

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sichel Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 274/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 274/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 68.400,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

In data 22/12/2023, il sottoscritto Arch. Sichel Barbara, con studio in Via 2 Giugno, 10 - 00019 - Tivoli (RM), email bsichel@alice.it, PEC pian.b.sichel@pec.archrm.it, Tel. 347 93 83 875, Fax 0774 331 054, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/01/2024 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 del pittore 14, piano T

Tivoli, vicolo del Pittore n.14- in palazzina ante '67, inserita nel tessuto storico medioevale del centro storico di Tivoli, in area pedonale

L'appartamento posto al primo terra si presenta in pessime condizioni in quanto è stato oggetto di un incendio. L'ingresso al piccolo condominio è posto fronte strada in un vicolo chiuso, e attraverso un piccolo atrio condominiale si accede all'appartamento con un dislivello di circa 50 cm: La porta dell'ingresso ha nel vano superiore una piccola finestra che permette al vano interno di essere parzialmente illuminato, L'appartamento è composto da due vani (sala/angolo cottura e una stanza), da un piccolo disimpegno e da un bagno non finestrato. Tra il soggiorno e la camera da letto, 3 scalini permettono di superare il dislivello tra i due vani che è di circa 0,75 cm. L'appartamento è dotato solo di 2 finestre collocate nella camera da letto, per ovviare alla mancanza di luce naturale, nella parete tra il bagno e la camera è stata collocata una finestra interna. Dalla porta di ingresso si accede al soggiorno con angolo cottura, dalla medesima stanza è possibile accedere ad un piccolo disimpegno sul quale si affacciano frontalmente una camera da letto matrimoniale, e a sinistra ad un bagno dotato di doccia.

La PAVIMENTAZIONE INTERNA è in monocottura per il soggiorno/angolo cottura e camera da letto, in ceramica per il bagno.

Gli INFISSI interni ed esterni sono in legno.

Il controsoffitto in cartongesso e il rivestimento delle pareti con pannelli in cartongesso è stato completamente distrutto dall'incendio.

Le pareti sono state tinteggiate con idropittura. L'impianto elettrico è sottotraccia ma non funzionante. Non vi è presenza di impianto di riscaldamento e non sono presenti elementi radianti.

Non esiste un condominio costituito e il costo dell'utenza elettrica condominiale viene suddivisa tra i condomini.

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.

L'immobile si trova nello stato di fatto a seguito di un incendio sviluppatosi internamente al vano soggiorno/angolo cottura. e da allora non più abitato.

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli esecutati risultano celibi

CONFINI

L'immobile confina a sud/ovest con distacco vicolo del Pittore: Poichè si trova inserito in un tessuto storico urbano densamente edificato, i restanti confini sono adiacenti ad altri immobili di altre proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	48,00 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				57,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 299, Sub. 2 Categoria A5 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 76,18 Piano T
Dal 12/05/2002 al 17/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 299, Sub. 2 Categoria A5 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 76,18 Piano T
Dal 17/12/2002 al 13/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 299, Sub. 2 Categoria A5 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 57 mq Rendita € 76,18
Dal 13/01/2006 al 15/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 288, Sub. 2 Categoria A5 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 76,18 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	299	2		A5	1	2,5	57 mq	76,18 €	T	

Corrispondenza catastale

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

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

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non si segnalano patti in essere

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in cattive condizioni e in stato di abbandono e più precisamente nel vano soggiorno/sala, a causa di un incendio, le pareti e il controsoffitto sono annerite e riportano i segni del fuoco. Il bagno risulta essere sporco ma agibile come il vano adibito a camera da letto.

PARTI COMUNI

Pur non esistendo un condominio costituito, l'immobile risulta essere inserito in un contesto condominiale consistente nella suddivisione delle spese per l'utenza elettrica del vano scale e della pulizia delle scale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato come riportato nell'attestazione sugli usi civici rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Tivoli, che si allega alla presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è ubicato nel Comune di Tivoli, vicolo del Pittore n.14 al piano terra, fa parte di un complesso residenziale, la palazzina è inserita in un denso tessuto urbano storico, si eleva a tre piani fuori terra. Piano terra, primo e secondo adibiti a civile abitazione.

In allegato, viene riportata una copia dell'estratto di mappa relativo alla zona ove è ubicato il cespite in esame.

Dal sopralluogo effettuato in data 16/2/2024 l'immobile, posto al piano terra, è risultato così costituito:

Piano terra ad uso abitazione formato: da ingresso-soggiorno-angolo cottura, una camera da letto matrimoniale; un bagno non finestrato e un disimpegno. Il fabbricato è ante'67 con struttura in muratura di elevato spessore. Nell'appartamento sono presenti solo due finestre posizionate nella camera da letto: nel soggiorno/angolo cottura l'aerazione e l'illuminazione avvengono solo da una parte vetrata posta sopra la porta di ingresso che affaccia sul vano scale; nel bagno sono presenti due aperture nella parete che divide la camera e il bagno, inoltre un'altra apertura è posta sopra la porta che immette nella camera da letto. All'interno dell'appartamento sono presenti due diverse quote di calpestio. La prima la troviamo direttamente entrando

nell'appartamento con un dislivello di - 50 cm. circa, il secondo tra il disimpegno e la camera da letto con un dislivello di -75 cm circa di dislivello, per questo motivo all'interno della casa ci sono dei gradini.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile si trova nello stato di fatto a seguito di un incendio sviluppatosi internamente al vano soggiorno/angolo cottura. e da allora non è più stato abitato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/01/2006 al 15/01/2026	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Falcioni Luca	13/01/2026	24259	4693
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Uff. Prov. ROMA2	18/01/2006	2524	1478
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma2 aggiornate al 06/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a ROMA2 il 18/01/2006
Reg. gen. 2525 - Reg. part. 682
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Note: Iscrizione n. 13454 del 02/12/2025
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ART 77DPR602/73 Modif. da D.lgs 46/99 e D.lgs 193/01
Iscritto a Roma2 il 25/06/2010
Reg. gen. 39920 - Reg. part. 9560
Quota: 1/1
Importo: € 38.487,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 19.243,91
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a ROMA2 il 04/07/2019
Reg. gen. 33898 - Reg. part. 5779
Quota: 1/1
Importo: € 54.550,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.021,74
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a ROMA2 il 04/07/2019
Reg. gen. 33896 - Reg. part. 5777
Quota: 1/1
Importo: € 36.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.222,14
- **Ipoteca di Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria
Iscritto a ROMA2 il 02/12/2025
Reg. gen. 69020 - Reg. part. 13454
Quota: 1/1
Importo: € 54.550,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Pubblico ufficiale FALCIONI LUCA Repertorio 24260/4694 del 13/01/2006 Formalità di riferimento: Iscrizione n. 682 del 2006 Sezione D -ulteriori Informazioni- L'IPOTECA NN.2525/682 DEL 18/01/2006 ERA A FAVORE DELLA BANCA TOSCANA SPA. IL NUOVO CREDITORE E' AMCO - ASSET

MANAGEMENT COMPANY SPA C.F. 05828330638 IN VIRTU' DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE DI BANCA TOSCANA SPA IN BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA ATTO NOTAIO ZANCHI DEL 24/03/2009 REP. 27533/12059; IN FORZA DI UN ATTO DI SCISSIONE STIPULATO CON BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. IN DATA 25 NOVEMBRE 2020 INNANZI AL NOTAIO MARIO ZANCHI, REP. N. 39399, RACC. N. 20019, AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA SI E' RESA BENEFICIARIA DI UN COMPENDIO DI ATTIVITA' E PASSIVITA' COME IDENTIFICATO NELL'ATTO DI SCISSIONE. IN PARTICOLARE, SONO STATI ASSEGNATI ALLA BENEFICIARIA: O CREDITI CLASSIFICATI COME "SOFFERENZE" AI SENSI DELLE CIRCOLARI DI BANCA D'ITALIA NR. 139/1991 E NR. 272/2008 (I "CREDITI NPL"); O CREDITI CLASSIFICATI COME "INADEMPIENZE PROBABILI" AI SENSI DELLE CIRCOLARI DI BANCA D'ITALIA NR. 139/1991 E NR. 272/2008 (I "CREDITI UTP" E, UNITAMENTE AI CREDITI NPL, I "CREDITI DETERIORATI"); O RAPPORTI GIURIDICI RELATIVI AI CREDITI UTP; O STRUMENTI FINANZIARI, QUALI, AD ESEMPIO, TITOLI OBBLIGAZIONARI E AZIONARI CONNESSI AI CREDITI DETERIORATI; O ATTIVITA' FISCALI DIFFERITE RELATIVE ALLE POSTE OGGETTO DI SCISSIONE; E O PASSIVITA' INERENTI A RAPPORTI CON ISTITUZIONI CREDITIZIE, QUALI, AD ESEMPIO, DEBITO FINANZIARIO E CONTRATTI

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Roma2 il 14/09/2023

Reg. gen. 50202 - Reg. part. 35737

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Atto esecutivo - Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Roma2 il 06/10/2023

Reg. gen. 54500 - Reg. part. 38679

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

E' stata richiesto accesso agli atti al Comune di Tivoli con prenotazione telematica in data 8/05/2024,

L'accesso agli atti presso gli uffici comunali è stato eseguito in data 18/06/2024,

- L'immobile oggetto di perizia si trova perimetrato in ZONA :

classificata dal P.R.G. vigente parte in Sottozona A/2 "(risanamento conservativo)", ricade all'interno del perimetro del centro storico di Tivoli

ed è interessata dal Piano di Recupero del Centro Storico – Contrada San Paolo adottato con D.C.C. del 24 settembre 2001, n. 70 ed approvato con D.C.C. del 10 marzo 2006, n. 16, nel quale tale classificazione è stata confermata.

- L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico.

Si allega alla presente Perizia il Certificato di Destinazione Urbanistica per le norme specifiche

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione della palazzina dell'appartamento oggetto di pignoramento è antecedente al 01/09/1967. Da un esame effettuato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Tivoli, a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso in data 9 aprile 2024, non sono risultate essere presenti né pratiche, né atti autorizzativi, come da dichiarazione orale rilasciata dal tecnico dell'ufficio comunale. L'unico documento presente presso gli archivi comunali riguarda una comunicazione per lavori di manutenzione indirizzata al Commissario Prefettizio del Comune di Tivoli -settore VI Edilizia Privata presentata ai sensi della Legge n.47 art.26 del 28.02.1985 -prot.n.22069 del 30/04/2003 che si allega alla presente perizia estimativa. Nessun altro documento autorizzativo è presente negli archivi comunali

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato alla comunicazione per lavori di manutenzione (unico pratica presente presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Tivoli) che si allega alla presente Perizia Estimativa

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di pignoramento, fa parte di un fabbricato composto da quattro unità immobiliari, Non è presente un condominio costituito. Le spese per la manutenzione delle parti comuni, scale, luce e pulizia, vengono ripartite bonariamente, di comune accordo, tra i proprietari

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda

e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via del pittore 14, piano T
Tivoli, vicolo del Pittore n.14- in palazzina ante '67, inserita nel tessuto storico medioevale del centro storico di Tivoli, in area pedonale L'appartamento posto al primo terra si presenta in pessime condizioni in quanto è stato oggetto di un incendio. l'ingresso al piccolo condominio è posto fronte strada in un vicolo chiuso, e attraverso un piccolo atrio condominiale si accede all'appartamento con un dislivello di circa 50 cm: La porta dell'ingresso ha nel vano superiore una piccola finestra che permette al vano interno di essere parzialmente illuminato, L'appartamento è composto da due vani (sala/angolo cottura e una stanza), da un piccolo disimpegno e da un bagno non finestrato. Tra il soggiorno e la camera da letto, 3 scalini permettono di superare il dislivello tra i due vani che è di circa 0,75 cm. L'appartamento è dotato solo di 2 finestre collocate nella camera da letto, per ovviare alla mancanza di luce naturale, nella parete tra il bagno e la camera è stata collocata una finestra interna. Dalla porta di ingresso si accede al soggiorno con angolo cottura, dalla medesima stanza è possibile accedere ad un piccolo disimpegno sul quale si affacciano frontalmente una camera da letto matrimoniale, e a sinistra ad un bagno dotato di doccia. La PAVIMENTAZIONE INTERNA è in monocottura per il soggiorno/angolo cottura e camera da letto, in ceramica per il bagno. Gli INFISSI interni ed esterni sono in legno. Il controsoffitto in cartongesso e il rivestimento delle pareti con pannelli in cartongesso è stato completamente distrutto dall'incendio. Le pareti sono state tinteggiate con idropittura. L'impianto elettrico è sottotraccia ma non funzionante. Non vi è presenza di impianto di riscaldamento e non sono presenti elementi radianti. Non esiste un condominio costituito e il costo dell'utenza elettrica condominiale viene suddivisa tra i condomini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 299, Sub. 2, Categoria A5

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

Valore di stima del bene: € 85.500,00

Criteri di STIMA DEL VALORE

La determinazione del valore di stima è stata effettuata mediante il criterio del confronto di mercato, in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa), agli International Valuation Standards (IVS) e alle Linee Guida ABI.

Le fonti di riferimento utilizzate sono:

Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), per le quotazioni degli immobili residenziali nel Comune di Tivoli, zona Centro Storico;

Valore catastale – precisazione

Il valore catastale dell'immobile, determinato ai soli fini fiscali (derivato dal calcolo della rendita catastale) in € 12.798,40, non è rappresentativo del valore di mercato e pertanto non è stato assunto quale base per la stima, che è stata effettuata mediante il criterio del confronto di mercato, in conformità alla prassi estimativa vigente.

portali immobiliari (Immobiliare.it, Idealista.it, RealAdvisor) quali fonti integrative per la verifica dell'andamento del mercato locale.

Dall'analisi delle fonti sopra richiamate, il valore unitario massimo per immobili residenziali in condizioni ordinarie ubicati nel Centro Storico di Tivoli è stato assunto pari a € 1.500/mq.

Considerata una superficie commerciale di 57 mq, il valore teorico lordo risulta pari a:

$$57 \text{ mq} \times \text{€ } 1.500/\text{mq} = \text{€ } 85.500$$

Tenuto conto delle condizioni dell'immobile, ed in particolare della necessità di interventi di ripristino conseguenti ai danni da incendio, è stato applicato un coefficiente di riduzione prudenziale pari al 10%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tivoli (RM) - via del pittore 14, piano T	57,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 85.500,00	100,00%	€ 85.500,00
				Valore di stima:	€ 85.500,00

Valore di stima: € 85.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 68.400,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva ,ne particolarità da segnalare

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tivoli, li 24/01/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sichel Barbara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU
- ✓ N° 1 Foto - Elaborato fotografico
- ✓ Planimetrie catastali - planimetria catastale
- ✓ Visure e schede catastali - visure
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecaria
- ✓ Estratti di mappa - estratto di mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - comunicazione comune
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di compravendita
- ✓ N° 4 Altri allegati - ricevute di invio bozza alle parti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via del pittore 14, piano T
Tivoli, vicolo del Pittore n.14- in palazzina ante '67, inserita nel tessuto storico medioevale del centro storico di Tivoli, in area pedonale L'appartamento posto al primo terra si presenta in pessime condizioni in quanto è stato oggetto di un incendio. l'ingresso al piccolo condominio è posto fronte strada in un vicolo chiuso, e attraverso un piccolo atrio condominiale si accede all'appartamento con un dislivello di circa 50 cm: La porta dell'ingresso ha nel vano superiore una piccola finestra che permette al vano interno di essere parzialmente illuminato, L'appartamento è composto da due vani (sala/angolo cottura e una stanza), da un piccolo disimpegno e da un bagno non finestrato. Tra il soggiorno e la camera da letto, 3 scalini permettono di superare il dislivello tra i due vani che è di circa 0,75 cm. L'appartamento è dotato solo di 2 finestre collocate nella camera da letto, per ovviare alla mancanza di luce naturale, nella parete tra il bagno e la camera è stata collocata una finestra interna. Dalla porta di ingresso si accede al soggiorno con angolo cottura, dalla medesima stanza è possibile accedere ad un piccolo disimpegno sul quale si affacciano frontalmente una camera da letto matrimoniale, e a sinistra ad un bagno dotato di doccia. La PAVIMENTAZIONE INTERNA è in monocottura per il soggiorno/angolo cottura e camera da letto, in ceramica per il bagno. Gli INFISSI interni ed esterni sono in legno. Il controsoffitto in cartongesso e il rivestimento delle pareti con pannelli in cartongesso è stato completamente distrutto dall'incendio. Le pareti sono state tinteggiate con idropittura. L'impianto elettrico è sottotraccia ma non funzionante. Non vi è presenza di impianto di riscaldamento e non sono presenti elementi radianti. Non esiste un condominio costituito e il costo dell'utenza elettrica condominiale viene suddivisa tra i condomini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 299, Sub. 2, Categoria A5

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

Destinazione urbanistica: E' stata richiesto accesso agli atti al Comune di Tivoli con prenotazione telematica in data 8/05/2024, L'accesso agli atti presso gli uffici comunali è stato eseguito in data 18/06/2024, - L'immobile oggetto di perizia si trova perimetrato in ZONA : classificata dal P.R.G. vigente parte in Sottozona A/2 "(risanamento conservativo)", ricade all'interno del perimetro del centro storico di Tivoli ed è interessata dal Piano di Recupero del Centro Storico – Contrada San Paolo adottato con D.C.C. del 24 settembre 2001, n. 70 ed approvato con D.C.C. del 10 marzo 2006, n. 16, nel quale tale classificazione è stata confermata. - L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico. Si allega alla presente Perizia il Certificato di Destinazione Urbanistica per le norme specifiche

Prezzo base d'asta: € 68.400,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.400,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - via del pittore 14, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 299, Sub. 2, Categoria A5	Superficie	57,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in cattive condizioni e in stato di abbandono e più precisamente nel vano soggiorno/sala, a causa di un incendio, le pareti e il controsoffitto sono annerite e riportano i segni del fuoco. Il bagno risulta essere sporco ma agibile come il vano adibito a camera da letto.		
Descrizione:	Tivoli, vicolo del Pittore n.14- in palazzina ante '67, inserita nel tessuto storico medioevale del centro storico di Tivoli, in area pedonale L'appartamento posto al primo terra si presenta in pessime condizioni in quanto è stato oggetto di un incendio. L'ingresso al piccolo condominio è posto fronte strada in un vicolo chiuso, e attraverso un piccolo atrio condominiale si accede all'appartamento con un dislivello di circa 50 cm: La porta dell'ingresso ha nel vano superiore una piccola finestra che permette al vano interno di essere parzialmente illuminato, L'appartamento è composto da due vani (sala/angolo cottura e una stanza), da un piccolo disimpegno e da un bagno non finestrato. Tra il soggiorno e la camera da letto, 3 scalini permettono di superare il dislivello tra i due vani che è di circa 0,75 cm. L'appartamento è dotato solo di 2 finestre collocate nella camera da letto, per ovviare alla mancanza di luce naturale, nella parete tra il bagno e la camera è stata collocata una finestra interna. Dalla porta di ingresso si accede al soggiorno con angolo cottura, dalla medesima stanza è possibile accedere ad un piccolo disimpegno sul quale si affacciano frontalmente una camera da letto matrimoniale, e a sinistra ad un bagno dotato di doccia. La PAVIMENTAZIONE INTERNA è in monocottura per il soggiorno/angolo cottura e camera da letto, in ceramica per il bagno. Gli INFISSI interni ed esterni sono in legno. Il controsoffitto in cartongesso e il rivestimento delle pareti con pannelli in cartongesso è stato completamente distrutto dall'incendio. Le pareti sono state tinteggiate con idropittura. L'impianto elettrico è sottotraccia ma non funzionante. Non vi è presenza di impianto di riscaldamento e non sono presenti elementi radianti. Non esiste un condominio costituito e il costo dell'utenza elettrica condominiale viene suddivisa tra i condomini.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a ROMA2 il 18/01/2006

Reg. gen. 2525 - Reg. part. 682

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Note: Iscrizione n. 13454 del 02/12/2025

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ART 77DPR602/73 Modif. da D.lgs 46/99 e D.lgs 193/01

Iscritto a Roma2 il 25/06/2010

Reg. gen. 39920 - Reg. part. 9560

Quota: 1/1

Importo: € 38.487,82

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 19.243,91

- **Ipoteca di Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria

Iscritto a ROMA2 il 02/12/2025

Reg. gen. 69020 - Reg. part. 13454

Quota: 1/1

Importo: € 54.550,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pubblico ufficiale FALCIONI LUCA Repertorio 24260/4694 del 13/01/2006 Formalità di riferimento: Iscrizione n. 682 del 2006 Sezione D -ulteriori Informazioni- L'IPOTECA NN.2525/682 DEL 18/01/2006 ERA A FAVORE DELLA BANCA TOSCANA SPA. IL NUOVO CREDITORE E' AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA C.F. 05828330638 IN VIRTU' DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE DI BANCA TOSCANA SPA IN BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA ATTO NOTAIO ZANCHI DEL 24/03/2009 REP. 27533/12059; IN FORZA DI UN ATTO DI SCISSIONE STIPULATO CON BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. IN DATA 25 NOVEMBRE 2020 INNANZI AL NOTAIO MARIO ZANCHI, REP. N. 39399, RACC. N. 20019, AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA SI E' RESA BENEFICIARIA DI UN COMPENDIO DI ATTIVITA' E PASSIVITA' COME IDENTIFICATO NELL'ATTO DI SCISSIONE. IN PARTICOLARE, SONO STATI ASSEGNATI ALLA BENEFICIARIA: O CREDITI CLASSIFICATI COME "SOFFERENZE" AI SENSI DELLE CIRCOLARI DI BANCA D'ITALIA NR. 139/1991 E NR. 272/2008 (I "CREDITI NPL"); O CREDITI CLASSIFICATI COME "INADEMPIENZE PROBABILI" AI SENSI DELLE CIRCOLARI DI BANCA D'ITALIA NR. 139/1991 E NR. 272/2008 (I "CREDITI UTP" E, UNITAMENTE AI CREDITI NPL, I "CREDITI DETERIORATI"); O RAPPORTI GIURIDICI RELATIVI AI CREDITI UTP; O STRUMENTI FINANZIARI, QUALI, AD ESEMPIO, TITOLI OBBLIGAZIONARI E AZIONARI CONNESSI AI CREDITI DETERIORATI; O ATTIVITA' FISCALI DIFFERITE RELATIVE ALLE POSTE OGGETTO DI SCISSIONE; E O PASSIVITA' INERENTI A RAPPORTI CON ISTITUZIONI CREDITIZIE, QUALI, AD ESEMPIO, DEBITO FINANZIARIO E CONTRATTI

- **Atto esecutivo - Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Roma2 il 14/09/2023

Reg. gen. 50202 - Reg. part. 35737

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Atto esecutivo - Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Roma2 il 06/10/2023

Reg. gen. 54500 - Reg. part. 38679

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****