

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tarei Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto Unico	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.1, edificio A, interno 7, piano P1.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.3, interno 9, piano S1	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.1, edificio A, interno 7, piano P1.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.3, interno 9, piano S1	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.1, edificio A, interno 7, piano P1.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.3, interno 9, piano S1	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.1, edificio A, interno 7, piano P1.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.3, interno 9, piano S1	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.1, edificio A, interno 7, piano P1.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.3, interno 9, piano S1	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.1, edificio A, interno 7, piano P1.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.3, interno 9, piano S1.....	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.1, edificio A, interno 7, piano P1.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.3, interno 9, piano S1.....	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.1, edificio A, interno 7, piano P1.....	11

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.3, interno 9, piano S1....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.1, edificio A, interno 7, piano P1.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.3, interno 9, piano S1....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.1, edificio A, interno 7, piano P1.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.3, interno 9, piano S1....	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.1, edificio A, interno 7, piano P1.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.3, interno 9, piano S1....	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.1, edificio A, interno 7, piano P1.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.3, interno 9, piano S1....	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.1, edificio A, interno 7, piano P1.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.3, interno 9, piano S1....	15
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.1, edificio A, interno 7, piano P1.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.3, interno 9, piano S1....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.1, edificio A, interno 7, piano P1.....	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.3, interno 9, piano S1....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 31/2024 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 100.035,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.1, edificio A, interno 7, piano P1.....24



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.3, interno 9, piano S1....24



All'udienza del 10/09/2024, il sottoscritto Ing. Tarei Luigi, con studio in Via San Bernardino Da Siena 51 - 00019 - Tivoli (RM), email luigitarei@libero.it, PEC luigitarei@pec.ording.roma.it, Tel. 335 6839282, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.1, edificio A, interno 7, piano P1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.3, interno 9, piano S1



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.1, edificio A, interno 7, piano P1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.3, interno 9, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N.1, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO P1

Appartamento posto al primo piano di una palazzina di due piani fuori terra composta da otto appartamenti. La distribuzione interna è la seguente: soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, balcone.

L'abitazione costituisce il corpo principale di un compendio immobiliare formato, oltre che dalla abitazione, da un posto auto al piano seminterrato; tale immobile è indicato come bene 2 nella presente relazione.

Il compendio immobiliare è ubicato in località Tivoli Terme, frazione situata nella parte bassa del territorio comunale distante circa 10 km dal centro.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N.3, INTERNO 9, PIANO S1

Posto auto di pertinenza dell'appartamento identificato come "bene 1" nella presente relazione.

Il posto auto è parte di una autorimessa comune ubicata al piano seminterrato.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N.1, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO P1

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N.3, INTERNO 9, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N.1, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO P1

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.

Nell'atto di compravendita i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** dichiaravano di essere coniugati in regime di separazione dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N.3, INTERNO 9, PIANO S1

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.

Nell'atto di compravendita i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** dichiaravano di essere coniugati in regime di separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N.1, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO P1

Vano scala, Via G. Verga, Sub.9, salvo altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N.3, INTERNO 9, PIANO S1

Sub.3, Sub.27, Sub.29, della stessa particella 1559, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N.1, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO P1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	53,67 mq	59,00 mq	1	59,00 mq	2,80 m	P1
Balcone	23,94 mq	23,94 mq	0,33	7,90 mq	0,00 m	P1
Totale superficie convenzionale:				66,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N.3, INTERNO 9, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	16,50 mq	18,00 mq	0,40	7,20 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				7,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N.1, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO P1

Vedere visura storica allegata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N.3, INTERNO 9, PIANO S1

Vedere visura storica allegata.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N.1, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO P1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	1559	10		A2	2	4 vani	70 mq	588,76 €	P1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N.3, INTERNO 9, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	1559	28		C6	3	16 mq	16 mq	43,8 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N.1, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO P1

L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in stato di conservazione medio-buono;

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N.3, INTERNO 9, PIANO S1

L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in stato di conservazione medio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N.1, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO P1

Dall'esame dell'atto di provenienza, non risultano servitù gravanti sull'abitazione oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N.3, INTERNO 9, PIANO S1

Dall'esame dell'atto di provenienza, non risultano servitù gravanti sull'abitazione oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N.1, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO P1

Le finiture e le caratteristiche costruttive del fabbricato di cui l'appartamento è parte e quelle dell'appartamento sono le seguenti.

Fabbricato:

- struttura: cemento armato, copertura a tetto con tegole, finitura esterna in intonaco verniciato di color arancione.

Appartamento:

- infissi: porta di ingresso blindata, porte interne in legno, infissi in legno vetro camera con zanzariere e persiane in ferro;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti: gres porcellanato;
- impianti: impianto idrico-sanitario, impianto elettrico, impianto citofonico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, radiatori in alluminio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N.3, INTERNO 9, PIANO S1

Le finiture e le caratteristiche costruttive dell'autorimessa e del posto auto sono le seguenti.

- infissi: cancello carrabile in ferro, infissi in ferro e vetro;
- pareti, cemento a vista;
- pavimenti: pavimento industriale;
- impianti: impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N.1, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO P1

L'immobile e' nella disponibilità dell'esecutata sig.ra **** Omissis **** e del sig. **** Omissis **** .

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N.3, INTERNO 9, PIANO S1

L'immobile e' nella disponibilit  dell'esecutata sig.ra **** Omissis **** e del sig. **** Omissis **** .

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N.1, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO P1

Periodo	Propriet�	Atti			
Dal 19/07/2002 al 06/06/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N�	Raccolta N�
		ALBERTO MARIOLA	19/07/2002	26774	10734
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	26/07/2002		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N�	Vol. N�
Dal 06/06/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N�	Raccolta N�
		CARELLA ANTONIO	06/06/2005	158602	20982
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/06/2005	37496	21217
		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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLINI N.3, INTERNO 9, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/07/2002 al 06/06/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ALBERTO MARIOLA	19/07/2002	26774	10734
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	26/07/2002		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARELLA ANTONIO	06/06/2005	158602	20982
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/06/2005	37496	21217
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N.1, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO P1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 12/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 10/06/2005

Reg. gen. 37497 - Reg. part. 10701

Quota: 1\1

Importo: € 210.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 105.000,00

Rogante: CARELLA ANTONIO

Data: 06/06/2005

N° repertorio: 158603

N° raccolta: 20983

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale

Iscritto a Roma 2 il 11/03/2010

Reg. gen. 15346 - Reg. part. 2870

Quota: 1\2

Importo: € 193.952,76

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 91.976,38

Data: 02/03/2010

N° repertorio: 106772

N° raccolta: 97

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 23/02/2024

Reg. gen. 9699 - Reg. part. 7245

Quota: 1\1

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

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

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N.3, INTERNO 9, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 12/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 10/06/2005

Reg. gen. 37497 - Reg. part. 10701

Quota: 1\1

Importo: € 210.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 105.000,00

Rogante: CARELLA ANTONIO

Data: 06/06/2005

N° repertorio: 158603

N° raccolta: 20983

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale

Iscritto a Roma 2 il 11/03/2010

Reg. gen. 15346 - Reg. part. 2870

Quota: 1\2

Importo: € 193.952,76

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 91.976,38

Data: 02/03/2010

N° repertorio: 106772

N° raccolta: 97

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 23/02/2024

Reg. gen. 9699 - Reg. part. 7245

Quota: 1\1

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

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

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLINI N.1, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO P1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per rispondere al quesito ho eseguito i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tivoli. Dall'esame della documentazione presente, e dalle verifiche effettuate, ho potuto ricavare che l'immobile è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Tivoli:

- Concessione Edilizia n.36 del 2002;
- Agibilità del 13 dicembre 2016

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.

L'abitazione è conforme al progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N.3, INTERNO 9, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per rispondere al quesito ho eseguito i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tivoli. Dall'esame della documentazione presente, e dalle verifiche effettuate, ho potuto ricavare che l'immobile è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Tivoli:

- Concessione Edilizia n.36 del 2002;
- Agibilità del 13 dicembre 2016.

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.

L'immobile è conforme al progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N.1,
EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO P1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 462,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 924,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si allega comunicazione dell'amministratore.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N.3,
INTERNO 9, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sono inclusi in quelli dell'appartamento "bene 1".

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.1, edificio A, interno 7, piano P1

Appartamento posto al primo piano di una palazzina di due piani fuori terra composta da otto appartamenti. La distribuzione interna è la seguente: soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, balcone. L'abitazione costituisce il corpo principale di un compendio immobiliare formato, oltre che dalla abitazione, da un posto auto al piano seminterrato; tale immobile è indicato come bene 2 nella presente relazione. Il compendio immobiliare è ubicato in località Tivoli Terme, frazione situata nella parte bassa del territorio comunale distante circa 10 km dal centro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1559, Sub. 10, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 100.350,00

Le superfici dell'unità immobiliare, nella sua originaria ed autorizzata consistenza, risultano quelle indicate nel paragrafo consistenza, con la precisazione che per superficie lorda si intende la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine, con la condizione che il computo delle superfici dei muri perimetrali e di confine non può comunque eccedere il 10 % della somma delle superfici calpestabile e dei tramezzi.

Per la stima ho eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico ho condotto tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, ho adottato il procedimento di stima sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale - convenzionale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Tale parametro è così definito:

$SC = SL + xS1 + yS2 + \dots + zS3$ Dove :

SC = Superficie commerciale

SL = Superficie lorda unità immobiliare

x,y,z = coefficiente di ragguaglio che tengono conto del peso dei diversi accessori

S1,S2,S3 = Superficie accessori

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e dei dati della agenzia del territorio e raffronti con trattative di vendita di immobili similari nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco dell'immobile sopradescritti, mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, da €/mq. 1.150,00 a €/mq. 1.700,00.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia media; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 1.500,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 66,90.

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati, ho determinato che il valore dell'appartamento sito nel Comune di Tivoli, Località Bagni di Tivoli, Via Giuseppe Gioacchino Belli n.1, piano primo, come sopra identificato e descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato:

Valutazione commerciale = mq. 66,90 x €/mq. 1.500,00 = €. 94.306,50

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.3, interno 9, piano S1
Posto auto di pertinenza dell'appartamento identificato come "bene 1" nella presente relazione. Il posto auto è parte di una autorimessa comune ubicata al piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1559, Sub. 28, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.800,00
Le superfici dell'unità immobiliare, nella sua originaria ed autorizzata consistenza, risultano quelle indicate nel paragrafo consistenza.
Per la stima ho utilizzato le stesse indagini, gli stessi dati e lo stesso procedimento di stima sintetico comparativo del paragrafo precedente.
In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia media; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 1.500,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :
Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 7,20.
In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore del posto auto sito nel Comune di Tivoli, località Bagni di Tivoli, Via Giuseppe Gioacchino Belli n.3, piano seminterrato, come sopra identificato e descritto è il seguente:
Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato:
Valutazione commerciale = mq. 7,20 x €/mq.1.500,00 = €. 10.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.1, edificio A, interno 7, piano P1	66,90 mq	1.500,00 €/mq	€ 100.350,00	100,00%	€ 100.350,00
Bene N° 2 - Posto auto Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.3, interno 9, piano S1	7,20 mq	1.500,00 €/mq	€ 10.800,00	100,00%	€ 10.800,00
Valore di stima:					€ 111.150,00

Valore di stima: € 111.150,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 100.035,00

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

Tivoli, li 22/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tarei Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Planimetria stato di fatto
- ✓ Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Certificazione notarile ed aggiornamenti ipotecari
- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Documentazione condominiale
- ✓ Altri allegati - Trasmissione relazione alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.1, edificio A, interno 7, piano P1
Appartamento posto al primo piano di una palazzina di due piani fuori terra composta da otto appartamenti. La distribuzione interna è la seguente: soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, balcone. L'abitazione costituisce il corpo principale di un compendio immobiliare formato, oltre che dalla abitazione, da un posto auto al piano seminterrato; tale immobile è indicato come bene 2 nella presente relazione. Il compendio immobiliare è ubicato in località Tivoli Terme, frazione situata nella parte bassa del territorio comunale distante circa 10 km dal centro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1559, Sub. 10, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.3, interno 9, piano S1
Posto auto di pertinenza dell'appartamento identificato come "bene 1" nella presente relazione. Il posto auto è parte di una autorimessa comune ubicata al piano seminterrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1559, Sub. 28, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 100.035,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 31/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.035,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.1, edificio A, interno 7, piano P1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1559, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	66,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in stato di conservazione medio-buono;		
Descrizione:	Appartamento posto al primo piano di una palazzina di due piani fuori terra composta da otto appartamenti. La distribuzione interna è la seguente: soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, balcone. L'abitazione costituisce il corpo principale di un compendio immobiliare formato, oltre che dalla abitazione, da un posto auto al piano seminterrato; tale immobile è indicato come bene 2 nella presente relazione. Il compendio immobiliare è ubicato in località Tivoli Terme, frazione situata nella parte bassa del territorio comunale distante circa 10 km dal centro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile e' nella disponibilità dell'esecutata sig.ra **** Omissis **** e del sig. **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Via Giuseppe Gioacchino Belli n.3, interno 9, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1559, Sub. 28, Categoria C6	Superficie	7,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in stato di conservazione medio.		
Descrizione:	Posto auto di pertinenza dell'appartamento identificato come "bene 1" nella presente relazione. Il posto auto è parte di una autorimessa comune ubicata al piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile e' nella disponibilità dell'esecutata sig.ra **** Omissis **** e del sig. **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N.1,
EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO P1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 10/06/2005

Reg. gen. 37497 - Reg. part. 10701

Quota: 1\1

Importo: € 210.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 105.000,00

Rogante: CARELLA ANTONIO

Data: 06/06/2005

N° repertorio: 158603

N° raccolta: 20983

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale

Iscritto a Roma 2 il 11/03/2010

Reg. gen. 15346 - Reg. part. 2870

Quota: 1\2

Importo: € 193.952,76

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 91.976,38

Data: 02/03/2010

N° repertorio: 106772

N° raccolta: 97

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 23/02/2024

Reg. gen. 9699 - Reg. part. 7245

Quota: 1\1

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

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

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA GIUSEPPE GIOACCHINO BELLI N.3,
INTERNO 9, PIANO S1

Iscrizioni

• **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 10/06/2005

Reg. gen. 37497 - Reg. part. 10701

Quota: 1\1

Importo: € 210.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 105.000,00

Rogante: CARELLA ANTONIO

Data: 06/06/2005

N° repertorio: 158603

N° raccolta: 20983

• **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale

Iscritto a Roma 2 il 11/03/2010

Reg. gen. 15346 - Reg. part. 2870

Quota: 1\2

Importo: € 193.952,76

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 91.976,38

Data: 02/03/2010

N° repertorio: 106772

N° raccolta: 97

Trascrizioni

• **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 23/02/2024

Reg. gen. 9699 - Reg. part. 7245

Quota: 1\1

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

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

Formalità a carico della procedura