

# TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marziale Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 270/2024 del R.G.E.

contro



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
Titolarità .....	9
Confini .....	9
Consistenza .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	10
Dati Catastali .....	10
Stato conservativo .....	11
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Regolarità edilizia .....	13
Stima / Formazione lotti .....	14
Riepilogo bando d'asta .....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 270/2024 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 203.594,00</b> .....	16



In data 08/09/2024, il sottoscritto Ing.I.Marziale Luca, con studio in Via Sant'Andrea, 30 - 00019 - Tivoli (RM), email luca.marziale@yahoo.it, PEC luca.marziale@geopec.it, Tel. 3477768098, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA CINQUE GIORNATE, 9, scala A, interno 2, piano 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DESCRIZIONE

L'appartamento situato in Via Cinque Giornate 9, scala A, a Tivoli (RM) si trova in una zona residenziale tranquilla e ben servita, a breve distanza dal centro storico e dai principali servizi della città.

#### Descrizione del fabbricato

L'edificio in cui si trova l'appartamento è una palazzina residenziale di rilevanti dimensioni e suddivisa in n.4 scale di accesso e avente n.7 piani fuori terra ed un piano interrato, costruita tra gli anni '70, con struttura in cemento armato e tamponature in laterizio. Il fabbricato, a corpo compatto e sviluppo verticale, è costituito da diverse scale ivi compresa la scala condominiale (Scala A). L'edificio appare in condizioni manutentive generalmente buone, sebbene alcune parti comuni, come la facciata e le ringhiere dei balconi, potrebbero necessitare di interventi di ripristino estetico e funzionale.

#### Prospetto e Facciata

Da un sommario rilievo la struttura portante appare realizzata in cemento armato con solai in laterocemento, tamponature esterne in laterizio. La copertura, non visibile, dai rilievi effettuati al momento, appare presumibilmente piana, tipica degli edifici anni '60-'70.

La finitura esterna dell'edificio è rivestita in mattoni a faccia vista di colore giallo ocra, con fasce orizzontali in intonaco tinte in bianco e giallo che conferiscono un aspetto ordinato.

Su ogni piano, sono presenti balconi dotati di ringhiere metalliche.

La base dell'edificio è parzialmente intonacata con tinta arancio/marrone, in alcune zone soggetta a usura o scolorimento. Non si notano danni strutturali visibili, ma alcune parti basse del fabbricato mostrano efflorescenze, piccole crepe e segni di deterioramento.

L'accesso all'edificio avviene da Via Cinque Giornate 9, tramite un cancello/portone pedonale in ferro battuto. Il marciapiede di pertinenza è in laterizio, con aiuole laterali che necessitano interventi di pulizia e manutenzione.

L'accesso secondario (lato posteriore) risulta essere un vialetto carrabile asfaltato, attualmente adibito anche a sosta di veicoli. Tale zona mostra evidenti segni di degrado (vegetazione spontanea, superficie usurata), suggerendo la necessità di interventi di ripristino.

#### Stato manutentivo del fabbricato

Dall'analisi della facciata principale e laterali si evincono condizioni generali discrete. Alcune porzioni del basamento e delle pareti perimetrali mostrano deterioramenti superficiali: efflorescenze, scrostamenti, intonaci danneggiati nella fascia inferiore. Tali condizioni suggerirebbero la necessità di manutenzioni localizzate, soprattutto sulle pareti perimetrali più basse. Si consiglia altresì una verifica tecnica visiva e strumentale su tubazioni a vista e scarichi condominiali, che al momento dell'accesso, non è stata effettuata.

Per quanto riguarda le aree comuni esterne, si evidenziano aiuole e marciapiedi che necessitano interventi di



pulizia e diserbo. Il vialetto posteriore evidenzia una situazione manutentiva carente.

#### Contesto e zona circostante

L'immobile è ubicato in un contesto urbano densamente edificato, in una zona residenziale del Comune di Tivoli, semicentrale o di prima periferia del Comune di Tivoli. Detta zona, consolidata e ben servita evidenzia la presenza di servizi pubblici e privati quali negozi di vicinato, supermercati, scuole, farmacie e servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze. La posizione è strategica per raggiungere facilmente il centro storico di Tivoli, noto per le sue bellezze artistiche e architettoniche, tra cui Villa d'Este, Villa Adriana e Villa Gregoriana, tutte riconosciute come Patrimonio dell'Umanità dall'UNESCO.

La zona è ben collegata con i mezzi di trasporto pubblico locale, verosimilmente su via adiacente (linee autobus). In ogni caso a media distanza è possibile trovare la stazione ferroviaria di Tivoli, servita dalla linea Roma-Avezzano-Pescara, consente di raggiungere Roma in circa 40 minuti, nonché la rete di autobus COTRAL collega Tivoli con Roma e altri comuni limitrofi.

Non sono visibili giardini pubblici o parchi nelle immediate vicinanze, ma sono raggiungibili a pochi minuti di distanza a piedi. Si rileva la presenza di piccole spazi verdi marginali in prossimità degli edifici verosimilmente di pertinenza condominiale.

#### Parcheggi e viabilità

La zona offre diverse soluzioni per il parcheggio.

Si rilevano parcheggi su strada pubblica regolarmente delimitati, con disponibilità medio-bassa.

Nelle vicinanze è possibile raggiungere il parcheggio a pagamento di Piazzale Matteotti: situato a breve distanza, dispone di 170 posti auto ed è aperto 24 ore su 24.

#### Descrizione del portone di ingresso dell'immobile staggito e vano scale e ascensore.

L'accesso all'appartamento staggito, avviene mediante un portone realizzato in metallo di colore oro, con inserti in vetro lavorato e griglia decorativa, che conferisce un aspetto elegante e sicuro. Accanto al portone è presente un citofono moderno con pulsantiera per più appartamenti. All'interno, il vano scale è rivestito per metà altezza con pannelli in legno, mentre la parte superiore delle pareti è tinteggiata di bianco. Le scale sono in marmo chiaro, con alzate e pedate ben conservate, e corrimano in metallo verniciato di nero, dallo stile semplice e funzionale. È presente un ascensore con porta in metallo chiaro e finestra centrale con cornice dorata, in linea con lo stile dell'edificio.

#### Stato del vano scala interno e parti comuni

Le condizioni generali degli interni mostrano alcuni segni di usura. I pannelli in legno delle pareti presentano rigonfiamenti, distacchi e alcune riparazioni evidenti, soprattutto vicino alle scale e all'ingresso degli appartamenti. Sono visibili anche tracce di vecchi interventi e alcune placche elettriche mancanti o da sostituire. Il pavimento in marmo appare in buono stato, mentre il tappetino davanti alla porta d'ingresso è semplice e funzionale.

Il portone esterno in metallo dorato con vetri lavorati e la presenza di marmo sia all'esterno che sulle scale conferiscono un tono signorile all'edificio.

L'ascensore, seppur datato, è funzionale e ben integrato nel vano scale.

I rivestimenti in legno delle pareti interne sono in parte danneggiati e necessitano di interventi di ripristino o sostituzione. Alcuni dettagli elettrici e finiture murarie presentano segni di usura e riparazioni non rifinite, suggerendo la necessità di manutenzione.

In sintesi, l'edificio mostra elementi di pregio tipici dell'epoca di costruzione, ma le parti comuni interne richiedono interventi di manutenzione per ripristinare l'aspetto originario e migliorare la funzionalità complessiva.

#### Descrizione degli interni

L'appartamento, composto da sei vani, compresi i servizi, è dotato di impianto di riscaldamento termo-autonomo, con caldaia posta sull'ex balcone, all'esterno oggi adibito a locale tecnico, che appare

urbanisticamente non conforme.

Camera da letto Matrimoniale (camera-3.jpg)

La stanza mostra una camera da letto matrimoniale dallo stile classico. Le caratteristiche architettoniche includono:

La stanza mostra una camera da letto matrimoniale dallo stile classico. Le caratteristiche architettoniche includono:

-Soffitto piano con lampadario in vetro centrale pareti tinteggiate di bianco, senza segni visibili di umidità o crepe;

-Un pavimento in gres porcellanato effetto marmo grigio, in buono stato e ben posato.

-Una grande finestra/porta finestra in pvc e metallo che garantiscono ottima illuminazione naturale, ed un discreto isolamento termico. La finestra è dotata di tapparelle e tende leggere. Si rileva la presenza di un radiatore sotto la finestra.

-L'arredo comprende armadio a sei ante, cassettera, specchiera e comodini in legno.

Da un'analisi sommaria degli interni, non si notano parti architettoniche da ripristinare; lo stato di conservazione delle superfici appare buono.

Camera da letto singola n.1 (camera-1.jpg)

Questa stanza sembra essere una camera singola, probabilmente destinata a un giovane o uno studente. Gli elementi architettonici evidenziano:

-pareti tinteggiate di bianco e un soffitto piano illuminato da faretti incassati verosimilmente alogeni posti all'interno di una controsoffittatura; la presenza del controsoffitto non consente di comprendere se sul soffitto vi siano ammaloramenti o segni di umidità o crepe.

-Pavimento in gres porcellanato effetto marmo, simile alla stanza precedente.

-Porta finestra doppia, anche essa in pvc e metallo, come la precedente camera, con tapparella, che fornisce una buona illuminazione di luce naturale.

-Un arredo composto da scrivania, libreria, letto singolo e scaffali, con arredamento moderno e funzionale.

Non si evidenziano danni strutturali o finiture da ripristinare; tutto appare in ordine e recente.

Camera da letto singola n. 2 (camera-2.jpg)

Questa stanza sembra essere una camera da letto singola, probabilmente utilizzata anche come piccolo studio.

Qui si rilevano:

-Pareti bianche, e soffitto con faretti a incasso all'interno di una controsoffittatura, come la precedente cameretta.

-Pavimento in gres effetto marmo, in continuità con le altre stanze.

-Ampia finestra/porta finestra in pvc e metallo, con inferriate esterne, che garantisce sicurezza e luminosità.

-Presenza di scrivania con computer, libreria, letto singolo e poltrona.

Anche qui non si notano difetti evidenti: le superfici sono integre, nessun segno di infiltrazioni o crepe.

Soggiorno (soggiorno.jpg)

Il soggiorno, è caratterizzato da:

-Soffitto piano bianco con lampadario importante in vetro.

-Pareti bianche, tinteggiate, senza difetti visibili.

-Pavimento in gres effetto marmo con posa a spina di pesce.

-Ampia finestra e porta finestra, entrambe con radiatore sottostante e tapparelle.

-Arredo classico con credenza in legno massello, televisore, tavolo e sedie.

Non si notano parti da ripristinare: pareti, soffitto e pavimento sono in ottimo stato, nessun segno di umidità o deterioramento.

Corridoio

Le predette stanze sono collegate tra loro da un corridoio centrale, che a sua volta divide la zona notte da i

servizi (bagno, cucina e ripostiglio). Detto corridoio appare ampio, con finiture moderne (pavimento in gres effetto marmo), pareti bianche e porte interne bianche. Presenza di illuminazione a faretti incassati in linea con il resto delle stanze, occupati da arredi limitati (vetrinetta).

Anche per il corridoio si rileva un buono stato di manutenzione e nessuna anomalia visibile.

#### Bagno

Il bagno principale si presenta con dimensioni medio-piccole (circa 4,60 mq), sviluppato in modo apparentemente rettangolare ed appare ben organizzato e funzionale per quanto riguarda la disposizione degli arredi e degli spazi.

Il bagno si apre con porta scorrevole laterale visibile a sinistra. All'interno è posizionato un ampio box doccia in vetro temperato con profili in metallo, dotato di ante scorrevoli. Pavimenti e pareti Appaiono moderne e in buono stato: il pavimento è rivestito da piastrelle beige/grigio chiaro effetto pietra, probabilmente in gres porcellanato, mentre le pareti sono rivestite parzialmente con piastrelle beige lucide nella parte inferiore e un motivo decorativo floreale/mosaico nella fascia superiore. La parte alta delle pareti è tinteggiata di bianco.

Il lavabo ha un design moderno con base scura e piano bianco con mobile integrato, mentre gli altri sanitari sono di tipo tradizionale, in ceramica bianca.

L'illuminazione naturale è garantita da un'ampia finestra a doppio battente dotata di tapparelle.

Presenza di un radiatore tradizionale sotto la finestra, in ghisa o acciaio verniciato di bianco.

Si rileva anche l'illuminazione a spot da incasso nel controsoffitto di color bianco.

Il bagno sembra essere stato ristrutturato di recente o comunque mantenuto bene: i rivestimenti sono moderni, l'arredo è coordinato, e non si vedono segni evidenti di usura.

Il bagno appare moderno, ben curato e funzionale. Non ci sono segni evidenti di degrado o necessità urgenti di ripristino. Urbanisticamente si rileva la presenza di finestra che consente una regolare aerazione, quindi conforme ai requisiti igienico-sanitari (a meno di difformità catastali non visibili in foto).

#### Bagno di servizio 2,50 mq

Oltre al bagno principale più grande, all'interno dell'appartamento si trova un piccolo bagno di servizio di circa 2,5 mq, ben organizzato e recentemente ristrutturato, o comunque in ottimo stato di conservazione.

Il bagno, come detto è di dimensioni contenute e molto compatto, sebbene sfrutti lo spazio in modo efficiente. Si compone di una cabina doccia angolare con box in vetro e due ante scorrevoli in vetro trasparente e profili in alluminio cromato. La parete interna della doccia è rivestita con piastrelle a mosaico nei toni del beige, molto moderne e luminose.

Piatto doccia in ceramica con una pedana in plastica o acciaio antiscivolo appoggiata sopra.

Il WC è di tipo sospeso, con cassone di scarico incassato e doppio pulsante per il risparmio idrico. Questo dettaglio suggerisce un intervento recente e moderno.

Lavandino compatto semi-incassato in un angolo, con asciugamano appeso alla struttura sottostante.

Rivestimenti murari: Le pareti sono rivestite fino a media altezza (elevata nella zona doccia) con piastrelle in ceramica. La parte superiore è verniciata in bianco. Le piastrelle presentano una fascia decorativa orizzontale in rilievo che ne interrompe la continuità, aggiungendo un tocco estetico.

Pavimento in gres porcellanato chiaro, con piastrelle rettangolari posate dritte, in tono neutro.

L'intero bagno appare ristrutturato di recente: i materiali, la disposizione, l'impianto idraulico a incasso, e la pulizia delle fughe e dei dettagli non mostrano segni di degrado.

L'installazione del WC con placca di comando a parete e l'assenza di tubature a vista confermano interventi recenti.

Non sono visibili parti ammalorate. Non si rilevano infiltrazioni, muffe, crepe, o piastrelle danneggiate.

Unico possibile punto critico, si rileva nell'assenza di finestre in grado di consentire una regolare aerazione, e quindi conformità ai requisiti igienico-sanitari.

#### Cucina

La cucina abitabile, ben rifinita, è arredata con mobili moderni color legno scuro, top beige, piastrelle decorative a parete. Tavolo centrale per 4 persone. Frigorifero ricco di decorazioni/magneti. Illuminazione con

lampadario centrale. Essa si presenta in buone condizioni, con arredo fisso coerente, pavimento con piastrelle esagonali in tre tonalità. Nella stanza vi è la presenza di una finestra che garantisce aerazione naturale. Nessuna irregolarità o anomalia visibile viene rilevata.

#### Ripostiglio

In prossimità dell'ingresso dell'appartamento, che accede al corridoio su descritto, sulla destra, si trova un piccolo locale di servizio, con mensole, appendiabiti, oggetti vari, ombrelli. Probabile funzione di sgabuzzino/guardaroba. Per quanto riguarda la condizione dei luoghi, lo stato appare disordinato, ma strutturalmente integro. Detto locale, è indicato come "ripostiglio" in planimetria catastale, quindi non si ravvisa nessuna irregolarità formale apparente.

Per quanto riguarda tutte le stanze, descritte, in conclusione si può rilevare come:

- Le superfici murarie e i soffitti risultano puliti e privi di danni.
- I pavimenti sono moderni, ben posati e senza rotture visibili.
- Gli infissi sembrano recenti e funzionanti, dotati di tapparelle.
- Non si rilevano evidenti segni di infiltrazioni, muffe, crepe o distacchi di intonaco.

Le stanze presentano buone caratteristiche architettoniche, con finiture moderne e ben mantenute. Non emergono parti da ripristinare o interventi urgenti di manutenzione dalle immagini fornite.

#### Considerazioni Finali

Ripristini suggeriti: Riordino lavanderia/ripostiglio e controllo tecnico caldaia.

Urbanistica: Nessuna evidente anomalia strutturale o uso improprio dei locali visibile, ma per conferma serve confronto con planimetrie catastali e titoli abilitativi.

#### Balcone

Le camere da letto ed il soggiorno-salone, danno tutte accesso mediante delle porte-finestre ad un lungo balcone di circa 20 metri con specifiche caratteristiche fisiche e funzionali.

Il balcone si sviluppa in modo lineare lungo il prospetto principale dell'edificio, al primo piano. Si presenta come un balcone aggettante, dotato di ringhiera in ferro verniciato, con affaccio su strada residenziale a doppio senso a traffico locale.

Il balcone è lungo e stretto, tipico degli edifici multipiano urbani. La ringhiera in ferro appare di altezza conforme, fissata lateralmente è dotata di portavasi. Sul balcone si rileva un impianto di illuminazione consistente in un piccolo punto luce a parete utile per un utilizzo serale.

Il balcone viene attualmente viene utilizzato come stenditoio per il bucato, supportato da stendini a parete o appoggiati sulla ringhiera. Sono presenti anche vasi con piante ornamentali.

Stato di conservazione del balcone non evidenzia segni visibili di degrado strutturale o infiltrazioni. La ringhiera appare integra, sebbene richiederebbe una verifica statica e manutentiva ordinaria (pulizia/verniciatura).

Pavimentazione e rivestimenti: Non visibili dettagli evidenti, ma la superficie sembra uniforme. Nessun segno chiaro di ammaloramento.

#### Valutazione urbanistica e conformità

Il balcone appare conformità da un punto di vista edilizio. L'uso del balcone come spazio di servizio accessorio (stendibiancheria) è in linea con la destinazione d'uso abitativa.

Anche gli elementi mobili rilevati (stendini, vasi e suppellettili), sono mobili e non alterano la sagoma dell'edificio.

#### Locale tecnico Lavanderia/Caldaia

Oltre al balcone si rileva un locale secondario (ex balcone) con finestratura opaca e alto soffitto. Parete in mattoni a vista. Presenza di caldaia murale, lavatrice e scaffalatura. Locale utilizzato come lavanderia/ripostiglio. Allo stato si presenta disordinato, con accumulo eccessivo di oggetti e panni sulla

lavatrice. Potrebbe essere migliorata l'organizzazione e l'accesso agli impianti (soprattutto caldaia).

Da un punto di vista urbanistico, si ritiene necessario verificare se la destinazione d'uso di questo locale (soprattutto se ricavato da un ex balcone/veranda) è conforme. La presenza della caldaia richiede corretta ventilazione e rispetto delle distanze da materiali infiammabili.

Da un punto di vista tecnico, per quanto riguarda le aree esterne sembrerebbe necessario:

- Mantenere ordine e sicurezza (es. non sovraccaricare la ringhiera con vasi pesanti).
- Verificare la conformità impiantistica del ripostiglio/lavanderia (caldaia, attacchi lavatrice).
- Eventuale ripristino estetico: ritinteggiatura pareti esterne e ringhiera per migliorarne l'aspetto.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA CINQUE GIORNATE, 9, scala A, interno 2, 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:

- (Proprietà 2/3)
- (Proprietà 1/3)

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

- (Proprietà 2/3)
- (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

l'unità immobiliare nel suo insieme confina a nord ed est con distacco su area condominiale identificata con la medesima particella 84 sub. 527 bene comune non censibile; a sud con l'unità immobiliare residenziale int.1 medesima particella 84 sub.3 e con il vano scale condominiale; ad est con distacco verso la strada comunale e sulla medesima particella 84 sub.529 bene comune non censibile

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	1,30 mq	1,30 mq	0,25	0,33 mq	0,00 m	Primo



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>120,33 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>120,33 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>22/12/1999</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 74, Part. 84, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 VANI Superficie catastale 126 mq Rendita € 883,14 Piano 1
Dal <b>26/11/2014</b> al <b>06/05/2015</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 74, Part. 84, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 VANI Superficie catastale 126 mq Rendita € 883,14 Piano 1
Dal <b>06/05/2015</b> al <b>17/03/2025</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 74, Part. 84, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 VANI Superficie catastale 126 mq Rendita € 883,14 Piano 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	74	84	4		A2	2	6 VANI	126 mq	883,14 €	1	

### Corrispondenza catastale

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

L'immobile risulta essere in perfetto stato di conservazione

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare. Gli stessi hanno consentito l'accesso al CTU e al delegato con disponibilità e spirito collaborativo.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/1972 al 06/07/1972	, nata a Roma il , proprietaria per l'intera unità immobiliare, per diritto di ACQUISTO mediante compravendita dal sig. Codice Fiscale/ P.IVA:	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO LORENZO CELLI	22/01/1972		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 3	04/02/1972	8024	
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 06/07/1972 al 20/09/2013	G, nata il , proprietaria dell'intera unità immobiliare, mediante ATTO DI RETTIFICA Codice Fiscale/P.IVA:	<b>ATTO DI RETTIFICA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO LORENZO CELLI	06/07/1972		5051
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 3	20/07/1972	47766	
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 20/09/2013 al 06/05/2015	, nato a Tivoli il 2, codice fiscale ,	<b>SUCCESSIONE LEGITTIMA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

<p>proprietà 1/3 (un terzo) per diritto di successione; , nata a Tivoli (RM) il , codice fiscale , proprietà 1/3 (un terzo) per diritto di successione; , nato a Tivoli il , codice fiscale , proprietà 1/3 (un terzo) per diritto di successione. Codice Fiscale/P.IVA:</p>					
	<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	ROMA 2	24/02/2015	6280	4592	
	<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
UFFICIO TERRITORIALE DI TIVOLI	26/11/2014	rep. 1741/9990/14			
<p>Dal <b>06/05/2015</b> al <b>06/05/2015</b></p>	<p>, nato a Tivoli il codice fiscale , proprietà 1/3 (un terzo) per diritto di successione; , nata a Tivoli (RM) il , codice fiscale , proprietà 1/3 (un terzo) per diritto di successione; , nato a Tivoli il , codice fiscale , proprietà 1/3 (un terzo) per diritto di successione. Codice Fiscale/P.IVA:</p>	<b>ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO FRANCESCA DE FACENDIS	06/05/2015	430	253
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 2	11/05/2015	17915	12934
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
<p>Dal <b>06/05/2015</b> al <b>17/03/2025</b></p>	<p>, nata a Tivoli il , codice fiscale , proprietà 3/6 (tre sestimi), in virtù di ACQUISTO PER CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO, in regime di separazione dei beni; e , nato a Tivoli il , codice fiscale , proprietà 1/6 (un sesto) in virtù di ACQUISTO PER CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO, in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:</p>	<b>ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO FRANCESCA DE FACENDIS	06/05/2015	430/253	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 2	11/05/2015	17914	12933
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

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.

## 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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di maggior consistenza è stato realizzato in forza di Licenza di Costruzione n.212 del 1965; L'unità immobiliare staggita è posta al piano primo della scala A, int.2. L'unità immobiliare presenta delle difformità importanti ovvero la realizzazione dei balconi i quali non risultano graficizzati nell'elaborato progettuale allegato alla suddetta Licenza Edilizia n.212 del 1965; inoltre l'unità immobiliare è stato oggetto di Scia prot. 48370 del 07/10/2015 e Piano Casa prot. 62713 del 17/12/2015. Entrambi le procedure avviate sono state sospese con richiesta di integrazione e mai completate. Pertanto l'ultimo provvedimento edilizio in essere rimane l'elaborato progettuale originario.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il fabbricato di maggior consistenza è stato realizzato in forza di Licenza di Costruzione n.212 del 1965; L'unità immobiliare staggita è posta al piano primo della scala A, int.2. L'unità immobiliare presenta delle difformità importanti ovvero la realizzazione dei balconi i quali non risultano graficizzati nell'elaborato progettuale allegato alla suddetta Licenza Edilizia n.212 del 1965; inoltre l'unità immobiliare è stato oggetto di Scia prot. 48370 del 07/10/2015 e Piano Casa prot. 62713 del 17/12/2015. Entrambi le procedure avviate sono state sospese con richiesta di integrazione e mai completate. Pertanto l'ultimo provvedimento edilizio in essere rimane l'elaborato progettuale originario.

In particolare sono presenti le seguenti difformità edilizie:

- 1) realizzazione di balconi (sicuramente edificati all'epoca originaria come si evince dalla planimetria catastale del 1969, per il balcone fronte strada di mq.20 circa), che dovranno essere oggetto di accertamento di conformità ai sensi art.37 del DPR 380/01; La realizzazione dei balconi implicano le strutture portanti e dunque parere di competenza della Regione Lazio (ex Genio Civile) che, l'aggiudicatario dell'immobile, dovrà ottenere (DPR 380/01 artt.93-103). Sono necessari costi professionali sia tecnici che legali, stimabili sinteticamente in euro 8.000,00 (ottomila//00).
- 2) la chiusura del vano balcone di mq. 1.30 oggetto del "Piano Casa", dovrà essere ripristinato a balcone e successivamente anch'esso oggetto delle medesime procedure di cui al punto 1 sopradescritto;
- 3) le modifiche interne sono regolarizzabili nel medesimo procedimento edilizio sopraindicato. i costi professionali e di regolarizzazione saranno detratti dal valore a base d'asta.



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

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA CINQUE GIORNATE, 9, scala A, interno 2, piano 1 identificato presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Comune di Tivoli al Foglio n. 74 particella 84 sub.4, Categoria A/2, classe 2, Consistenza 6 Vani, Superficie Catastale 126 mq., Rendita € 883,14, Via Cinque Giornate 1/D, Sacla "A" Interno 2 Piano 1°, l'unità immobiliare nel suo insieme confina a nord ed est con distacco su area condominiale identificata con la medesima particella 84 sub. 527 bene comune non censibile; a sud con l'unità immobiliare residenziale int.1 medesima particella 84 sub.3 e con il vano scale condominiale; ad est con distacco verso la strada comunale e sulla medesima particella 84 sub.529 bene comune non censibile

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

Valore di stima del bene: € 240.660,00

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione, vetustà e delle rifiniture interne nonché delle caratteristiche intrinseche che estrinseche si può adottare un valore al mq. di € 2.000,00 (duemila//00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Tivoli (RM) - VIA CINQUE GIORNATE, 9, scala A, interno 2, piano 1	120,33 mq	2.000,00 €/mq	€ 240.660,00	100,00%	€ 240.660,00
Valore di stima:					€ 240.660,00

Valore di stima: € 240.660,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	13.000,00	€
abbattimento forfettario del 10% del valore, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti e oneri gravanti sul bene	10,00	%

**Valore finale di stima: € 203.594,00**

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.

Tivoli, li 30/06/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing.I.Marziale Luca



#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO REP.430 DEL 2015 (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - LICENZA EDILIZIA N.212 DEL 1965 (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Stralcio Catastale (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - planimetrica Catastale (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ Visure e schede catastali - visura storica (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ Altri allegati - planimetria dello stato di fatto con evidenza le difformità urbanistiche (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ Altri allegati - Visura Ipotecaria esecutato (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ Altri allegati - visura ipotecaria esecutata (Aggiornamento al 19/05/2025)



**LOTTO UNICO**

- Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:  
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - VIA CINQUE GIORNATE, 9, scala A, interno 2, piano 1 identificato presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali del Comune di Tivoli al Foglio n. 74 particella n.84 sub.4 , Categoria A/2, classe 2 , Consistenza 6 Vani, Superficie Catastale 126 mq. , Rendita € 883,14, Via Cinque Giornate 1/D , Sacla "A" Interno 2 Piano 1°, l'unità immobiliare nel suo insieme confina a nord ed est con distacco su area condominiale identificata con la medesima particella 84 sub. 527 bene comune non censibile; a sud con l'unità immobiliare residenziale int.1 medesima particella 84 sub.3 e con il vano scale condominiale; ad est con distacco verso la strada comunale e sulla medesima particella 84 sub.529 bene comune non censibile  
 Dell'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 240.660,00

**Prezzo base d'asta: € 203.594,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 270/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 203.594,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Tivoli (RM) - VIA CINQUE GIORNATE, 9, scala A, interno 2, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 84, Sub. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	120,33 mq
<b>Stato conservativo:</b>	l'immobile risulta essere in perfetto stato di conservazione		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'appartamento situato in Via Cinque Giornate 9, scala A, a Tivoli (RM) si trova in una zona residenziale tranquilla e ben servita, a breve distanza dal centro storico e dai principali servizi della città. Descrizione del fabbricato L'edificio in cui si trova l'appartamento è una palazzina residenziale di rilevanti dimensioni e suddivisa in n.4 scale di accesso e avente n.7 piani fuori terra ed un piano interrato, costruita tra gli anni '70, con struttura in cemento armato e tamponature in laterizio. Il fabbricato, a corpo compatto e sviluppo verticale, è costituito da diverse scale ivi compresa la scala condominiale (Scala A). L'edificio appare in condizioni manutentive generalmente buone, sebbene alcune parti comuni, come la facciata e le ringhiere dei balconi, potrebbero necessitare di interventi di ripristino estetico e funzionale. Prospetto e Facciata Da un sommario rilievo la struttura portante appare realizzata in cemento armato con solai in laterocemento, tamponature esterne in laterizio. La copertura, non visibile, dai rilievi effettuati al momento, appare presumibilmente piana, tipica degli edifici anni '60-'70. La finitura esterna dell'edificio è rivestita in mattoni a faccia vista di colore giallo ocra, con fasce orizzontali in intonaco tinte in bianco e giallo che conferiscono un aspetto ordinato. Su ogni piano, sono presenti balconi dotati di ringhiere metalliche. La base dell'edificio è parzialmente intonacata con tinta arancio/marrone, in alcune zone soggetta a usura o scolorimento. Non si notano danni strutturali visibili, ma alcune parti basse del fabbricato mostrano efflorescenze, piccole crepe e segni di deterioramento. L'accesso all'edificio avviene da Via Cinque Giornate 9, tramite un cancello/portone pedonale in ferro battuto. Il marciapiede di pertinenza è in laterizio, con aiuole laterali che necessitano interventi di pulizia e manutenzione. L'accesso secondario (lato posteriore) risulta essere un vialetto carrabile asfaltato, attualmente adibito anche a sosta di veicoli. Tale zona mostra evidenti segni di degrado (vegetazione spontanea, superficie usurata), suggerendo la necessità di interventi di ripristino. Stato manutentivo del fabbricato Dall'analisi della facciata principale e laterali si evincono condizioni generali discrete. Alcune porzioni del basamento e delle pareti perimetrali mostrano deterioramenti superficiali: efflorescenze, scrostamenti, intonaci danneggiati nella fascia inferiore. Tali condizioni suggerirebbero la necessità di manutenzioni localizzate, soprattutto sulle pareti perimetrali più basse. Si consiglia altresì una verifica tecnica visiva e strumentale su tubazioni a vista e scarichi condominiali, che al momento dell'accesso, non è stata effettuata. Per quanto riguarda le aree comuni esterne, si evidenziano aiuole e marciapiedi che necessitano interventi di pulizia e diserbo. Il vialetto posteriore evidenzia una situazione manutentiva carente. Contesto e zona circostante L'immobile è ubicato in un contesto urbano densamente edificato, in una zona residenziale del Comune di Tivoli, semicentrale o di prima periferia del Comune di Tivoli. Detta zona, consolidata e ben servita evidenzia la presenza di servizi pubblici e privati quali negozi di vicinato, supermercati, scuole, farmacie e servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze. La posizione è strategica per raggiungere facilmente il centro storico di Tivoli, noto per le sue bellezze artistiche e architettoniche, tra cui Villa d'Este, Villa Adriana e Villa Gregoriana, tutte riconosciute come Patrimonio dell'Umanità dall'UNESCO. La zona è ben collegata con i mezzi di trasporto pubblico locale, verosimilmente su via adiacente (linee autobus). In ogni caso a media distanza è possibile trovare la stazione ferroviaria di Tivoli, servita dalla linea Roma-Avezzano-Pescara, consente di raggiungere Roma in circa 40 minuti, nonché la rete di autobus COTRAL collega Tivoli con Roma e altri comuni limitrofi. Non sono visibili giardini pubblici o parchi nelle immediate vicinanze, ma sono raggiungibili a pochi minuti di distanza a piedi. Si rileva la presenza di piccole spazi verdi marginali in prossimità degli edifici verosimilmente di pertinenza condominiale. Parcheggi e viabilità La zona offre diverse soluzioni per il parcheggio. Si rilevano parcheggi su strada pubblica regolarmente delimitati, con disponibilità medio-bassa. Nelle vicinanze è possibile raggiungere il parcheggio a pagamento di Piazzale Matteotti: situato a breve distanza, dispone di 170 posti auto ed è aperto 24 ore su 24. Descrizione del portone di ingresso dell'immobile staggito e vano scale e ascensore. L'accesso all'appartamento staggito, avviene mediante un portone realizzato in metallo di colore oro, con inserti in vetro lavorato e griglia decorativa, che conferisce un aspetto elegante e sicuro. Accanto al portone è presente un citofono moderno con pulsantiera per più appartamenti. All'interno, il vano scale è rivestito per metà altezza con pannelli in legno, mentre la parte superiore delle pareti è tinte in bianco. Le</p>		

scale sono in marmo chiaro, con alzate e pedate ben conservate, e corrimano in metallo verniciato di nero, dallo stile semplice e funzionale. È presente un ascensore con porta in metallo chiaro e finestra centrale con cornice dorata, in linea con lo stile dell'edificio. Stato del vano scala interno e parti comuni Le condizioni generali degli interni mostrano alcuni segni di usura. I pannelli in legno delle pareti presentano rigonfiamenti, distacchi e alcune riparazioni evidenti, soprattutto vicino alle scale e all'ingresso degli appartamenti. Sono visibili anche tracce di vecchi interventi e alcune placche elettriche mancanti o da sostituire. Il pavimento in marmo appare in buono stato, mentre il tappetino davanti alla porta d'ingresso è semplice e funzionale. Il portone esterno in metallo dorato con vetri lavorati e la presenza di marmo sia all'esterno che sulle scale conferiscono un tono signorile all'edificio. L'ascensore, seppur datato, è funzionale e ben integrato nel vano scale. I rivestimenti in legno delle pareti interne sono in parte danneggiati e necessitano di interventi di ripristino o sostituzione. Alcuni dettagli elettrici e finiture murarie presentano segni di usura e riparazioni non rifinite, suggerendo la necessità di manutenzione. In sintesi, l'edificio mostra elementi di pregio tipici dell'epoca di costruzione, ma le parti comuni interne richiedono interventi di manutenzione per ripristinare l'aspetto originario e migliorare la funzionalità complessiva. Descrizione degli interni L'appartamento, composto da sei vani, compresi i servizi, è dotato di impianto di riscaldamento termo-autonomo, con caldaia posta sull'ex balcone, all'esterno oggi adibito a locale tecnico, che appare urbanisticamente non conforme. Camera da letto Matrimoniale (camera-3.jpg) La stanza mostra una camera da letto matrimoniale dallo stile classico. Le caratteristiche architettoniche includono: -Soffitto piano con lampadario in vetro centrale pareti tinte di bianco, senza segni visibili di umidità o crepe; -Un pavimento in gres porcellanato effetto marmo grigio, in buono stato e ben posato. -Una grande finestra/porta finestra in pvc e metallo che garantiscono ottima illuminazione naturale, ed un discreto isolamento termico. La finestra è dotata di tapparelle e tende leggere. Si rileva la presenza di un radiatore sotto la finestra. -L'arredo comprende armadio a sei ante, cassettera, specchiera e comodini in legno. Da un'analisi sommaria degli interni, non si notano parti architettoniche da ripristinare; lo stato di conservazione delle superfici appare buono. Camera da letto singola n.1 (camera-1.jpg) Questa stanza sembra essere una camera singola, probabilmente destinata a un giovane o uno studente. Gli elementi architettonici evidenziano: -pareti tinte di bianco e un soffitto piano illuminato da faretti incassati verosimilmente alogeni posti all'interno di una controsoffittatura; la presenza del controsoffitto non consente di comprendere se sul soffitto vi siano ammoloramenti o segni di umidità o crepe. -Pavimento in gres porcellanato effetto marmo, simile alla stanza precedente. -Porta finestra doppia, anche essa in pvc e metallo, come la precedente camera, con tapparella, che fornisce una buona illuminazione di luce naturale. -Un arredo composto da scrivania, libreria, letto singolo e scaffali, con arredamento moderno e funzionale. Non si evidenziano danni strutturali o finiture da ripristinare; tutto appare in ordine e recente. Camera da letto singola n. 2 (camera-2.jpg) Questa stanza sembra essere una camera da letto singola, probabilmente utilizzata anche come piccolo studio. Qui si rilevano: -Pareti bianche, e soffitto con faretti a incasso all'interno di una controsoffittatura, come la precedente cameretta. -Pavimento in gres effetto marmo, in continuità con le altre stanze. -Ampia finestra/porta finestra in pvc e metallo, con inferriate esterne, che garantisce sicurezza e luminosità. -Presenza di scrivania con computer, libreria, letto singolo e poltrona. Anche qui non si notano difetti evidenti: le superfici sono integre, nessun segno di infiltrazioni o crepe. Soggiorno (soggiorno.jpg) Il soggiorno, è caratterizzato da: -Soffitto piano bianco con lampadario importante in vetro. -Pareti bianche, tinte di bianco, senza difetti visibili. -Pavimento in gres effetto marmo con posa a spina di pesce. -Ampia finestra e porta finestra, entrambe con radiatore sottostante e tapparelle. -Arredo classico con credenza in legno massello, televisore, tavolo e sedie. Non si notano parti da ripristinare: pareti, soffitto e pavimento sono in ottimo stato, nessun segno di umidità o deterioramento. Corridoio Le predette stanze sono collegate tra loro da un corridoio centrale, che a sua volta divide la zona notte da i servizi (bagno, cucina e ripostiglio). Detto corridoio appare ampio, con finiture moderne (pavimento in gres effetto marmo), pareti bianche e porte interne bianche. Presenza di illuminazione a faretti incassati in linea con il resto delle stanze, occupati da arredi limitati (vetrinetta). Anche per il corridoio si rileva un buono stato di manutenzione e nessuna anomalia visibile. Bagno Il bagno principale si presenta con dimensioni medio-piccole (circa 4,60 mq), sviluppato in modo apparentemente rettangolare ed appare ben organizzato e funzionale per quanto riguarda la disposizione degli arredi e degli spazi. Il bagno si apre con porta scorrevole laterale visibile a sinistra. All'interno è posizionato un ampio box doccia in vetro temperato con profili in metallo, dotato di ante scorrevoli. Pavimenti e pareti Appaiono moderne e in buono stato: il pavimento è rivestito da piastrelle beige/grigio chiaro effetto pietra, probabilmente in gres porcellanato, mentre le pareti sono rivestite parzialmente con piastrelle beige lucide nella parte inferiore e un motivo decorativo floreale/mosaico nella fascia superiore. La parte alta delle pareti è tinte di bianco. Il lavabo ha un design moderno con base scura e piano bianco con mobile integrato, mentre gli altri sanitari sono di tipo tradizionale, in ceramica bianca. L'illuminazione naturale è garantita da un'ampia finestra a doppio battente dotata di tapparelle. Presenza di un radiatore tradizionale sotto la finestra, in ghisa o acciaio verniciato di bianco. Si rileva anche l'illuminazione a spot da incasso nel controsoffitto di color bianco. Il bagno sembra essere stato ristrutturato di recente o comunque mantenuto bene: i rivestimenti sono moderni, l'arredo è coordinato, e non si vedono segni evidenti di usura. Il bagno appare moderno, ben curato e funzionale. Non ci sono segni evidenti di degrado o necessità urgenti di ripristino. Urbanisticamente si rileva la presenza di finestra che consente una regolare aerazione, quindi conforme ai requisiti igienico-sanitari (a meno di difformità catastali non visibili in foto). Bagno di servizio 2,50 mq Oltre al bagno principale più grande, all'interno dell'appartamento si trova un piccolo bagno di servizio di circa 2,5 mq, ben organizzato e recentemente ristrutturato, o comunque in ottimo stato di conservazione. Il bagno, come detto è di dimensioni contenute e molto compatto, sebbene sfrutti lo spazio in modo efficiente. Si compone di una cabina doccia angolare con box in vetro e due ante scorrevoli in vetro trasparente e profili in alluminio cromato. La parete interna

della doccia è rivestita con piastrelle a mosaico nei toni del beige, molto moderne e luminose. Piatto doccia in ceramica con una pedana in plastica o acciaio antiscivolo appoggiata sopra. Il WC è di tipo sospeso, con cassone di scarico incassato e doppio pulsante per il risparmio idrico. Questo dettaglio suggerisce un intervento recente e moderno. Lavandino compatto semi-incassato in un angolo, con asciugamano appeso alla struttura sottostante. Rivestimenti murari: Le pareti sono rivestite fino a media altezza (elevata nella zona doccia) con piastrelle in ceramica. La parte superiore è verniciata in bianco. Le piastrelle presentano una fascia decorativa orizzontale in rilievo che ne interrompe la continuità, aggiungendo un tocco estetico. Pavimento in gres porcellanato chiaro, con piastrelle rettangolari posate dritte, in tono neutro. L'intero bagno appare ristrutturato di recente: i materiali, la disposizione, l'impianto idraulico a incasso, e la pulizia delle fughe e dei dettagli non mostrano segni di degrado. L'installazione del WC con placca di comando a parete e l'assenza di tubature a vista confermano interventi recenti. Non sono visibili parti ammalorate. Non si rilevano infiltrazioni, muffe, crepe, o piastrelle danneggiate. Unico possibile punto critico, si rileva nell'assenza di finestre in grado di consentire una regolare aerazione, e quindi conformità ai requisiti igienico-sanitari. Cucina La cucina abitabile, ben rifinita, è arredata con mobili moderni color legno scuro, top beige, piastrelle decorative a parete. Tavolo centrale per 4 persone. Frigorifero ricco di decorazioni/magneti. Illuminazione con lampadario centrale. Essa si presenta in buone condizioni, con arredo fisso coerente, pavimento con piastrelle esagonali in tre tonalità. Nella stanza vi è la presenza di una finestra che garantisce aerazione naturale. Nessuna irregolarità o anomalia visibile viene rilevata. Ripostiglio In prossimità dell'ingresso dell'appartamento, che accede al corridoio su descritto, sulla destra, si trova un piccolo locale di servizio, con mensole, appendiabiti, oggetti vari, ombrelli. Probabile funzione di sgabuzzino/guardaroba. Per quanto riguarda la condizione dei luoghi, lo stato appare disordinato, ma strutturalmente integro. Detto locale, è indicato come "ripostiglio" in planimetria catastale, quindi non si ravvisa nessuna irregolarità formale apparente. Per quanto riguarda tutte le stanze, descritte, in conclusione si può rilevare come: -Le superfici murarie e i soffitti risultano puliti e privi di danni. -I pavimenti sono moderni, ben posati e senza rotture visibili. -Gli infissi sembrano recenti e funzionanti, dotati di tapparelle. -Non si rilevano evidenti segni di infiltrazioni, muffe, crepe o distacchi di intonaco. Le stanze presentano buone caratteristiche architettoniche, con finiture moderne e ben mantenute. Non emergono parti da ripristinare o interventi urgenti di manutenzione dalle immagini fornite. Considerazioni Finali Ripristini suggeriti: Riordino lavanderia/ripostiglio e controllo tecnico caldaia. Urbanistica: Nessuna evidente anomalia strutturale o uso improprio dei locali visibile, ma per conferma serve confronto con planimetrie catastali e titoli abilitativi. Balcone Le camere da letto ed il soggiorno-salone, danno tutte accesso mediante delle porte-finestre ad un lungo balcone di circa 20 metri con specifiche caratteristiche fisiche e funzionali. Il balcone si sviluppa in modo lineare lungo il prospetto principale dell'edificio, al primo piano. Si presenta come un balcone aggettante, dotato di ringhiera in ferro verniciato, con affaccio su strada residenziale a doppio senso a traffico locale. Il balcone è lungo e stretto, tipico degli edifici multipiano urbani. La ringhiera in ferro appare di altezza conforme, fissata lateralmente è dotata di portavasi. Sul balcone si rileva un impianto di illuminazione consistente in un piccolo punto luce a parete utile per un utilizzo serale. Il balcone viene attualmente viene utilizzato come stenditoio per il bucato, supportato da stendini a parete o appoggiati sulla ringhiera. Sono presenti anche vasi con piante ornamentali. Stato di conservazione del balcone non evidenzia segni visibili di degrado strutturale o infiltrazioni. La ringhiera appare integra, sebbene richiederebbe una verifica statica e manutentiva ordinaria (pulizia/verniciatura). Pavimentazione e rivestimenti: Non visibili dettagli evidenti, ma la superficie sembra uniforme. Nessun segno chiaro di ammaloramento. Valutazione urbanistica e conformità Il balcone appare conformità da un punto di vista edilizio. L'uso del balcone come spazio di servizio accessorio (stendibiancheria) è in linea con la destinazione d'uso abitativa. Anche gli elementi mobili rilevati (stendini, vasi e suppellettili), sono mobili e non alterano la sagoma dell'edificio. Locale tecnico Lavanderia/Caldaia Oltre al balcone si rileva un locale secondario (ex balcone) con finestratura opaca e alto soffitto. Parete in mattoni a vista. Presenza di caldaia murale, lavatrice e scaffalatura. Locale utilizzato come lavanderia/ripostiglio. Allo stato si presenta disordinato, con accumulo eccessivo di oggetti e panni sulla lavatrice. Potrebbe essere migliorata l'organizzazione e l'accesso agli impianti (soprattutto caldaia). Da un punto di vista urbanistico, si ritiene necessario verificare se la destinazione d'uso di questo locale (soprattutto se ricavato da un ex balcone/veranda) è conforme. La presenza della caldaia richiede corretta ventilazione e rispetto delle distanze da materiali infiammabili. Da un punto di vista tecnico, per quanto riguarda le aree esterne sembrerebbe necessario: -Mantenere ordine e sicurezza (es. non sovraccaricare la ringhiera con vasi pesanti). -Verificare la conformità impiantistica del ripostiglio/lavanderia (caldaia, attacchi lavatrice). -Eventuale ripristino estetico: ritinteggiatura pareti esterne e ringhiera per migliorarne l'aspetto.

**Vendita soggetta a IVA:**

NO

**Continuità trascrizioni  
ex art. 2650 c.c.:**

SI

**Stato di occupazione:**

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare. Gli stessi hanno consentito l'accesso al CTU e al delegato con disponibilità e spirito collaborativo.