



TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mancinelli Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 306/2023 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 306/2023 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.594,00	11

INCARICO

In data 24/02/2024, il sottoscritto Arch. Mancinelli Paolo, con studio in Via Bonaldo Stringher, 36 - 00191 - Roma (RM), email paoloman5@hotmail.com, PEC p.mancinelli@pec.archrm.it, Fax 063 291 685, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/02/2024 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) - Via Orazio n.7, scala D, interno 1, piano P1

DESCRIZIONE

-Abitazione Scala D int.1 + posto auto coperto n.45 sotto i pilotis con accesso su strada in corte condominiale

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/07/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Maria Spagnoli

L'immobile 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.

Proprietà superficiaria per 1/2 ciascuno

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Orazio n.7, scala D, interno 1, piano P1

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 superficiaria 1/2)



(Proprietà superficiaria 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Alla data del rogito in comunione legale

**CONFINI**

-Abitazione confina con int.2, corpo scala, via Orazio, corte su retrospetto.

-Posto auto coperto n.45 confina con posti auto nn.46-44-24, corte su retrospetto.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,00 mq	99,90 mq	1	99,90 mq	2,70 m	1
Loggia	12,00 mq	13,00 mq	35	4,60 mq	2,70 m	1
Posto auto coperto	14,70 mq	14,70 mq	0,25	3,70 mq	2,50 m	PT
Totale superficie convenzionale:				108,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

-Sviluppa una superficie lorda complessiva che ricomprende i coefficienti di riduzione, pari a mq.108,2, di cui utile mq.107,1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

i dati catastali corrispondono a quelli reali

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento



4 di 11



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	227	98		A2	3	5,5 vani	104 mq	951,27 €	1	
	50	227	46		C6	2	14 mq	15 mq	32,54 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

In abbandono - da segnalare notevole presenza guano sui terrazzi poi bonificata dalla Custodia

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Scheletro in c.a.- Tamponatura mista pannelli prefabbricati, blocchetti e laterizi
Solai in latero cemento.
Posto auto sotto i pilotis.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

-Le porzioni immobiliari oggetto della procedura risultano pignorate per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria, in danno della parte eseguita, che le ha acquistate in forza di atto di compravendita del 09/12/2002 Numero di repertorio 9020 ai rogiti del Notaio Leofreddi Andrea, trascritto il giorno 11/12/2002 ai nn. 53403/37648 da potere di

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

- iscrizione di ipoteca in rinnovazione ai nn. 68516/11950 del 05/12/2022, nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 09/12/2002 Numero di repertorio 9021 Notaio Leofreddi Andrea, a favore di Banca Toscana spa;
- iscrizione di ipoteca legale ai nn. 3764/817 del 25/01/2005, nascente da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 del 20/01/2005 Numero di repertorio 49061 emesso da Servizio Riscossione Tributi Conc. Prov. Roma Sede Roma;
- iscrizione di ipoteca legale ai nn. 56547/16821 del 16/07/2007, nascente da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 del 20/06/2007 Numero di repertorio 5403226 emesso da Gerit Spa Agente Risc. Prov. Roma Sede Roma.
- iscrizione di ipoteca della riscossione ai nn. 49887/8577 del 02/11/2016, nascente da Ruolo del 31/10/2016, Numero di repertorio 6949/9716 emesso da Equitalia Servizi Di Riscossione Spa Sede Roma;
- Trascrizione di pignoramento immobiliare ai nn. 53152/37724 del 02/10/2023, nascente da verbale di pignoramento del 22/08/2023 Numero di repertorio 3342 emesso da Uff. Giud. Unep Presso Il Tribunale Di Tivoli Sede Tivoli (Rm), a favore di Amco-Asset Management Company S.P.A.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo PRG Tivoli Piano di Zona.2 Bagni di Tivoli - zona 'B' di completamento

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Costruito mediante Licenza Edilizia n.80 del 21.12.84 rilasciata dal Comune di Tivoli.

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.

Il CTU ha potuto esaminare il progetto per le vie brevi, verificando la sostanziale conformità edilizia ed urbanistica.

Si segnalano lievi difformità nella distribuzione interna, oggi praticamente liberalizzata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile rintracciare l'amministrazione del condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Orazio n.7, scala D, interno 1, piano P1
-Abitazione Scala D int.1 + posto auto coperto n.45 sotto i pilotis con accesso su strada in corte condominiale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 227, Sub. 98, Categoria A2 - Fg. 50, Part. 227, Sub. 46, Categoria C6
Valore di stima del bene: € 140.660,00
Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento si è scelto di adottare il procedimento sintetico – comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da



fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all'ubicazione ed alla tipologia edilizia. Per l'individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari. Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per negozi ubicati in zone semiperiferiche sulla via in Bagni di Tivoli si attesta su una quotazione, riferita alla superficie commerciale, pari a 1.300 €/mq.

All'importo indicato va dedotto il costo del riscatto per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà secondo una forchetta di riferimento di €.24.000, che comprende spese per l'atto notarile, imposte e spese di istruttoria, si assume pari ad 220 €/mq.

Il valore di cui sopra sarà dedotto in sede di riparto finale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Tivoli (RM) - Via Orazio n.7, scala D, interno 1, piano P1	108,20 mq	1.300,00 €/mq	€ 140.660,00	100,00%	€ 140.660,00
Valore di stima:					€ 140.660,00

Valore di stima: € 140.660,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	22.000,00	€
Altro	24.000,00	€

Valore finale di stima: € 80.594,00

Per le necessarie opere di manutenzione straordinaria e messa a norma utenze domestiche viene preventivata una spesa a corpo di €.22.000.

Il riscatto della proprietà superficaria è valutato €.24.000.

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.

Roma, li 17/02/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mancinelli Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All.01 - Atto di pignoramento
- ✓ Altri allegati - All.02 - Certificazione notarile
- ✓ Atto di provenienza - All.03
- ✓ Visure e schede catastali - All.04 - NCEU visura per soggetto
- ✓ Planimetrie catastali - All.05 - NCEU planimetria abitazione
- ✓ Ortofoto - All.06 - RGE 306.23 - via Orazio 7 - Tivoli (RM)
- ✓ Altri allegati - All.07 - RGE 306.23 - planimetria - via Orazio 7 - Tivoli (RM)
- ✓ Foto - All.08 - RGE 306.23 - servizio fotografico - via Orazio 7 - Tivoli (RM)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





RIEPILOGO BANDO D'ASTA

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Orazio n.7, scala D, interno 1, piano P1
-Abitazione Scala D int.1 + posto auto coperto n.45 sotto i pilotis con accesso su strada in corte condominiale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 227, Sub. 98, Categoria A2 - Fg. 50, Part. 227, Sub. 46, Categoria C6
Destinazione urbanistica: Secondo PRG Tivoli Piano di Zona.2 Bagni di Tivoli - zona 'B' di completamento

Prezzo base d'asta: € 80.594,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 306/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.594,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Via Orazio n.7, scala D, interno 1, piano P1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 227, Sub. 98, Categoria A2 - Fg. 50, Part. 227, Sub. 46, Categoria C6	Superficie	108,20 mq
Stato conservativo:	In abbandono - da segnalare notevole presenza guano sui terrazzi poi bonificata dalla Custodia		
Descrizione:	-Abitazione Scala D int.1 + posto auto coperto n.45 sotto i pilotis con accesso su strada in corte condominiale		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

