

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

ALLEGATO alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello, nell'Esecuzione Immobiliare
301/2024 del R.G.E.

LOTTO UNICO

COMUNE DI TIVOLI

PROVINCIA DI ROMA

STRADA CAROLI Due, Piano Primo, Interno Tre, Scala F

Bene N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Cat. A/2

ALLEGATO N° 15

PERIZIA PER INCARICO STIMA BENI IMMOBILI VERSIONE PER LA PRIVACY

ALLEGATO N° 15

Alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello,
nell'Esecuzione Immobiliare 301/2024 del R.G.E.

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello, nell'Esecuzione Immobiliare 301/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****
contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 301/2024 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 90.800,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21

In data 29/10/2024, il sottoscritto Arch. Amicone Antonello, con studio in Via Antonio del Re, 16 - Piano Stradale - interno, 2 - 00019 - Tivoli (RM), con E-mail antonello.amicone@gmail.com e E-PEC a.amicone@pec.archrm.it, Tel. 333 5704996, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Strada Caroli N° 2/F, Località Crocetta, scala F, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), interno 3, consistenza 3,5 vani, piano 1, rendita 442,86 € (Coord. Geografiche: Latitudine 41.9576247 Longitudine 12.8211258)

DESCRIZIONE

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE RICOMPRESO NEL LOTTO UNICO

Il cespite oggetto della presente relazione di stima riguarda un appartamento identificato catastalmente con la categoria A/2 (abitazione di tipo civile), posto al primo livello di una palazzina a destinazione prevalentemente residenziale che si sviluppa lungo quattro piano oltre la copertura piana occupata dal lastrico solare e da locali di servizio. I livelli sono tra loro sovrapposti e comunicanti mediante i N° 6 vani scala interni che servono rispettivamente ognuno N° 4 abitazioni; disposte rispettivamente i piani primo e secondo (due unità per livello); mentre ai piani terra e seminterrato si trovano i locali di deposito, i magazzini e le autorimesse. Il corpo di fabbrica di maggior consistenza, costruito agli inizi degli anni 80, è ricompreso in un tessuto urbano periferico (*Località Crocetta*) posto a circa 3,00 Km dal centro della città di Tivoli (Rm) e raggiungibile percorrendo la Via Tiburtina Valeria (SS5) fino ad incontrare Strada Caroli (strada carrabile posta in maniera perpendicolarmente) dove è subito visibile il corpo di fabbrica contraddistinto con il civico N° 2. Il Comune di Tivoli è situato nel Lazio ed il territorio ricade nella Città Metropolitana di Roma Capitale e si trova a circa 30 km a est di Roma; si sviluppa su un'area collinare ai margini dei Monti Tiburtini e lungo la valle del fiume Aniene, in una posizione geografica di grande valore paesaggistico e strategico. Il tessuto urbano presenta una stratificazione storica complessa, con un centro storico di impianto medievale affiancato da aree di espansione moderna e quartieri residenziali più recenti con importanti ambiti naturalistici e paesaggistici, caratterizzati da elementi geomorfologici rilevanti, come forre, salti d'acqua e rilievi collinari.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI TIVOLI

Tivoli, Roma, Lazio, 00019, Italia - Censito al Foglio 59, Particella 00026 - Codice catastale L182 - Valori OMI 2025/1 Comune TIVOLI in Zona OMI: D1/Periferica/COLLE FALCO - Codice Istat: 058104 - Ripartizione geografica Istat: Centro - Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione" - Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI - Regione agraria: COLLINE DEI TIBURTINI - Ripartizione sovracomunale: Denominazione: Roma, Tipologia: Città metropolitana - Zona altimetrica: Denominazione: Collina interna, Altitudine centro: 235m - Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1580 - Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio, Possono verificarsi terremoti abbastanza forti - Evoluzione demografica, Popolazione legale: 52910 (2011), Popolazione residente: 54366 (2019) - Area Nielsen: Area 3 Latitudine: 41.9576247 Longitudine: 12.8211258.

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE RILEVATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Riguardano: l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento, L'impianto idrico, l'impianto fognario, l'impianto del gas e l'impianto citofonico; in sede di accesso sono apparsi funzionanti, realizzati sottotraccia e collegati ai contatori generali.

Non sono state reperite le certificazioni impiantistiche.



SOPRALLUOGO

In data **** Omissis **** veniva regolarmente effettuato l'accesso alla presenza dello scrivente Esperto Stimatore, del Custode Giudiziario e del debitore esecutato. In tale sede si procedeva ad eseguire le operazioni peritali, consistenti nei rilievi metrici, grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e quanto rappresentato nei titoli amministrativi edilizi rilasciati, al fine di verificarne la reale corrispondenza.

DESCRIZIONE BENE N° 1 (Appartamento)

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2, Cl 1, vani 3,5, Sup. Cat. Totale: 75,00 m² Totale: escluse aree scoperte: 67,00 m², Rendita 442,86 €); distinta al foglio 59 particella 26 subalterno 48 - Comune di TIVOLI (Rm), Strada Caroli n° 2, Piano 1°, Interno N° 3, Scala F.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (Totale: 75,00 m² escluse aree scoperte: 67,00 m²) in 3,5 vani "catastali" che si sviluppano lungo un unico livello, il primo; raggiungibile unicamente mediante l'attraversamento del corpo scala interno, individuato dalla lettera "F", che diparte dal piano terra rialzato e consente di raggiungere i piani superiori della suddetta porzione di fabbricato di maggior consistenza. Il BENE N° 1 presenta una propria autonomia funzionale racchiusa all'interno di una planimetria catastale definita, di forma geometrica regolare, assimilabile ad un rettangolo, scandito da tramezzature e da setti murari (*elementi divisori*) che caratterizzano lo sviluppo dello spazio "calpestabile" composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad: Ingresso che conduce all'ampio soggiorno provvisto di angolo cottura di circa 24,00 mq, il ripostiglio di circa 1,10 mq, il disimpegno di circa 2,60 mq, il bagno di 6,20, la camera da letto di circa 17,30, lo studio di circa 7,60 mq; oltre l'ampio balcone di circa 28,00 mq. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi nella porzione centrale dell'appartamento, mettendo in diretta comunicazione la "zona giorno" con la "zona notte". Le varie stanze dell'immobile appaiono rifinite, provviste di vani murari che attribuiscono una buona illuminazione ed una corretta areazione degli ambienti, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da una pavimentazione omogenea, le pareti del bagno come quelle dell'angolo cottura risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di persiane. L'immobile non necessita di lavori di manutenzione né ordinaria né straordinaria di carattere urgente; il tutto internamente versa in normali condizioni di conservazione. Lo stato di manutenzione dei prospetti che caratterizzano il fabbricato è discreto, necessitano di lavori di manutenzione. L'attuale conformazione planimetrica, ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo eseguito in sede di sopralluogo, differisce sia rispetto a quanto rappresentato nella Planimetria Catastale sia rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici posti a corredo della Concessione Edilizia; per difformità di lieve entità.

Il fabbricato, di cui costituisce porzione l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito in conformità alla Concessione Edilizia N° **** Omissis **** de successive variante in corso d'opera la N° **** Omissis ****. La richiesta di Permesso di Abitabilità, presentata in data **** Omissis ****, è priva di timbro di accettazione/rilascio da parte del Comune di Tivoli.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Strada Caroli N° 2/F, Località Crocetta, scala F, categoria A/2 (*abitazione di tipo civile*), interno 3, consistenza 3,5 vani, piano 1, rendita 442,86 €

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

IL SOGGETTO FISICO (*DEBITORE*), PROPRIETARIO DEL CESPITE

- Risulta di stato libero per divorzio del **** Omissis ****.
- Risulta **** Omissis **** componente della sua famiglia anagrafica.
- Risulta iscritto nell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente.
- Risulta iscritto all'indirizzo: **** Omissis ****.

DALL'ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO (**** Omissis ****)

- Risulta che ha contratto matrimonio in data **** Omissis **** in Tivoli (Rm) con la signora **** Omissis ****.
- Risulta omologata la separazione consensuale dei coniugi con Sentenza del Tribunale di Tivoli emessa in data **** Omissis ****.
- Risulta dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio con Sentenza N° **** Omissis **** del Tribunale **** Omissis **** emessa in data **** Omissis ****.

TITOLARITÀ DEL BENE OGGETTO DELLA PROCEDURA

L'attuale proprietario del bene, oggetto della presente relazione di stima, lo ha acquistato con atto di compravendita del **** Omissis ****, dichiarando di essere legalmente separato.

CONFINI

IL BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2), Piano N° 1, Interno N° 3, Piano 1°, distinta dal Subalterno 48, riguarda un'unità immobiliare provvista di balcone e ricompresa all'interno di un fabbricato di maggior consistenza, che confina con:

Distacco verso la strada di accesso e la ferrovia (Sud/Est e Nord/Est), vano scala (Nord/Ovest) e con l'appartamento interno N° 2 (Sud/Ovest); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 1 - Abitazione di tipo civile, SUPERFICIE RESIDENZIALE	58,80 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	0,00 m	Primo
Bene n° 1 - Abitazione di tipo civile, BALCONE A LIVELLO	27,00 mq	28,00 mq	0,30	8,40 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				75,40 mq	%	
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				75,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il BENE N° 1 (ABITAZIONE DI TIPO CIVILE)

Riguarda un appartamento posto al piano 1° (*primo*), distinto con il numero interno 3 (*tre*) della scala "F" (*effe*), composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, piccolo ripostiglio, disimpegno, camera da letto, studio, bagno e balcone a livello, che si articola lungo tre lati.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/10/1985 al 18/07/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 26, Sub. 48, Categoria A2, Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,69, Piano Primo, Graffato No
Dal 18/07/1986 al 20/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 26, Sub. 48, Categoria A2, Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 442,86, Piano Primo, Graffato No
Dal 20/01/1994 al 16/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 26, Sub. 48, Categoria A2, Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 442,86, Piano Primo, Graffato No
Dal 16/06/2000 al 29/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 26, Sub. 48, Categoria A2, Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 442,86, Piano Primo, Graffato No
Dal 29/07/2010 al 03/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 26, Sub. 48, Categoria A2, Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 75,00 mq Totale: escluse aree scoperte: 67 mq, Rendita € 442,86 Piano Primo, Graffato No

DATI DELLA RICHIESTA

Comune di TIVOLI (Codice: L182) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati Foglio: 59 Particella: 26 Sub.: 48.

INDIRIZZO CATASTALE

STRADA CAROLI n. 2 Scala F, Interno 3, Piano 1.

DATI DERIVANTI DA:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2022 Pratica n. RM0058575 in atti dal 16/02/2022 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24359.1/2022).
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- VARIAZIONE del 01/01/1984 in atti dal 23/12/1998 PRA 98/99 CLS.PART.13076 (n. 13076.1/1984).
- COSTITUZIONE del 22/10/1985 in atti dal 24/12/1993 ACCATASTAMENTO (n. A00155.900/1985).
- COSTITUZIONE del 22/10/1985 in atti dal 24/12/1993 ACCATASTAMENTO (n. A00155.900/1985).

ULTERIORI INFORMAZIONI CATASTALI ACQUISITE DALL'ESTRAPOLAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NELL'ARCHIVIO INFORMATIZZATO DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA

- La Visura Catastale Storica rappresenta l'indicazione del piano, della toponomastica, della scala e del numero civico.
- La sagoma del fabbricato è presente all'interno dell'estratto di mappa ed è graffata all'area ad esso circostante, individuata dal medesimo numero di particella catastale.
- Non è presente l'Elaborato Planimetrico raffigurante tutti gli immobili ricompresi nel fabbricato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	26	48		A2	1	3,5 vani	Totale: 75 mq Totale: escluse aree scoperte: 67 mq	442,86 €	Primo	No

Corrispondenza catastale

Sussiste quasi totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

DIFFORMITA' RISCONTRATE- REGOLARIZZABILI

Sono emerse difformità grafiche di lieve entità tra la comparazione dell'elaborato grafico ottenuto dalla restituzione del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale associata all'immobile, che riguardano principalmente l'impropria rappresentazione della tipologia di vani murari prospettici.

Sarà necessario procedere alle variazioni/aggiornamenti della Planimetria Catastale mediante software DOCFA da presentare all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate "Catasto".

I costi da sostenere sono stati debitamente sottratti dal valore di stima di seguito determinato.

PRECISAZIONI

- L'immobile è situato in una zona periferica della cittadina, all'interno di una palazzina composta da quattro livelli oltre la copertura pianeggiante che presenta una forma ad elle "L".
- Il raggiungimento della scala di accesso posta al piano terra rialzato avviene dall'area esterna che circonda il fabbricato per più lati.
- Il corpo di fabbrica, che al suo interno ospita anche il bene in questione, insiste sulla particella 26.
- I vari piani dell'involucro edilizio sono raggiungibili mediante l'attraversamento di N° 6 vani scala che collegano N° 4 abitazioni ognuno.
- La Visura Catastale Storica del cespite rappresenta l'indicazione del piano, dell'interno, della scala e della toponomastica "**** Omissis ****".
- La Visura Catastale Storica risulta correttamente intestata al soggetto esecutato (**** Omissis ****).
- La Planimetria Catastale associata all'appartamento rappresenta, se pur con qualche difformità di lieve entità, la consistenza che caratterizza il BENE N° 1.
- Le aree esterne di pertinenza del bene riguardano un ampio balcone a livello.
- Non è presente l'Elaborato Planimetrico che rappresenta tutti gli immobili presenti nel manufatto.
- La sagoma del fabbricato è inserita nell'estratto di mappa ed è graffata all'area circostante, entrambi identificati dal medesimo numero di particella.
- La superficie esterna del palazzo è adibita alla sosta delle autovetture, a verde privato e ad aree di manovra.
- Il fabbricato esternamente presenta distacchi di intonaco ed ammaloramenti dello strato superficiale dei prospetti, necessita di interventi di ristrutturazione.
- Il cespite internamente versa in buone condizioni di manutenzione e d'uso e non necessita di interventi modificativi di carattere urgente.
- Non è stato effettuato l'accesso forzoso, ma è avvenuto a seguito di giusta comunicazione alle parti.
- La vendita non è soggetta ad IVA, il debitore esecutato è un soggetto fisico.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota pari a 1/1.
- Il cespite è occupato dal debitore esecutato.
- Non è stato effettuato l'accesso forzoso, ma è avvenuto a seguito di giusta comunicazione alle parti.
- Il cespite, per tipologia edilizia e per conformazione, è amministrato e ricompreso in condominio costituito.
- La costruzione del manufatto risale agli anni 90'.
- Non sono stati reperiti i certificati e le dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

- Sono presenti irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali che potranno essere regolarizzate.
- Non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.
- Il Permesso di Abitabilità non presenta il timbro del Comune.
- Il fabbricato è stato costruito in virtù della Concessione Edilizia N° **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Il cespite è apparso:

Ultimato, rifinito, arredato e funzionale al proprio scopo.

Adibito ed utilizzato ad abitazione di tipo civile.

Lo stato conservativo è apparso normale.

Non necessita di interventi di manutenzione né straordinaria né ordinaria di natura urgente.

I prospetti del fabbricato necessitano di interventi di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il cespite per conformazione volumetrica, per caratteristiche, per tipologia edilizia e per posizione all'interno del fabbricato di maggior consistenza presenta parti comuni a più unità; riguardanti le proporzionali quote e diritti di comproprietà sulle parti, spazi e strutture che caratterizzano le porzioni poste in aderenza ed a confine tra loro, per come meglio rappresentato nel Regolamento di Condominio.

Gli immobili, che costituiscono l'interezza del fabbricato, ricadono in un Condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti vincoli di questo tipo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA ricade il Località Crocetta, zona per la quale l'Amministrazione Comunale ha adottato un Piano Particolareggiato con Delibera Consiliare **** Omissis ****.

IL MANUFATTO PRESENTA LE SEGUENTI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Altezza da Progetto: 11 m dalla quota naturale del terreno.

Volumetria di progetto fuori terra: 16.401,00 mc.

Volume piani serviti: 424,00 mc.

Distacco dai confini: 5,00 m.

Il Piano Seminterrato fuoriesce dal piano d'imposta.

I livelli presenti sono N° 4 oltre il livello copertura.

Le strutture portanti sono in calcestruzzo armato che costituisce le travi ed i pilastri.

I solai sono in latero cemento.

La copertura è piana.

Sono presenti N° 6 corpi scala.

Le varie unità ad uso residenziale sono provviste ciascuna di uno/due balconi.

I prospetti sono rivestiti da mattoncini a faccia vista.

CARATTERISTICHE PREVALENTI DEL CESPITE

Esposizione: Nord/Est e Sud/Est

Pareti esterne ed interne: muratura.

Pavimentazione interna: piastrelle di varie dimensioni e colori, in porcellana.

Infissi esterni ed interni: finestre, porte finestre e persiane.

Scale: vano scala condominiale (SCALA F).

Impianti: elettrico, idrico, termico, fognario e citofonico.

Aree esterne: ampio balcone.

Autorimessa esclusiva: non presente (la procedura interessa il solo appartamento).
 Le aree esterne che circondano il corpo di fabbrica vengono utilizzate come posti auto.
 Soffitta, cantina o simili: non presenti
 Dotazioni condominiali: si

STATO DI OCCUPAZIONE

Il cespite risulta nel possesso del debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/1994 al 19/06/2000	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA - ATTO TRA VIVI (Cod. 112)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LUIGI POCATERRA, Notaio in Guidonia Montecelio (Rm)	20/01/1994	26198	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	27/01/1994	2836	1989
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2000 al 03/08/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA - ATTO TRA VIVI (Cod. 112)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARLO PANNONE, Notaio in Tivoli (Rm)	16/06/2000	7460	3248
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	19/06/2000	24643	16063
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA - ATTO TRA VIVI (Cod. 112)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UMBERTO BADURINA, Notaio in Carsoli (Aq)	29/07/2010	28826	11277

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	03/08/2010	48319	27930
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nell'atto di compravendita del **** Omissis ****, l'attuale proprietario del bene oggetto della presente relazione di stima (*debitore*), ha dichiarato di essere legalmente separato.

L'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio acquisto dallo scrivente, tra le annotazioni a margine, rappresenta che risulta omologata la separazione consensuale dei coniugi con Sentenza del Tribunale di Tivoli emessa in data **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 08/06/1982 ai Reg. gen. 16142 - Reg. part. 1549 (Quota: 1/1)
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
Note: Annotazione a iscrizione - RESTRIZIONE DI BENI del 21/06/2001 Registro particolare n. 2348 e Registro generale n. 23454; riguardante l'immobile in oggetto.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Cod. 168)
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/08/2010 ai Reg. gen. 48320 - Reg. part. 11794 (Quota: 1/1)
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis ****
Percentuale interessi: **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
Note: Sezione D - Sono presenti ulteriori informazioni che riguardano elementi identificativi.

• **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 04/07/1979 ai Reg. gen. 15666 - Reg. part. 12497 (Quota: 1/1)

A favore del **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis ****

Data: **** Omissis ****

Registrato a **** Omissis ****

L'area è stata vincolata irrevocabilmente e definitivamente al servizio dell'erigenda costruzione.

• **ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO (Cod. 732)**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 12/01/2023 ai Reg. gen. 1327 - Reg. part. 915 (Quota: 1/1)

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Sezione D - Ulteriori informazioni

Si chiede la trascrizione in addebito e si allega attestazione di assenza di fondi ex art. **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

• **RESTRIZIONE DI BENI (Cod. 819)**

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 21/06/2001 ai Reg. gen. 23454 - Reg. part. 2348 (Quota: 1/1)

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione Numero di registro particolare 1549 del 08/06/1982.

Annotazioni a trascrizioni

• **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 30/07/2024 ai Reg. gen. 43382 - Reg. part. 4467 (Quota: 1/1)

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità di riferimento al numero di registro particolare 915 del 12/01/2023.

Sezione D - Ulteriori informazioni che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare
SI RICHIEDE L'ANNOTAZIONE A DEBITO IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA, DE FINITIVAMENTE PRONUNCIANDO NELLA CAUSA N. R.G. 24387/2021 TRA IL FALLI MENTO **** Omissis ****, IN PERSONA DEL CURATORE PRO TEMPORE E **** Omissis ****, RIMASTO IN CONTUMACE, E **** Omissis ****, ENTRAMBI IN PROPRIO E QUALI EREDI DI **** Omissis ****, OGNI CONTRARIA ISTANZA E DEDUZIONE DISATTESA, CO SI' PREVEDE: 1) DICHIARA TENUTI E, PER L'EFFETTO, CONDANNA ENTRAMBI I CONVENUTI, IN SOLIDO, AL PAGAMENTO IN FAVORE DI PARTE ATTRICE DELLA SOMMA DI EURO **** Omissis **** OLTRE RIVALUTAZIONE MONETARIA SECONDO INDICI ISTAT DALLA DICHIARAZIONE DI FALLIMENTO FINO ALLA PUBBLICAZIONE DELLA PRESENTE SENTENZA ED INTERESSI MORATORI DELLA PRESENZA AL SALDO; 2) CONDANNA I CONVENUTI IN SOLIDO TRA LORO AL PAGAMENTO IN FAVORE DELL'ERA RIO DELLE SPESE DI LITE, CHE LIQUIDA IN EURO **** Omissis **** PER COMPENSO PROFESSIONALE, OLTRE **** Omissis **** PER SPESE GENERALI IVA E CPA COME PER LEGGE OLTRE SPESE VIVE PRENOTATE A DEBITO, PARI ALL'ATTUALITA' AD EURO **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli gravanti che riguardano l'Ipoteca Volontaria iscritta in data 03/08/2010 e l'atto esecutivo e cautelare trascritto in data 12/01/2023, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 329,00 €. *(L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).*

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. vigente del Comune di Tivoli il bene ricade in ZONA B.

PTPR – approvato con DCR 5/2021 Rettificato con: DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A. 25 375 - Sistemi ed ambiti del Paesaggio (*SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO*) Paesaggio degli insediamenti urbani.

TAVOLA B. 25 375 – Beni Paesaggistici, aree urbanizzate del PTPR (*RICOGGLIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE*) protezione aree ed ambiti di interesse archeologico.

TAVOLA C. 25 375 – Beni del patrimonio Naturale e Culturale; tessuto urbano - (*BENI DEL PATRIMONIO NATURALE*) Schema del Piano Regionale dei Parchi, Aerali - (*AMBITI PRIORITARI*) Percorsi Panoramici - (*BENI DEL PATRIMONIO CULTURALE*) Beni puntuali, fascia di rispetto 100 mt.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Per il suddetto cespite è stata effettuata formale richiesta di accesso atti amministrativi all'Ufficio Tecnico del Comune di Tivoli (Rm) numero di protocollo 63454 in data 07/08/2025, all'esito della quale veniva visionata ed acquisita, in data la documentazione del fabbricato, di cui costituisce porzione l'unità immobiliare in oggetto:

- La Concessione Edilizia N° **** Omissis **** (Pratica N° **** Omissis **** con parere della Commissione edilizia N° **** Omissis ****).

- La Concessione Edilizia in variante alla precedente N° **** Omissis **** (Pratica N° **** Omissis **** con parere della Commissione edilizia N° **** Omissis ****).

- La Concessione Edilizia per lo stato finale dell'opera N° **** Omissis **** (Pratica N° **** Omissis **** con parere della Commissione edilizia N° **** Omissis ****).

È inoltre presente la richiesta di Abitabilità presentata in data **** Omissis **** priva di timbro di accettazione/rilascio da parte del Comune di Tivoli.

Non è stato reperito il Certificato di Collaudo Statico delle strutture.

In sede di accesso e dalla comparazione tra la restituzione grafica del rilievo metrico e gli elaborati grafici posti a corredo dell'ultimo titolo edilizio sono emerse piccole discordanze di lieve entità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 194,13

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.

CRITERIO DI STIMA

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, è stato adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita. Dai risultati emersi in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessivamente simili a quelle del bene pignorato, sono emersi i seguenti valori:

- Dai paramenti indicati, all'interno della banca dati dell'OMI, le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, con stato conservativo normale, Risultato interrogazione, Anno 2025 - Semestre 1, Provincia: ROMA; Comune di Tivoli (Rm), Fascia/zona: PERIFERICA, COLLE FALCO, Tipologia considerata: Abitazioni Civili, Destinazione: Residenziale, viene attribuito un valore medio, in stato conservativo normale alle abitazioni civili un valore pari a 1.300,00 €/mq (1.050,00/1.550,00 €/mq).

- Dai parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, sul portale di immobiliare.it, per il mese di novembre 2025, in zona "BIVIO DI SAN POLO", per le abitazioni viene richiesto un prezzo medio pari a 1.400,00 €/mq.

- Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio telematico del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata per il Comune di Tivoli (Rm), zona: Colle Falco, è emerso che viene attribuito un valore medio per le Abitazioni in stabili di fascia media pari a 1.284,00 €/mq (985,00 e 1.584,00 €/mq).

- BIR - LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale; coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del Mercato immobiliare; COMUNE DI TIVOLI (Rm) - C104, Settore NORD/EST; per Abitazioni di I e II FASCIA viene attribuito un valore medio pari a 1.400,00 €/mq (1.200,00 e 1.600,00 €/mq).

I parametri economici che ne conseguono, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili distinti presso NCEU è pari a: 1.346,00 €/mq.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Strada Caroli N° 2/F, Località Crocetta, scala F, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), interno 3, consistenza 3,5 vani, piano 1, rendita 442,86 €
INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE RICOMPRESO NEL LOTTO UNICO

Il cespite oggetto della presente relazione di stima riguarda un appartamento identificato catastalmente con la categoria A/2 (abitazione di tipo civile), posto al primo livello di una palazzina a destinazione prevalentemente residenziale che si sviluppa lungo quattro piano oltre la copertura piana occupata dal lastrico solare e da locali di servizio. I livelli sono tra loro sovrapposti e comunicanti mediante i N° 6 vani scala interni che servono rispettivamente ognuno N° 4 abitazioni; disposte rispettivamente i piani primo e secondo (due unità per livello); mentre ai piani terra e seminterrato si trovano i locali di deposito, i magazzini e le autorimesse. Il corpo di fabbrica di maggior consistenza, costruito agli inizi degli anni 80, è ricompreso in un tessuto urbano periferico (Località Crocetta) posto a circa 3,00 Km dal centro della città di Tivoli (Rm) e raggiungibile percorrendo la Via Tiburtina Valeria (SS5) fino ad incontrare Strada Caroli (strada carrabile posta in maniera perpendicolarmente) dove è subito visibile il corpo di fabbrica contraddistinto con il civico N° 2. Il Comune di Tivoli è situato nel Lazio ed il

territorio ricade nella Città Metropolitana di Roma Capitale e si trova a circa 30 km a est di Roma; si sviluppa su un'area collinare ai margini dei Monti Tiburtini e lungo la valle del fiume Aniene, in una posizione geografica di grande valore paesaggistico e strategico. Il tessuto urbano presenta una stratificazione storica complessa, con un centro storico di impianto medievale affiancato da aree di espansione moderna e quartieri residenziali più recenti con importanti ambiti naturalistici e paesaggistici, caratterizzati da elementi geomorfologici rilevanti, come forre, salti d'acqua e rilievi collinari.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI TIVOLI

Tivoli, Roma, Lazio, 00019, Italia - Censito al Foglio 59, Particella 00026 - Codice catastale L182 - Valori OMI 2025/1 Comune TIVOLI in Zona OMI: D1/Periferica/COLLE FALCO - Codice Istat: 058104 - Ripartizione geografica Istat: Centro - Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione" - Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI - Regione agraria: COLLINE DEI TIBURTINI - Ripartizione sovracomunale: Denominazione: Roma, Tipologia: Città metropolitana - Zona altimetrica: Denominazione: Collina interna, Altitudine centro: 235m - Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1580 - Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio, Possono verificarsi terremoti abbastanza forti - Evoluzione demografica, Popolazione legale: 52910 (2011), Popolazione residente: 54366 (2019) - Area Nielsen: Area 3 Latitudine: 41.9576247 Longitudine: 12.8211258.

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE RILEVATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Riguardano: l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento, l'impianto idrico, l'impianto fognario, l'impianto del gas e l'impianto citofonico; in sede di accesso sono apparsi funzionanti, realizzati sottotraccia e collegati ai contatori generali. Non sono state reperite le certificazioni impiantistiche.

DESCRIZIONE BENE N° 1 (Appartamento) ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2, Cl 1, vani 3,5, Sup. Cat. Totale: 75,00 m² Totale: escluse aree scoperte: 67,00 m², Rendita 442,86 €); distinta al foglio 59 particella 26 subalterno 48 - Comune di TIVOLI (Rm), Strada Caroli n° 2, Piano 1°, Interno N° 3, Scala F. Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (Totale: 75,00 m² escluse aree scoperte: 67,00 m²) in 3,5 vani "catastali" che si sviluppano lungo un unico livello, il primo; raggiungibile unicamente mediante l'attraversamento del corpo scala interno, individuato dalla lettera "F", che diparte dal piano terra rialzato e consente di raggiungere i piani superiori della suddetta porzione di fabbricato di maggior consistenza. Il circa 71 presenta una propria autonomia funzionale racchiusa all'interno di una planimetria catastale definita, di forma geometrica regolare, assimilabile ad un rettangolo, scandito da tramezzature e da setti murari (elementi divisorii) che caratterizzano lo sviluppo dello spazio "calpestabile" composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad: Ingresso che conduce all'ampio soggiorno provvisto di angolo cottura di circa 24,00 mq, il ripostiglio di circa 1,10 mq, il disimpegno di circa 2,60 mq, il bagno di 6,20, la camera da letto di circa 17,30, lo studio di circa 7,60 mq; oltre l'ampio balcone di circa 28,00 mq. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi nella porzione centrale dell'appartamento, mettendo in diretta comunicazione la "zona giorno" con la "zona notte". Le varie stanze dell'immobile appaiono rifinite, provviste di vani murari che attribuiscono una buona illuminazione ed una corretta areazione degli ambienti, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da una pavimentazione omogenea, le pareti del bagno come quelle dell'angolo cottura risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di persiane. L'immobile non necessita di lavori di manutenzione né ordinaria né straordinaria di carattere urgente; il tutto internamente versa in normali condizioni di conservazione. Lo stato di manutenzione dei prospetti che caratterizzano il fabbricato è discreto, necessitano di lavori di manutenzione. L'attuale conformazione planimetrica, ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo eseguito in sede di sopralluogo, differisce sia rispetto a quanto rappresentato nella Planimetria Catastale sia rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici posti a corredo della Concessione Edilizia; per difformità di lieve entità. Il fabbricato, di cui costituisce porzione l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito in

conformità alla Concessione Edilizia N° **** Omissis **** e successive varianti in corso d'opera la N° **** Omissis **** e la N° **** Omissis ****. La richiesta di Permesso di Abitabilità, presentata in data **** Omissis ****, è priva di timbro di accettazione/rilascio da parte del Comune di Tivoli. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 26, Sub. 48, Categoria A2, Graffato No L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 101.488,40

VALORE DI STIMA DETERMINATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tivoli (RM) - Strada Caroli N° 2/F, Località Crocetta, scala F. Categoria A/2 (abitazione di tipo civile), interno 3, consistenza 3,5 vani, piano 1, rendita 442,86 €	75,40 mq	1.346,00 €/mq	€ 101.488,40	100,00%	€ 101.488,40
Valore di stima:					€ 101.488,40

Valore di stima: € 101.488,40

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo da sostenere per la presentazione della nuova Planimetria Catastale aggiornate, con software DOCFA, da inviare all'Agenzia del Territorio.	450,00	€
Oneri Condominiali insoluti	126,00	€
Al prezzo finale quale riduzione del valore di mercato per l'assenza delle garanzie per vizi occulti.	10,00	%

Valore finale di stima: € 90.800,00 per arrotondamento

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 07/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Amicone Antonello

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. 1. Proc. EI RGEI 301.24 LOTTO UNICO_Decreto di nomina, Accettazione incarico e Giuramento Telematico Esperto Stimatore
- ✓ All. 2. Proc. EI RGEI 301.24 LOTTO UNICO_Verbale di sopralluogo del **** Omissis ****.
- ✓ All. 3. Proc. EI RGEI 301.24 LOTTO UNICO_Certificato Contestuale Anagrafico ed Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

- ✓ All. 4. Proc. EI RGEI 301.24 LOTTO UNICO_Estratto di Mappa, Visura Catastale Storica, Planimetria associata ed Ente Urbano.
- ✓ All. 5. Proc. EI RGEI 301.24 LOTTO UNICO_Ispezioni Ipotecarie immobile e soggetto coinvolto.
- ✓ All. 6. Proc. EI RGEI 301.24 LOTTO UNICO_TITOLO e NOTA di trascrizione dell'atto **** Omissis **** e NOTA di trascrizione dell'atto del **** Omissis ****.
- ✓ All. 7. Proc. EI RGEI 301.24 LOTTO UNICO_TITOLO e NOTA di trascrizione atto di compravendita del **** Omissis **** _PROVENIENZA.
- ✓ All. 8. Proc. EI RGEI 301.24 LOTTO UNICO_NOTE di trascrizione-iscrizione formalità pregiudizievoli gravanti.
- ✓ All. 9. Proc. EI RGEI 301.24 LOTTO UNICO_TITOLO e NOTA dell'Atto d'obbligo del **** Omissis ****.
- ✓ All. 10. Proc. EI RGEI 301.24 LOTTO UNICO_Licenze Edilizie N° **** Omissis **** e N° **** Omissis ****.
- ✓ All. 11. Proc. EI RGEI 301.24 LOTTO UNICO_Concessione Edilizia N° **** Omissis ****.
- ✓ All. 12. Proc. EI RGEI 301.24 LOTTO UNICO_Richiesta Permesso di Abitabilità ed allaccio in fogna.
- ✓ All. 13. Proc. EI RGEI 301.24 LOTTO UNICO_Oneri Condominiali_RATE.
- ✓ All. 14. Proc. EI RGEI 301.24 LOTTO UNICO_Rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi.
- ✓ All. 15. Proc. EI RGEI 301.24 LOTTO UNICO_Perizia per incarico stima beni immobili versione per la privacy.
- ✓ All. 16. Proc. EI RGE 301.24 LOTTO UNICO_Ricevute invio Perizia dell'Esperto Stimatore alle parti.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Strada Caroli N° 2/F, Località Crocetta, scala F, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), interno 3, consistenza 3,5 vani, piano 1, rendita 442,86 €

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE RICOMPRESO NEL LOTTO UNICO

Il cespite oggetto della presente relazione di stima riguarda un appartamento identificato catastalmente con la categoria A/2 (abitazione di tipo civile), posto al primo livello di una palazzina a destinazione prevalentemente residenziale che si sviluppa lungo quattro piano oltre la copertura piana occupata dal lastrico solare e da locali di servizio. I livelli sono tra loro sovrapposti e comunicanti mediante i N° 6 vani scala interni che servono rispettivamente ognuno N° 4 abitazioni; disposte rispettivamente i piani primo e secondo (due unità per livello); mentre ai piani terra e seminterrato si trovano i locali di deposito, i magazzini e le autorimesse. Il corpo di fabbrica di maggior consistenza, costruito agli inizi degli anni 80, è ricompreso in un tessuto urbano periferico (Località Crocetta) posto a circa 3,00 Km dal centro della città di Tivoli (Rm) e raggiungibile percorrendo la Via Tiburtina Valeria (SS5) fino ad incontrare Strada Caroli (strada carrabile posta in maniera perpendicolarmente) dove è subito visibile il corpo di fabbrica contraddistinto con il civico N° 2. Il Comune di Tivoli è situato nel Lazio ed il territorio ricade nella Città Metropolitana di Roma Capitale e si trova a circa 30 km a est di Roma; si sviluppa su un'area collinare ai margini dei Monti Tiburtini e lungo la valle del fiume Aniene, in una posizione geografica di grande valore paesaggistico e strategico. Il tessuto urbano presenta una stratificazione storica complessa, con un centro storico di impianto medievale affiancato da aree di espansione moderna e quartieri residenziali più recenti con importanti ambiti naturalistici e paesaggistici, caratterizzati da elementi geomorfologici rilevanti, come forre, salti d'acqua e rilievi collinari.

DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI TIVOLI

Tivoli, Roma, Lazio, 00019, Italia - Censito al Foglio 59, Particella 00026 - Codice catastale L182 - Valori OMI 2025/1 Comune TIVOLI in Zona OMI: D1/Periferica/COLLE FALCO - Codice Istat: 058104 - Ripartizione geografica Istat: Centro - Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione" - Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI - Regione agraria: COLLINE DEI TIBURTINI - Ripartizione sovracomunale: Denominazione: Roma, Tipologia: Città metropolitana - Zona altimetrica: Denominazione: Collina interna, Altitudine centro: 235m - Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1580 - Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio, Possono verificarsi terremoti abbastanza forti - Evoluzione demografica, Popolazione legale: 52910 (2011), Popolazione residente: 54366 (2019) - Area Nielsen: Area 3 Latitudine: 41.9576247 Longitudine: 12.8211258.

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE RILEVATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Riguardano: l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento, L'impianto idrico, l'impianto fognario, l'impianto del gas e l'impianto citofonico; in sede di accesso sono apparsi funzionanti, realizzati sottotraccia e collegati ai contatori generali. Non sono state reperite le certificazioni impiantistiche.

SOPRALLUOGO

In data **** Omissis **** veniva regolarmente effettuato l'accesso alla presenza dello scrivente Esperto Stimatore, del Custode Giudiziario e del debitore esecuto. In tale sede si procedeva ad eseguire le operazioni peritali, consistenti nei rilievi metrici, grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e quanto rappresentato nei titoli amministrativi edilizi rilasciati, al fine di verificarne la reale corrispondenza.

DESCRIZIONE BENE N° 1 (Appartamento)

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2, Cl 1, vani 3,5, Sup. Cat. Totale: 75,00 m² Totale: escluse aree scoperte: 67,00 m², Rendita 442,86 €); distinta al foglio 59 particella 26 subalterno 48 - Comune di TIVOLI (Rm), Strada Caroli n° 2, Piano 1°, Interno N° 3, Scala F. Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/2,

appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (Totale: 75,00 m² escluse aree scoperte: 67,00 m²) in 3,5 vani "catastali" che si sviluppano lungo un unico livello, il primo; raggiungibile unicamente mediante l'attraversamento del corpo scala interno, individuato dalla lettera "F", che diparte dal piano terra rialzato e consente di raggiungere i piani superiori della suddetta porzione di fabbricato di maggior consistenza. Il BENE N° 1 presenta una propria autonomia funzionale racchiusa all'interno di una planimetria catastale definita, di forma geometrica regolare, assimilabile ad un rettangolo, scandito da tramezzature e da setti murari (elementi divisorii) che caratterizzano lo sviluppo dello spazio "calpestabile" composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad: Ingresso che conduce all'ampio soggiorno provvisto di angolo cottura di circa 24,00 mq, il ripostiglio di circa 1,10 mq, il disimpegno di circa 2,60 mq, il bagno di 6,20, la camera da letto di circa 17,30, lo studio di circa 7,60 mq; oltre l'ampio balcone di circa 28,00 mq. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi nella porzione centrale dell'appartamento, mettendo in diretta comunicazione la "zona giorno" con la "zona notte". Le varie stanze dell'immobile appaiono rifinite, provviste di vani murari che attribuiscono una buona illuminazione ed una corretta areazione degli ambienti, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da una pavimentazione omogenea, le pareti del bagno come quelle dell'angolo cottura risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di persiane. L'immobile non necessita di lavori di manutenzione né ordinaria né straordinaria di carattere urgente; il tutto internamente versa in normali condizioni di conservazione. Lo stato di manutenzione dei prospetti che caratterizzano il fabbricato è discreto, necessitano di lavori di manutenzione. L'attuale conformazione planimetrica, ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo eseguito in sede di sopralluogo, differisce sia rispetto a quanto rappresentato nella Planimetria Catastale sia rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici posti a corredo della Concessione Edilizia; per difformità di lieve entità. Il fabbricato, di cui costituisce porzione l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito in conformità alla Concessione Edilizia N° **** Omissis **** de successive variante in corso d'opera la N° **** Omissis **** e la N° **** Omissis ****. La richiesta di Permesso di Abitabilità, presentata in data **** Omissis ****, è priva di timbro di accettazione/rilascio da parte del Comune di Tivoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 26, Sub. 48, Categoria A2, Graffato No

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

Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. vigente del Comune di Tivoli il bene ricade in ZONA B. PTPR - approvato con DCR 5/2021 Rettificato con: DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024 TAVOLA A. 25 375 - Sistemi ed ambiti del Paesaggio; (SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO) Paesaggio degli insediamenti urbani. TAVOLA B. 25 375 - Beni Paesaggistici, aree urbanizzate del PTPR (RICOGLIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE) protezione aree ed ambiti di interesse archeologico. TAVOLA C. 25 375 - Beni del patrimonio Naturale e Culturale; tessuto urbano - (BENI DEL PATRIMONIO NATURALE) Schema del Piano Regionale dei Parchi, Aerali - (AMBITI PRIORITARI) Percorsi Panoramici - (BENI DEL PATRIMONIO CULTURALE) Beni puntuali, fascia di rispetto 100 mt.

Prezzo base d'asta: € 90.800,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 301/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.800,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Strada Caroli N° 2/F, Località Crocetta, scala F, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), interno 3, consistenza 3,5 vani, piano 1, rendita 442,86 €		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 26, Sub. 48, Categoria A2, Graffato No	Superficie	75,40 mq
Stato conservativo:	Il cespite è apparso: Ultimato, rifinito, arredato e funzionale al proprio scopo. Adibito ed utilizzato ad abitazione di tipo civile. Lo stato conservativo è apparso normale. Non necessita di interventi di manutenzione né straordinaria né ordinaria di natura urgente. I prospetti del fabbricato necessitano di interventi di manutenzione.		
Descrizione:	INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE RICOMPRESO NEL LOTTO UNICO Il cespite oggetto della presente relazione di stima riguarda un appartamento identificato catastalmente con la categoria A/2 (abitazione di tipo civile), posto al primo livello di una palazzina a destinazione prevalentemente residenziale che si sviluppa lungo quattro piano oltre la copertura piana occupata dal lastrico solare e da locali di servizio. I livelli sono tra loro sovrapposti e comunicanti mediante i N° 6 vani scala interni che servono rispettivamente ognuno N° 4 abitazioni; disposte rispettivamente i piani primo e secondo (due unità per livello); mentre ai piani terra e seminterrato si trovano i locali di deposito, i magazzini e le autorimesse. Il corpo di fabbrica di maggior consistenza, costruito agli inizi degli anni 80, è ricompreso in un tessuto urbano periferico (Località Crocetta) posto a circa 3,00 Km dal centro della città di Tivoli (Rm) e raggiungibile percorrendo la Via Tiburtina Valeria (SS5) fino ad incontrare Strada Caroli (strada carrabile posta in maniera perpendicolarmente) dove è subito visibile il corpo di fabbrica contraddistinto con il civico N° 2. Il Comune di Tivoli è situato nel Lazio ed il territorio ricade nella Città Metropolitana di Roma Capitale e si trova a circa 30 km a est di Roma; si sviluppa su un'area collinare ai margini dei Monti Tiburtini e lungo la valle del fiume Aniene, in una posizione geografica di grande valore paesaggistico e strategico. Il tessuto urbano presenta una stratificazione storica complessa, con un centro storico di impianto medievale affiancato da aree di espansione moderna e quartieri residenziali più recenti con importanti ambiti naturalistici e paesaggistici, caratterizzati da elementi geomorfologici rilevanti, come forre, salti d'acqua e rilievi collinari. DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI TIVOLI Tivoli, Roma, Lazio, 00019, Italia - Censito al Foglio 59, Particella 00026 - Codice catastale L182 - Valori OMI 2025/1 Comune TIVOLI in Zona OMI: D1/Periferica/COLLE FALCO - Codice Istat: 058104 - Ripartizione geografica Istat: Centro - Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione" - Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI - Regione agraria: COLLINE DEI TIBURTINI - Ripartizione sovracomunale: Denominazione: Roma, Tipologia: Città metropolitana - Zona altimetrica: Denominazione: Collina interna, Altitudine centro: 235m - Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1580 - Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio, Possono verificarsi terremoti abbastanza forti - Evoluzione demografica, Popolazione legale: 52910 (2011), Popolazione residente: 54366 (2019) - Area Nielsen: Area 3 Latitudine: 41.9576247 Longitudine: 12.8211258. LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE RILEVATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO Riguardano: l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento, l'impianto idrico, l'impianto fognario, l'impianto del gas e l'impianto citofonico; in sede di accesso sono apparsi funzionanti, realizzati sottotraccia e collegati ai contatori generali. Non sono state reperite le certificazioni impiantistiche. DESCRIZIONE BENE N° 1 (Appartamento) ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2, Cl 1, vani 3,5, Sup. Cat. Totale: 75,00 m² Totale: escluse aree scoperte: 67,00 m², Rendita 442,86 €); distinta al foglio 59 particella 26 subalterno 48 - Comune di TIVOLI (Rm), Strada Caroli n° 2, Piano 1°, Interno N° 3, Scala F. Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (Totale: 75,00 m² escluse aree scoperte: 67,00 m²) in 3,5 vani "catastali" che si sviluppano lungo un unico livello, il primo; raggiungibile unicamente mediante l'attraversamento del corpo scala interno, individuato dalla lettera "F", che diparte dal piano terra rialzato e consente di raggiungere i piani superiori della suddetta porzione di fabbricato di maggior consistenza. Il BENE N° 1 presenta una propria autonomia funzionale racchiusa all'interno di una planimetria catastale definita, di forma geometrica regolare, assimilabile ad un rettangolo, scandito da tramezzature e da setti murari (elementi divisorii) che caratterizzano lo sviluppo dello spazio "calpestabile" composto da diversi ambienti		

	tra loro comunicanti e destinati ad: Ingresso che conduce all'ampio soggiorno provvisto di angolo cottura di circa 24,00 mq, il ripostiglio di circa 1,10 mq, il disimpegno di circa 2,60 mq, il bagno di 6,20, la camera da letto di circa 17,30, lo studio di circa 7,60 mq; oltre l'ampio balcone di circa 28,00 mq. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi nella porzione centrale dell'appartamento, mettendo in diretta comunicazione la "zona giorno" con la "zona notte". Le varie stanze dell'immobile appaiono rifinite, provviste di vani murari che attribuiscono una buona illuminazione ed una corretta areazione degli ambienti, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da una pavimentazione omogenea, le pareti del bagno come quelle dell'angolo cottura risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di persiane. L'immobile non necessita di lavori di manutenzione né ordinaria né straordinaria di carattere urgente; il tutto internamente versa in normali condizioni di conservazione. Lo stato di manutenzione dei prospetti che caratterizzano il fabbricato è discreto, necessitano di lavori di manutenzione. L'attuale conformazione planimetrica, ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo eseguito in sede di sopralluogo, differisce sia rispetto a quanto rappresentato nella Planimetria Catastale sia rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici posti a corredo della Concessione Edilizia; per difformità di lieve entità. Il fabbricato, di cui costituisce porzione l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito in conformità alla Concessione Edilizia N° **** Omissis **** de successive variante in corso d'opera la N° **** Omissis **** e la N° **** Omissis ****. La richiesta di Permesso di Abitabilità, presentata in data **** Omissis ****, è priva di timbro di accettazione/rilascio da parte del Comune di Tivoli.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il cespite risulta nel possesso del debitore esecutato.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Cod. 168)
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/08/2010
Reg. gen. 48320 - Reg. part. 11794
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Percentuale interessi: 2,309 %
Rogante: Notaio BADURINA UMBERTO di Carsoli (AQ)
Data: 29/07/2010
N° repertorio: 28827
N° raccolta: 11278
Note: Sezione D - Sono presenti ulteriori informazioni che riguardano elementi identificativi.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO (Cod. 732)**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 12/01/2023
Reg. gen. 1327 - Reg. part. 915
Quota: 1/1
A favore di FALLIMENTO N° 29/2016
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Sezione D - Ulteriori informazioni Si chiede la trascrizione in addebito e si allega attestazione di assenza di fondi ex art. 144 D. Lgs. 113/02 del 14/03/2017 - DPR N° 115/2002 del Giudice delegato Dott.ssa Caterina Liberati del 14/03/2017.

FORMALITÀ A CARICO DELLA PROCEDURA