29/10/2024, il sottoscritto Arch. Di Paolo Lara, con studio in via Nomentana 22 - 00013 - Fonte Nuova (RM), email archlaradipaolo@gmail.com, PEC laradipaolo@pec.archrm.it, Tel. 06 39720303 studio cel 3286253828, Fax 06 90997556, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2024 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 Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 4, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 2, piano S1

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 4, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 2, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T-S1

Appartamento di civile abitazione sito nel comune di Tivoli, località Tivoli terme, provincia di Roma, precisamente in via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, composto da un piano Terra residenziale e piano seminterrato ad uso cantina, distinto al numero interno 4 di una palazzina residenziale composta da due piani residenziali fuori terra, distinto catastalmente al foglio 49 part 1559 subalterno 15, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 77 mq escluse le aree scoperte 66 mq, con una rendita di 588,76 euro; L'immobile risulta di 1/1 proprietà dell'esecutata sig. **** Omissis **** ed così composto: l'ingresso dello stabile è posto su via Giuseppe Gioacchino Belli alt n°3, si accede tramite il vano scala condominiale al piano terra rialzato all'int 4 composto da una zona zona soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera da letto e un bagno con una corte esterna estinata a terrazzo-giardino. Tramite una scaletta di legno posta nel soggiorno del piano terra si accede al piano seminterrato destinato a cantina ripostiglio con un w.c. Esternamente al fabbricato, tramite una rampa di accesso si accede al piano interrato destinato a garage esclusivo delle abitazioni presenti, in cui è presente il BENE 2) posto auto annesso al bene staggito. L'immobile risulta in buono stato di finiture normali, non necessita nè di interventi nè di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato senza titolo dall'ex marito dell'esecutata Sig. **** Omissis **** quale ospite temporaneo; il fabbricato si trova nella zona residenziale di Tivoli Terme, in una località molto signorile composta da villette e fabbricati con appartamenti di massimo due piani fuori terra, in una zona molto tranquilla, vicino ai centri termali delle acque albule di Tivoli, in cui sono presenti tutti i servizi terziari, tra cui centri commerciali, cinema e altro, raggiungibili facilmente anche a piedi.

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.

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

**** Omissis **** **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

Posto auto annesso all'abitazione Bene 1) staggito sito nel comune di Tivoli, località Tivoli terme, provincia di Roma, precisamente in via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, distinto al numero interno 2 di una palazzina residenziale composta da due piani residenziali fuori terra, distinto catastalmente al foglio 49 part 1559 subalterno 21, categoria C/6, classe 3, consistenza 18,00 mq e una superficie catastale 18,00 mq con una

rendita di 49,27 euro; L'immobile risulta di 1/1 proprietà dell'esecutata sig. **** Omissis **** e si trova al piano interrato, un piano interamente destinato a posti auto delle unità abitative presenti nel Fabbricato residenziale denominato B). Ad esso si accede tramite una rampa di accesso laterale posta su via Giuseppe Gioacchino Belli alt civ n°3. Il piano interrato risulta in buono stato di finiture normali, non necessita ne di interventi nè di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato senza titolo titolo dall'ex marito dell'esecutata Sig. **** Omissis **** quale ospite temporaneo; il fabbricato si trova nella zona residenziale di Tivoli Terme, in una località molto signorile composta da villette e fabbricati con appartamenti di massimo n°2 piani fuori terra, in una zona molto tranquilla, vicino ai centri termali delle acque albule di Tivoli, in cui sono presenti tutti i servizi terziari, tra cui centri commerciali, cinema e altro , raggiungibili facilmente anche a piedi.

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.

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

**** Omissis **** Omissis ****

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T-S1

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T-S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile è di proprietà 1/1 dell'esecutata sig **** Omissis **** del diritto di piena proprietà, stato civile separata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

l'immobile è di proprietà 1/1 dell'esecutata sig **** Omissis **** del diritto di piena proprietà, stato civile separata.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T-S1

L'appartamento confina con il lato nord con la sua corte esterna posta su via Giuseppe Gioacchino Belli, sul lato sud con un'altra proprietà distinta con il sub 14, lato est con parte del sub 14 e parte con il suo terrazzino prospiciente alla rampa comune distinta con il sub 3, sul lato ovest (lato ingresso) con il vano scale distinto con il sub 2.

Per quanto riguarda il catasto terreni la particella 1559 confina con: sul lato Nord con via Giuseppe Gioacchino Belli part 1463-1464, sud con via Giovanni Verga part 1565-164-1562, sul lato est con la particella 1560 e sul lato ovest con la particella 1489, vedere sia la planimetria catastale (allegato 4) che l'estratto di mappa (allegato 2) con la sovrapposizione delle stesse (allegato 3)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

Il posto auto annesso all'abitazione distinto con il numero 2 che si trova al piano interrato, confina:

sul lato Sud con la rampa di accesso comune distinta con il sub 3, sul lato Est con il posto auto sub 20, sul lato nord con il muro perimetrale e sul lato est con il posto auto distinto al sub 15.

Per quanto riguarda il catasto terreni la particella 1559 confina con: sul lato Nord con via Giuseppe Gioacchino Belli part 1463-1464, sud con via Giovanni Verga part 1565-164-1562, sul lato est con la particella 1560 e sul lato ovest con la particella 1489, vedere sia la planimetria catastale (allegato 4) che l'estratto di mappa (allegato 2) con la sovrapposizione delle stesse (allegato 3)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,60 mq	70,60 mq	1	70,60 mq	3,00 m	terra
Terrazza	31,24 mq	32,50 mq	0,25	8,13 mq	0,00 m	terra
Giardino	44,00 mq	46,52 mq	0,18	8,37 mq	0,00 m	terra
Cantina	38,15 mq	48,15 mq	0,20	9,63 mq	2,60 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				96,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Caratteristiche dimensionali mq netti dei vani principali:

soggiorno pranzo mq 28,00

camera mq 17.22

bagno mq 5.18

disimpegno mq 3.20

cantina rip e wc al piano seminterrato mq 38.15

Terrazzo P.T mq 31.24

Giardino al P.T. mq 44.00

allegato planimetria catastale (v.all 4)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	18,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	3,05 m	S1
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/07/2002 al 17/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 793 Categoria A2
Dal 19/07/2002 al 17/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 793, Sub. 1-2-3 Categoria A2
Dal 17/12/2004 al 02/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 1559, Sub. 15 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 506,13
Dal 02/05/2005 al 18/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 1559, Sub. 15 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 588,76
Dal 18/08/2005 al 13/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 1559, Sub. 15 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 77 escluse le aree scoperte di mq 66 mq Rendita € 588,76 Piano T e S1

i titolari catastali corrispondono a quelli reali (v. VCA all 1)

**** Omissis **** e **** Omissis **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/07/2002 al 17/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 793 Categoria C6
Dal 19/07/2002 al 17/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 793, Sub. 1-2-3 Categoria C6
Dal 17/12/2004 al 02/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 1559, Sub. 21 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 18 mq Rendita € 49,27
Dal 02/05/2005 al 18/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 1559, Sub. 21 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 18 mq

		Rendita € 49,27
Dal 18/08/2005 al 13/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 1559, Sub. 21 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 18 mq Rendita € 49,27 Piano S1

i titolari catastali corrispondono a quelli reali (v. VCA all 1)

**** Omissis **** e **** Omissis **** **** Omissis ****

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	1559	15		A2	2	4 vani	77 mq escluse le aree scoperte di 66 mq mq	588,76 €	T e PS1	

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo effettuato in data 11-03-2025 di cui allego il verbale (v. All 8) confermo che la situazione dello stato dei luoghi coincide con la planimetria presente in atti in catasto fabbricati prot RM0938645 del 17/12/2004.(v. all 4)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	1559	21		C6	3		18 mq	49,27 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo effettuato in data 11-03-2025 di cui allego il verbale (v. All 8) confermo che la situazione dello stato dei luoghi coincide con la planimetria presente in atti in catasto fabbricati prot RM0938645 del 17/12/2004.(v. all 4) e con i titoli edilizi autorizzativi

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T-S1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la loro completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma c.p.c.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la loro completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T-S1

L'immobile pignorato attualmente è occupato dal coniuge sig. **** Omissis **** separato nell'agosto 2018 della debitrice esecutata, in cui non vi è provvedimento di assegnazione dell'unità immobiliare in sede di separazione. All'epoca dell'acquisto alla **** Omissis ****, il sig **** Omissis **** ne era titolare del diritto di usufrutto vita natural durante, diritto poi trasferito alla debitrice esecutata. Attualmente risulta essere occupante sine titolo e non versa alcuna indennità.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile pignorato attualmente è occupato dal coniuge sig. **** Omissis **** separato nell'agosto 2018 della debitrice esecutata, in cui non vi è provvedimento di assegnazione dell'unità immobiliare in sede di separazione. All'epoca dell'acquisto alla **** Omissis ****, il sig **** Omissis **** ne era titolare del diritto di usufrutto vita natural durante, diritto poi trasferito alla debitrice esecutata. Attualmente risulta essere occupante sine titolo e non versa alcuna indennità.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T-S1

L'immobile attualmente si presenta in buono stato, non necessitata di opere di manutenzione urgente, dal sopralluogo avvenuto in data 11/03/2025 è emerso una presenza di umidità sia al piano terra che all'interrato entrambe sui soffitti dei locali bagno- w.c, sicuramente per condensa relativa ad una insufficiente coibentazione dei materiali posati in opera all'epoca della costruzione, che nei locali poco areati può originare questo fenomeno. Tale situazione non è preoccupante ma necessita di una pulitura, trattamento delle zone interessate da condensa con materiali specifici e in fine pittura degli ambienti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile attualmente si presenta in buono stato, non necessitata di opere di manutenzione urgente

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T-S1

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale, interpellato l'amministratore di condominio, sig **** Omissis **** il quale invia in data 05/05/2025, tramite email una lettera (v.all 11) in cui si dichiarano le pendenze amministrative dell'esecutata, che saranno detratte dal valore finale dell'immobile . Alla data 05/05/2025 l'esecutata non ha provveduto al versamento delle quote nell'anno 2024 per un totale di 360,00 euro , deve versare fino al 30/06/2025 n° 3 rate condominiali pari a 180,00 euro, così come descritto nella allegato 11). Attualmente non è stato deliberato nessun lavoro straordinario.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale, l'amministratore di condominio, sig **** Omissis **** il quale invia tramite email in data 05/05/2025 alla sottoscritta, una lettera (v.all 11) in cui si dichiarano le pendenze amministrative dell'esecutata, che saranno detratte dal valore finale dell'immobile . Attualmente l'esecutata non ha provveduto al versamento delle quote nell'anno 2024 per un totale di 360,00 euro alla data 05/05/2025, deve versare fino al 30/06/2025 n° 3 rate condominiali pari a 180,00 euro, così come descritto nella allegato 11). Attualmente non è stato deliberato nessun lavoro straordinario .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T-S1

Non si rileva l'esistenza di servitu' gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

Non si rileva l'esistenza di servitu' gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T-S1

FABBRICATO

Il fabbricato dell'immobile pignorato si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano interrato, è composto per la sua totalità da abitazioni ed ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- fondazioni e strutture verticali in calcestruzzo armato;
- solai in laterocemento;
- copertura a falda;
- manto di copertura in tegole;
- pareti esterne ed interne in laterizio. Le pareti esterne sono rivestite in parte da intonaco tinteggiato;
- pavimentazione dell'androne della palazzina in lastre di marmo e pareti intonacate e tinteggiate;
- infissi esterni in legno;
- scale in c.a. rivestite in marmo;
- non è dotato di ascensore.

Sono presenti i servizi di energia elettrica, gas metano, telefono ed acqua. APPARTAMENTO

- esposizione si diparte da SE del soggiorno fino a NE della camera da letto;
- altezza interna utile pari a m. 3,00;
- tramezzature in laterizio;
- pavimenti in gres con disegno neutro;
- rivestimenti delle pareti parte in intonaco tinteggiato ed in mattonelle in ceramica nei locali servizi;
- infissi esterni ed interni costituiti da finestre in legno con doppi vetri e porte in legno tamburate;

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

FABBRICATO

piano interrato, è composto per la sua totalità da posti auto annessi alle abitazioni sopra presenti e ad uno spazio di manovra utile , si accede tramite una rampa posta all'ingresso della via principale lato destro del Fabbricato B) ed ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- fondazioni e strutture verticali in calcestruzzo armato;
- solai in laterocemento;
- pareti esterne ed interne in C.A.
- pavimentazione idonea per uso garage
- scale in c.a. rivestite in marmo;
- non è dotato di ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T-S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile pignorato attualmente è occupato dal coniuge sig. **** Omissis **** separato nell'agosto 2018 della debitrice esecutata, in cui non vi è provvedimento di assegnazione dell'unità immobiliare in sede di separazione. All'epoca dell'acquisto alla **** Omissis ****, il sig **** Omissis **** ne era titolare del diritto di usufrutto vita natural durante, diritto poi trasferito alla debitrice esecutata. Attualmente risulta essere occupante sine titolo e non versa alcuna indennità.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile pignorato attualmente è occupato dal coniuge sig. **** Omissis **** separato nell'agosto 2018 della debitrice esecutata, in cui non vi è provvedimento di assegnazione dell'unità immobiliare in sede di separazione. All'epoca dell'acquisto alla **** Omissis ****, il sig **** Omissis **** ne era titolare del diritto di usufrutto vita natural durante, diritto poi trasferito alla debitrice esecutata. Attualmente risulta essere occupante sine titolo e non versa alcuna indennità.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T-S1

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.

Gli immobili risultano di proprietà di **** Omissis **** nata a

per la quota di 1/1 di piena proprietà a lei pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

*atto di rinuncia del notaio **** Omissis **** del 13/04/2012, rep. 13311/7090, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 addì 17/04/2012 ai nn.17909/12469 con il quale **** Omissis **** riceve la quota di 1/1 di usufrutto da **** Omissis **** nato a

**** Omissis ****, viene così dichiarato "I **** Omissis ****, CON ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO **** Omissis **** DI ROMA IN DATA 2 MAGGIO 2005 REP. N.157856/20874, REGISTRATO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ROMA IN DATA 9 MAGGIO 2005 AL N.10349 SERIE 1T, TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA 2 IN DATA 10 MAGGIO 2005 AL N.16828 DI FORMALITÀ, HANNO ACQUISTATO IL PRIMO IL DIRITTO DI USUFRUTTO SUA VITA NATURALE DURANTE E LA SECONDA LA NUDA PROPRIETÀ DELLA PORZIONE IMMOBILIARE OGGETTO DEL PRESENTE ATTO. IL SIG **** Omissis ****, DICHIARA DI RINUNZIARE, IRREVOCABILMENTE, AL DIRITTO DI USUFRUTTO, SOPRA INDICATO SUGLI IMMOBILI INTIVOLI, VIA GIOACCHINO BELLI N.3"

L'immobile fu acquistato dai sig.ri **** Omissis ****

con atto di compravendita notaio **** Omissis **** del 02/05/2005, rep. 157856/20874, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 addì 10/05/2005 ai nn.29167/16828 con il quale **** Omissis **** acquista la quota di 1/1 di usufrutto sua vita naturale durante e **** Omissis **** acquista la quota di 1/1 di nuda proprietà dalla **** Omissis **** con sede in ROMA,

al momento dell'atto i soggetti acquirenti hanno dichiarato di essere di stato civile libero;

Al dante causa, **** Omissis **** erano pervenute:

1. gli immobili riportati in Catasto Fabbricati F. 49, p.lla 791 sub 1 (corte) e sub. 3, per atto di compravendita del 19/07/2002 a rogito notaio **** Omissis **** rep. 26774/10734 da **** Omissis ****, atto trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 in data 26/07/2002 ai nn. 33009/23234;

2. l'immobile riportato in Catasto Fabbricati F. 49, p.lla 793, per atto di compravendita del 19/07/2002 a rogito notaio **** Omissis **** rep. 26774/107434 da **** Omissis ****, atto trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 in data 26/07/2002 ai nn. 3308/23233.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

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.

Gli immobili risultano di proprietà di **** Omissis **** nata a

per la quota di 1/1 di piena proprietà a lei pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

*atto di rinuncia notaio **** Omissis **** del 13/04/2012, rep. 13311/7090, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 addì 17/04/2012 ai nn.17909/12469 con il quale **** Omissis **** riceve la quota di 1/1 di usufrutto da **** Omissis **** nato a

**** Omissis ****, viene così dichiarato "I **** Omissis ****, CON ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO **** Omissis **** DI ROMA IN DATA 2 MAGGIO 2005 REP. N.157856/20874, REGISTRATO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ROMA IN DATA 9 MAGGIO

2005 AL N.10349 SERIE 1T, TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA 2 IN DATA 10 MAGGIO 2005 AL N.16828 DI FORMALITA', HANNO ACQUISTATO IL PRIMO IL DIRITTO DI USUFRUTTO SUA VITA NATURAL DURANTE E LA SECONDA LA NUDA PROPRIETA' DELLA PORZIONE IMMOBILIARE OGGETTO DEL PRESENTE ATTO. IL SIG **** Omissis ****, DICHIARA DI RINUNZIARE, IRREVOCABILMENTE, AL DIRITTO DI USUFRUTTO, SOPRA INDICATO SUGLI IMMOBILI INTIVOLI, VIA GIOACCHINO BELLI N.3"

L'immobile fu acquistato dai sig.ri **** Omissis ****

con atto di compravendita notaio **** Omissis **** del 02/05/2005, rep. 157856/20874, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 addi' 10/05/2005 ai nn.29167/16828 con il quale **** Omissis **** acquista la quota di 1/1 di usufrutto sua vita natural durante e **** Omissis **** acquista la quota di 1/1 di nuda proprieta' dalla **** Omissis **** con sede in ROMA,

al momento dell'atto i soggetti acquirenti hanno dichiarato di essere di stato civile libero;

Al dante causa, **** Omissis **** erano pervenute:

1. gli immobili riportati in Catasto Fabbricati F. 49, p.lla 791 sub 1 (corte) e sub. 3, per atto di compravendita del 19/07/2002 a rogito notaio **** Omissis **** rep. 26774/10734 da **** Omissis ****, atto trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 in data 26/07/2002 ai nn. 33009/23234;
2. l'immobile riportato in Catasto Fabbricati F. 49, p.lla 793, per atto di compravendita del 19/07/2002 a rogito notaio **** Omissis **** rep. 26774/107434 da **** Omissis ****, atto trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 in data 26/07/2002 ai nn. 3308/23233.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 06/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

-Ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria per concessione in garanzia di anticipazioni fondiaria iscritta presso la Conservatoria di Roma 2 in data 15/12/2023 ai nn. 68595/1015 atto a rogito **** Omissis **** del 13/01/2004 Rep. 136139, rif. formalità n. 408 del 19/01/2004 contro **** Omissis **** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e **** Omissis **** per il diritto di proprietà a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA.

-Atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 11/07/2024 ai nn. 38795/28608 nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Tivoli del 19/06/2024 rep. 13085 a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro **** Omissis ****.

**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 06/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

-Ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria per concessione in garanzia di anticipazioni fondiari iscritta presso la Conservatoria di Roma 2 in data 15/12/2023 ai nn. 68595/1015 atto a rogito **** Omissis **** del 13/01/2004 Rep. 136139, rif. formalità n. 408 del 19/01/2004 contro **** Omissis **** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e **** Omissis **** per il diritto di proprietà a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA.

-Atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 11/07/2024 ai nn. 38795/28608 nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Tivoli del 19/06/2024 rep. 13085 a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro **** Omissis ****.

**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T-S1

Il bene ha destinazione di uso residenziale, in data 19/02/2025 prot 26228/2025 è stato eseguito regolare accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Tivoli, dal quale vengono estrapolati i titoli autorizzativi dell'immobile :

- Permesso a Costruire n° 36 del 15/05/2002
 - Variante al PDC n 30 del 07/05/2005
 - Agibilità del 13/12/2016
- con i relativi elaborati grafici (v all 10)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

Il bene ha destinazione di uso residenziale, in data 19/02/2025 prot 26228/2025 è stato eseguito regolare accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Tivoli, dal quale vengono estrapolati i titoli autorizzativi dell'immobile :

- Permesso a Costruire n° 36 del 15/05/2002
 - Variante al PDC n 30 del 07/05/2005
 - Agibilità del 13/12/2016
- con i relativi elaborati grafici (v all 10)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T-S1

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 risulta agibile.

Dallo studio del fascicolo dei titoli autorizzativi (v all 10) attraverso un accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Tivoli in data 10/04/2025 acquisito con protocollo 26228/2025 in data 19/02/2025, confrontando gli stessi con lo stato dei luoghi tramite il sopralluogo avvenuto il 11/03/2025 di cui allego il verbale di accesso (v.all 8), posso dichiarare la perfetta conformità sia urbanistica che catastale dell'immobile rispetto ai titoli autorizzativi che alla planimetria catastale presente in atti RM 0938645 del 17/12/2004 (V. all 4), così descritti :

L'immobile nasce con un primo Permesso a Costruire n° 36 del 15/05/2002 nel quale veniva rilasciata una concessione edilizia per due fabbricati denominati A-B nome della soc **** Omissis **** composte da un piano interrato destinato a garage delle unità abitative residenziali presenti e due piano fuori terra residenziali. Variante del PDC 36 rilasciata sempre a nome della della soc **** Omissis **** PDC 30 del 07/05/2005, che consiste principalmente in alcune modifiche interne e finestature ai piani residenziali e che portano i fabbricati alla destinazione attuale e alla conformità urbanistica dello stato dei luoghi, essendo quest'ultimo il titolo autorizzativo dell'immobile;

Imbocco in fogna prot 58907 del 03/12/2004 ;

Collaudo statico prot 55384 del 27/10/2016

e infine l'Agibilità rilasciata dal comune di Tivoli prot 55384 del 27/12/2016;

tutti questi titoli autorizzativi, sono presenti nell'allegato 10) e confermato la legittimità dell'immobile e la conformità sia urbanistica che catastale dell'immobile staggito con lo stato dei luoghi attuale. L'immobile è perfettamente conforme

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.

**** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

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 risulta agibile.

Dallo studio del fascicolo dei titoli autorizzativi (v all 10) attraverso un accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Tivoli in data 10/04/2025 acquisito con protocollo 26228/2025 in data 19/02/2025, confrontando gli stessi con lo stato dei luoghi tramite il sopralluogo avvenuto il 11/03/2025 di cui allego il verbale di accesso (v.all 8), posso dichiarare la perfetta conformità sia urbanistica che catastale dell'immobile rispetto ai titoli autorizzativi che alla planimetria catastale presente in atti RM 0938645 del 17/12/2004 (V. all 4), così descritti :

L'immobile nasce con un primo Permesso a Costruire n° 36 del 15/05/2002 nel quale veniva rilasciata una concessione edilizia per due fabbricati denominati A-B nome della soc **** Omissis **** composte da un piano interrato destinato a garage delle unità abitative residenziali presenti e due piano fuori terra residenziali. Variante del PDC 36 rilasciata sempre a nome della soc **** Omissis **** PDC 30 del 07/05/2005, che consiste principalmente in alcune modifiche interne e finestature ai piani residenziali e che portano i fabbricati alla destinazione attuale e alla conformità urbanistica dello stato dei luoghi, essendo quest'ultimo il titolo autorizzativo dell'immobile;

Imbocco in fogna prot 58907 del 03/12/2004 ;

Collaudo statico prot 55384 del 27/10/2016

e infine l'Agibilità rilasciata dal comune di Tivoli prot 55384 del 27/12/2016;

tutti questi titoli autorizzativi, sono presenti nell'allegato 10) e confermato la legittimità dell'immobile e la conformità sia urbanistica che catastale dell'immobile staggito con lo stato dei luoghi attuale. L'immobile è perfettamente conforme

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.

**** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 4, PIANO T-S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale. Attualmente l'esecutata non ha provveduto al versamento delle quote nell'anno 2024 per un totale di 360,00 euro alla data 05/05/2025, deve versare fino al 30/06/2025 n° 3 rate condominiali pari a 180,00 euro, così come descritto nella allegato 11). Attualmente non è stato deliberato nessun lavoro straordinario. Tali spese come precedentemente descritto verranno detratte dal valore finale della stima dell'immobile.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N°3, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale. Attualmente l'esecutata non ha provveduto al versamento delle quote nell'anno 2024 per un totale di 360,00 euro alla data 05/05/2025, deve versare fino al 30/06/2025 n° 3 rate condominiali pari a 180,00 euro, così come descritto nella allegato 11). Attualmente non è stato deliberato nessun lavoro straordinario. Tali spese come precedentemente descritto verranno detratte dal valore finale della stima dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile staggito è composto da un LOTTO UNICO con la presenza di due Beni : il Bene 1) l'appartamento di civile abitazione sito al piano terra e piano seminterrato dello stabile. Il Bene 2) posto auto coperto che si trova al piano autorimesse interrato. Verrà fatta una prima stima del solo immobile oggetto di pignoramento, questa stima sarà eseguita attraverso l'adozione del metodo sintetico-comparativo, facendo una comparazione tra il valore delle quote dell' Agenzia delle Entrate in collaborazione con OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), le quote stabilite dal borsino immobiliare della provincia di Roma e in ultimo confrontando il valore con dei valori di mercato di fabbricati residenziali analoghi per destinazione d'uso e ubicazione, prendendo in esame alcuni prezzi pubblicati dalle Agenzie Immobiliare di edifici attualmente presenti sul mercato immobiliare del territorio del comune di Tivoli nello specifico nella località Tivoli Terme, tutto questo per avere un dato il più possibile veritiero aggiornato con i prezzi del mercato immobiliare di questo periodo. Per concludere la stima a questo valore vanno sottratte le spese sostenute condominiali che ci sono da sostenere.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 4, piano T-S1

Appartamento di civile abitazione sito nel comune di Tivoli, località Tivoli terme, provincia di Roma, precisamente in via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, composto da un piano Terra residenziale e piano seminterrato ad uso cantina, distinto al numero interno 4 di una palazzina residenziale composta da due piani residenziali fuori terra, distinto catastalmente al foglio 49 part 1559 subalterno 15, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 77 mq escluse le aree scoperte 66 mq, con una rendita di 588,76 euro; L'immobile risulta di 1/1 proprietà dell'esecutata sig. **** Omissis **** ed è così composto: l'ingresso dello stabile è posto su via Giuseppe Gioacchino Belli alt n°3, si accede tramite il vano scala condominiale al piano terra rialzato all'int 4 composto da una zona soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera da letto e un bagno con una corte esterna estinata a terrazzo-giardino. Tramite una scaletta di legno posta nel soggiorno del piano terra si accede al piano seminterrato destinato a cantina ripostiglio con un w.c. Esternamente al fabbricato, tramite una rampa di accesso si accede al piano interrato destinato a garage esclusivo delle abitazioni presenti, in cui è presente il BENE 2) posto auto annesso al bene staggito. L'immobile risulta in buono stato di finiture normali, non necessita né di interventi né di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato senza titolo dall'ex marito dell'esecutata Sig. **** Omissis **** quale ospite temporaneo; il fabbricato si trova nella zona residenziale di Tivoli Terme, in una località molto signorile composta da villette e fabbricati con appartamenti di massimo due piani fuori terra, in una zona molto tranquilla, vicino ai centri termali delle acque albule di Tivoli, in cui sono presenti tutti i servizi terziari, tra cui centri commerciali, cinema e altro, raggiungibili facilmente anche a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1559, Sub. 15, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 156.702,60

Verrà fatta una prima stima del solo immobile oggetto di pignoramento, questa stima sarà eseguita attraverso l'adozione del metodo sintetico-comparativo, facendo una comparazione tra il valore delle quote dell' Agenzia delle Entrate in collaborazione con OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), le quote stabilite dal borsino immobiliare della provincia di Roma e in ultimo confrontando il valore con dei valori di mercato di fabbricati residenziali analoghi per destinazione d'uso e ubicazione, prendendo in esame alcuni prezzi pubblicati dalle Agenzie Immobiliare di edifici attualmente presenti sul mercato immobiliare del territorio del comune di Tivoli nello specifico nella località Tivoli Terme, tutto questo per avere un dato il più possibile veritiero aggiornato con i prezzi del mercato immobiliare di questo periodo. Per concludere la stima a questo valore vanno sottratte le spese sostenute condominiali che ci

sono da sostenere. Alla data 05/05/2025 Le spese condominiali da sostenere sono le quote dell'anno 2004 di 360,00€ sommate alla rata da versare entro Giugno 2025 di 180.00€

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 2, piano S1

Posto auto annesso all'abitazione Bene 1) staggiato sito nel comune di Tivoli, località Tivoli terme, provincia di Roma, precisamente in via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, distinto al numero interno 2 di una palazzina residenziale composta da due piani residenziali fuori terra, distinto catastalmente al foglio 49 part 1559 subalterno 21, categoria C/6, classe 3, consistenza 18,00 mq e una superficie catastale 18,00 mq con una rendita di 49,27 euro; L'immobile risulta di 1/1 proprietà dell'esecutata sig. **** Omissis **** e si trova al piano interrato, un piano interamente destinato a posti auto delle unità abitative presenti nel Fabbricato residenziale denominato B). Ad esso si accede tramite una rampa di accesso laterale posta su via Giuseppe Gioacchino Belli alt civ n°3. Il piano interrato risulta in buono stato di finiture normali, non necessita né di interventi né di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato senza titolo dall'ex marito dell'esecutata Sig. **** Omissis **** quale ospite temporaneo; il fabbricato si trova nella zona residenziale di Tivoli Terme, in una località molto signorile composta da villette e fabbricati con appartamenti di massimo n°2 piani fuori terra, in una zona molto tranquilla, vicino ai centri termali delle acque albule di Tivoli, in cui sono presenti tutti i servizi terziari, tra cui centri commerciali, cinema e altro, raggiungibili facilmente anche a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1559, Sub. 21, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.080,00

Verrà fatta una prima stima del solo immobile oggetto di pignoramento, questa stima sarà eseguita attraverso l'adozione del metodo sintetico-comparativo, facendo una comparazione tra il valore delle quote dell'Agenzia delle Entrate in collaborazione con OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), le quote stabilite dal borsino immobiliare della provincia di Roma e in ultimo confrontando il valore con dei valori di mercato di garage analoghi per destinazione d'uso e ubicazione, prendendo in esame alcuni prezzi pubblicati dalle Agenzie Immobiliare di edifici attualmente presenti sul mercato immobiliare del territorio del comune di Tivoli nello specifico nella località Tivoli Terme, tutto questo per avere un dato il più possibile veritiero aggiornato con i prezzi del mercato immobiliare di questo periodo. Per concludere la stima a questo valore vanno sottratte le spese sostenute condominiali che ci sono da sostenere. Alla data 05/05/2025 Le spese condominiali da sostenere sono le quote dell'anno 2004 di 360,00€ sommate alla rata da versare entro Giugno 2025 di 180.00€

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 4, piano T-S1	96,73 mq	1.620,00 €/mq	€ 156.702,60	100,00%	€ 156.702,60
Bene N° 2 - Posto auto Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 2, piano S1	18,00 mq	560,00 €/mq	€ 10.080,00	100,00%	€ 10.080,00
Valore di stima:					€ 166.782,60

Valore di stima: € 166.782,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	540,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	10,00	%

Valore finale di stima: € 150.000,00

alla data 05/05/2025 Le spese condominiali da sostenere sono le quote dell'anno 2004 di 360,00€ sommate alla rata da versare entro Giugno 2025 di 180.00€ per un totale = 540,00 euro totali che detratte al valore di stima dell'immobile :

166.782,60 € - 540,00,00 € = 166.242,60

A questa stima va abbattuto il prezzo di un ulteriore 10% come riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (DETRATTI I COSTI E IL 10% GARANZIA PER VIZI): 149.564,34 EURO circa 150.000,00 (centocinquantamila/Euro)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

-L'immobile pignorato è occupato dal coniuge separato della debitrice esecutata, sig. **** Omissis **** titolare del diritto di usufrutto vita natural durante al momento dell'acquisto da **** Omissis ****, diritto poi trasferito alla debitrice esecutata.

Attualmente risulta essere occupante sine titolo e non versa alcuna indennità.

- si fa riferimento alla nota " Circostanze da segnalare al giudice " segnalate nella relazione iniziale redatta dal custode.

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

Fonte Nuova, li 27/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Paolo Lara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - estratto di mappa
- ✓ N° 3 Google maps - sovrapposizione immagini satellitari e google maps
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - atti di provenienza
- ✓ N° 6 Certificato destinazione urbanistica - certificato di residenza
- ✓ N° 7 Altri allegati - visura ipotecaria
- ✓ N° 8 Altri allegati - verbale di accesso
- ✓ N° 9 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 10 Certificato di agibilità / abitabilità - titoli edilizi e agibilità
- ✓ N° 11 Altri allegati - lettera pendenze condominiali

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 4, piano T-S1

Appartamento di civile abitazione sito nel comune di Tivoli, località Tivoli terme, provincia di Roma, precisamente in via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, composto da un piano Terra residenziale e piano seminterrato ad uso cantina, distinto al numero interno 4 di una palazzina residenziale composta da due piani residenziali fuori terra, distinto catastalmente al foglio 49 part 1559 subalterno 15, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 77 mq escluse le aree scoperte 66 mq, con una rendita di 588,76 euro; L'immobile risulta di 1/1 proprietà dell'esecutata sig. **** Omissis **** ed così composto: l'ingresso dello stabile è posto su via Giuseppe Gioacchino Belli alt n°3, si accede tramite il vano scala condominiale al piano terra rialzato all'int 4 composto da una zona zona soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera da letto e un bagno con una corte esterna estinata a terrazzo-giardino. Tramite una scaletta di legno posta nel soggiorno del piano terra si accede al piano seminterrato destinato a cantina ripostiglio con un w.c. Esternamente al fabbricato, tramite una rampa di accesso si accede al piano interrato destinato a garage esclusivo delle abitazioni presenti, in cui è presente il BENE 2) posto auto annesso al bene staggito. L'immobile risulta in buono stato di finiture normali, non necessita nè di interventi nè di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato senza titolo dall'ex marito dell'esecutata Sig. **** Omissis **** quale ospite temporaneo; il fabbricato si trova nella zona residenziale di Tivoli Terme, in una località molto signorile composta da villette e fabbricati con appartamenti di massimo due piani fuori terra, in una zona molto tranquilla, vicino ai centri termali delle acque albule di Tivoli, in cui sono presenti tutti i servizi terziari, tra cui centri commerciali, cinema e altro, raggiungibili facilmente anche a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1559, Sub. 15, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il bene ha destinazione di uso residenziale, in data 19/02/2025 prot 26228/2025 è stato eseguito regolare accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Tivoli, dal quale vengono estrapolati i titoli autorizzativi dell'immobile: - Permesso a Costruire n° 36 del 15/05/2002 - Variante al PDC n 30 del 07/05/2005 - Agibilità del 13/12/2016 con i relativi elaborati grafici (v all 10)

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 2, piano S1

Posto auto annesso all'abitazione Bene 1) staggito sito nel comune di Tivoli, località Tivoli terme, provincia di Roma, precisamente in via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, distinto al numero interno 2 di una palazzina residenziale composta da due piani residenziali fuori terra, distinto catastalmente al foglio 49 part 1559 subalterno 21, categoria C/6, classe 3, consistenza 18,00 mq e una superficie catastale 18,00 mq con una rendita di 49,27 euro; L'immobile risulta di 1/1 proprietà dell'esecutata sig. **** Omissis **** e si trova al piano interrato, un piano interamente destinato a posti auto delle unità abitative presenti nel Fabbricato residenziale denominato B). Ad esso si accede tramite una rampa di accesso laterale posta su via Giuseppe Gioacchino Belli alt civ n°3. Il piano interrato risulta in buono stato di finiture normali, non necessita ne di interventi nè di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato senza titolo dall'ex marito dell'esecutata Sig. **** Omissis **** quale ospite temporaneo; il fabbricato si trova nella zona residenziale di Tivoli Terme, in una località molto signorile composta da villette e fabbricati con appartamenti di massimo n°2 piani fuori terra, in una zona molto tranquilla, vicino ai centri termali delle acque albule di Tivoli, in cui sono presenti tutti i servizi terziari, tra cui centri commerciali, cinema e altro, raggiungibili facilmente anche a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1559, Sub. 21, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il bene ha destinazione di uso residenziale, in data 19/02/2025 prot 26228/2025 è stato eseguito regolare accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Tivoli, dal quale vengono estrapolati i titoli autorizzativi dell'immobile : - Permesso a Costruire n° 36 del 15/05/2002 - Variante al PDC n 30 del 07/05/2005 -Agibilità del 13/12/2016 con i relativi elaborati grafici (v all 10)

Prezzo base d'asta: € 150.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 258/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 4, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1559, Sub. 15, Categoria A2	Superficie	96,73 mq
Stato conservativo:	L'immobile attualmente si presenta in buono stato, non necessita di opere di manutenzione urgente, dal sopralluogo avvenuto in data 11/03/2025 è emerso una presenza di umidità sia al piano terra che all'interrato entrambe sui soffitti dei locali bagno- w.c, sicuramente per condensa relativa ad una insufficiente coibentazione dei materiali posati in opera all'epoca della costruzione, che nei locali poco areati puo' originare questo fenomeno.Tale situazione non è preoccupante ma necessita di una pulitura, trattamento delle zone interessate da condensa con materiali specifici e in fine pittura degli ambienti.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione sito nel comune di Tivoli, località Tivoli terme, provincia di Roma, precisamente in via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, composto da un piano Terra residenziale e piano seminterrato ad uso cantina, distinto al numero interno 4 di una palazzina residenziale composta da due piani residenziali fuori terra, distinto catastalmente al foglio 49 part 1559 subalterno 15, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 77 mq escluse le aree scoperte 66 mq, con una rendita di 588,76 euro; L'immobile risulta di 1/1 proprietà dell'esecutata sig. **** Omissis **** ed così composto:l'ingresso dello stabile è posto su via Giuseppe Gioacchino Belli alt n°3, si accede tramite il vano scala condominiale al piano terra rialzato all'int 4 composto da una zona zona soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera da letto e un bagno con una corte esterna estinata a terrazzo-giardino. Tramite una scaletta di legno posta nel soggiorno del piano terra si accede al piano seminterrato destinato a cantina ripostiglio con un w.c. Esternamente al fabbricato, tramite una rampa di accesso si accede al piano interrato destinato a garage esclusivo delle abitazioni presenti, in cui è presente il BENE 2) posto auto annesso al bene staggito. L'immobile risulta in buono stato di finiture normali, non necessita nè di interventi nè di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato senza titolo dall'ex marito dell'esecutata Sig. **** Omissis **** quale ospite temporaneo; il fabbricato si trova nella zona residenziale di Tivoli Terme, in una località molto signorile composta da villette e fabbricati con appartamenti di massimo due piani fuori terra, in una zona molto tranquilla, vicino ai centri termali delle acque albule di Tivoli, in cui sono presenti tutti i servizi terziari, tra cui centri commerciali, cinema e altro , raggiungibili facilmente anche a piedi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
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 Giuseppe Gioacchino Belli n°3, edificio B, scala B, interno 2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1559, Sub. 21, Categoria C6	Superficie	18,00 mq

Stato conservativo:	L'immobile attualmente si presenta in buono stato, non necessita di opere di manutenzione urgente
Descrizione:	Posto auto annesso all'abitazione Bene 1) staggito sito nel comune di Tivoli, località Tivoli terme, provincia di Roma, precisamente in via Giuseppe Gioacchino Belli n°3, distinto al numero interno 2 di una palazzina residenziale composta da due piani residenziali fuori terra, distinto catastalmente al foglio 49 part 1559 subalterno 21, categoria C/6, classe 3, consistenza 18,00 mq e una superficie catastale 18,00 mq con una rendita di 49,27 euro; L'immobile risulta di 1/1 proprietà dell'esecutata sig. **** Omissis **** e si trova al piano interrato, un piano interamente destinato a posti auto delle unità abitative presenti nel Fabbricato residenziale denominato B). Ad esso si accede tramite una rampa di accesso laterale posta su via Giuseppe Gioacchino Belli alt civ n°3. Il piano interrato risulta in buono stato di finiture normali, non necessita ne di interventi nè di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato senza titolo titolo dall'ex marito dell'esecutata Sig. **** Omissis **** quale ospite temporaneo; il fabbricato si trova nella zona residenziale di Tivoli Terme, in una località molto signorile composta da villette e fabbricati con appartamenti di massimo n°2 piani fuori terra, in una zona molto tranquilla, vicino ai centri termali delle acque albule di Tivoli, in cui sono presenti tutti i servizi terziari, tra cui centri commerciali, cinema e altro , raggiungibili facilmente anche a piedi.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo