

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tarei Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 355/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 13, piano 4	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 3, piano 5	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 13, piano 4	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 3, piano 5	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 13, piano 4	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 3, piano 5	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 13, piano 4	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 3, piano 5	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 13, piano 4	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 3, piano 5	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 13, piano 4	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 3, piano 5	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 13, piano 4	8

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 3, piano 5	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 13, piano 4	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 3, piano 5	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 13, piano 4	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 3, piano 5	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 13, piano 4	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 3, piano 5	10
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 13, piano 4	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 3, piano 5	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 13, piano 4	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 3, piano 5	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 13, piano 4	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 3, piano 5	14
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 13, piano 4	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 3, piano 5	17
Vincoli od oneri condominiali	17

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 13, piano 417

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 3, piano 518

Stima / Formazione lotti18

Riepilogo bando d'asta.....22

Lotto Unico22

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 355/2024 del R.G.E.23

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 97.089,2023

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....24

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 13, piano 424

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 3, piano 525

In data 16/10/2024, 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 18/10/2024 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 Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 13, piano 4
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 3, piano 5

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA MARCANTONIO NICODEMI N.40, IN CATASTO N.32, INTERNO 13, PIANO 4

Appartamento posto al quarto piano di una palazzina di quattro piani fuori terra oltre al piano quinto destinato a servizi (cantine e lavatoi).

La palazzina è composta da quattordici appartamenti, è identificata con la lettera "B" e fa parte di un complesso immobiliare composto da altre tre palazzine e corte interna.

La distribuzione interna è la seguente: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due camere, bagno, balcone.

L'abitazione costituisce il corpo principale di un compendio immobiliare formato, oltre che dalla abitazione, da una cantina al piano quinto; 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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 12/02/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Riccardo Guidarelli

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.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA MARCANTONIO NICODEMI N.40, IN CATASTO N.32, INTERNO 3, PIANO 5

Soffitta ad uso cantina di pertinenza dell'appartamento identificato come "bene 1" nella presente relazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 12/02/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Riccardo Guidarelli

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 13, piano 4
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 3, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA MARCANTONIO NICODEMI N.40, IN CATASTO N.32, INTERNO 13, PIANO 4

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA MARCANTONIO NICODEMI N.40, IN CATASTO N.32, INTERNO 3, PIANO 5

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 MARCANTONIO NICODEMI N.40, IN CATASTO N.32, INTERNO 13, PIANO 4

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Nell'atto di compravendita il signor **** Omissis **** dichiarava di essere di stato civile libero.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA MARCANTONIO NICODEMI N.40, IN CATASTO N.32, INTERNO 3, PIANO 5

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Nell'atto di compravendita il signor **** Omissis **** dichiarava di essere di stato civile libero.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA MARCANTONIO NICODEMI N.40, IN CATASTO N.32, INTERNO 13, PIANO 4

Vano scala, appartamento interno 14, corte condominiale, salvo altri.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA MARCANTONIO NICODEMI N.40, IN CATASTO N.32, INTERNO 3, PIANO 5

Corridoio, cantina interno n.2, cantina interno n.4, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA MARCANTONIO NICODEMI N.40, IN CATASTO N.32, INTERNO 13, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	65,63 mq	74,44 mq	1	74,44 mq	0,00 m	P4
Balcone	6,66 mq	6,66 mq	0,33	2,20 mq	0,00 m	P4

Totale superficie convenzionale:	76,64 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	76,64 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA MARCANTONIO NICODEMI N.40, IN CATASTO N.32, INTERNO 3, PIANO 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	2,93 mq	3,22 mq	0,20	0,64 mq	0,00 m	P5
Totale superficie convenzionale:				0,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA MARCANTONIO NICODEMI N.40, IN CATASTO N.32, INTERNO 13, PIANO 4

Vedere visura storica allegata.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA MARCANTONIO NICODEMI N.40, IN CATASTO N.32, INTERNO 3, PIANO 5

Vedere visura storica allegata.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA MARCANTONIO NICODEMI N.40, IN CATASTO N.32, INTERNO 13, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	25	50		A3	2	4,5	81 mq	499,67 €	P4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza catastale ad eccezione di quanto di seguito indicato:

- Differente distribuzione interna.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA MARCANTONIO NICODEMI N.40, IN CATASTO N.32, INTERNO 3, PIANO 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	25	54		C2	2	2		4,96 €	P5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non è presente la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA MARCANTONIO NICODEMI N.40, IN CATASTO N.32, INTERNO 13, PIANO 4

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA MARCANTONIO NICODEMI N.40, IN CATASTO N.32, INTERNO 3, PIANO 5

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA MARCANTONIO NICODEMI N.40, IN CATASTO N.32, INTERNO 13, PIANO 4

Dall'esame dell'atto di provenienza, non risultano servitù, censi, livelli, usi civici, gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA MARCANTONIO NICODEMI N.40, IN CATASTO N.32, INTERNO 3, PIANO 5

Dall'esame dell'atto di provenienza, non risultano servitù, censi, livelli, usi civici, gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA MARCANTONIO NICODEMI N.40, IN CATASTO N.32, INTERNO 13, PIANO 4

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

Fabbricato:

- struttura: mista, copertura piana, finitura esterna in intonaco verniciato di color rosa.

Appartamento:

- infissi: porta di ingresso blindata, porte interne in legno, infissi in alluminio con tapparelle in plastica;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti: gres porcellanato;
- impianti: impianto idrico-sanitario, impianto elettrico, impianto citofonico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas non funzionante, radiatori in alluminio.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA MARCANTONIO NICODEMI N.40, IN CATASTO N.32, INTERNO 3, PIANO 5

Le finiture e le caratteristiche costruttive della cantina sono le seguenti.

- infissi: porta di ingresso in legno;
- pareti: intonacate;
- pavimenti: marmette;

- impianti: impianto elettrico fil tubo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA MARCANTONIO NICODEMI N.40, IN CATASTO N.32, INTERNO 13, PIANO 4

L'immobile risulta libero

Per l'immobile oggetto della presente relazione è stato richiesto ed eseguito ordine di liberazione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA MARCANTONIO NICODEMI N.40, IN CATASTO N.32, INTERNO 3, PIANO 5

L'immobile risulta libero

Per l'immobile oggetto della presente relazione è stato richiesto ed eseguito ordine di liberazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA MARCANTONIO NICODEMI N.40, IN CATASTO N.32, INTERNO 13, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/2001 al 02/05/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tavassi Giorgio	23/02/2001	99459	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	24/02/2001	6742	4557
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 02/05/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cimmino Tullio	02/05/2007	63254	22117
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	07/05/2007	37019	17920
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	04/05/2007	11426	1T

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 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA MARCANTONIO NICODEMI N.40, IN CATASTO N.32, INTERNO 3, PIANO 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/2001 al 02/05/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tavassi Giorgio	23/02/2001	99459	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	24/02/2001	6742	4557
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/05/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cimmino Tullio	02/05/2007	63254	22117
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	07/05/2007	37019	17920
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	04/05/2007	11426	1T

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 MARCANTONIO NICODEMI N.40, IN CATASTO N.32, INTERNO 13, PIANO 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Roma 2 aggiornate al 24/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 07/05/2007
Reg. gen. 37020 - Reg. part. 10895
Quota: 1\1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Notaio Cimmino Tullio
Data: 02/05/2007
N° repertorio: 63255
N° raccolta: 22118
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Roma 2 il 04/07/2019
Reg. gen. 34168 - Reg. part. 5858
Quota: 1\1
Importo: € 69.482,96
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 34.741,48

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 03/07/2019

N° repertorio: 14615

N° raccolta: 9719

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Roma 2 il 11/10/2022

Reg. gen. 56698 - Reg. part. 10040

Quota: 1\1

Importo: € 62.039,92

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 31.019,96

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 10/10/2022

N° repertorio: 20518

N° raccolta: 9722

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 2 il 26/09/2024

Reg. gen. 51275 - Reg. part. 37663

Quota: 1\1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 2 il 14/11/2024

Reg. gen. 61229 - Reg. part. 44715

Quota: 1\1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA MARCANTONIO NICODEMI N.40, IN CATASTO N.32, INTERNO 3, PIANO 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 24/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 07/05/2007
Reg. gen. 37020 - Reg. part. 10895
Quota: 1\1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 270.000,00
Rogante: Notaio Cimmino Tullio
Data: 02/05/2007
N° repertorio: 63255
N° raccolta: 22118
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Roma 2 il 04/07/2019
Reg. gen. 34168 - Reg. part. 5858
Quota: 1\1
Importo: € 69.482,96
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 34.741,48
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 03/07/2019
N° repertorio: 14615
N° raccolta: 9719
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Roma 2 il 11/10/2022
Reg. gen. 56698 - Reg. part. 10040
Quota: 1\1
Importo: € 62.039,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 31.019,96
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 10/10/2022
N° repertorio: 20518
N° raccolta: 9722

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 2 il 26/09/2024
Reg. gen. 51275 - Reg. part. 37663
Quota: 1\1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

• VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Roma 2 il 14/11/2024

Reg. gen. 61229 - Reg. part. 44715

Quota: 1\1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA MARCANTONIO NICODEMI N.40, IN CATASTO N.32, INTERNO 13, PIANO 4

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

- Licenza edilizia n.13 del 21 gennaio 1963;
- Permesso di abitabilità del 22 ottobre 1964.

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 e' conforme al progetto allegato all'ultima autorizzazione ad eccezione di quanto nel seguito indicato:

- Differente distribuzione interna;
- Riduzione delle dimensioni dell'appartamento con porzione della superficie accorpata all'interno n.14 confinante;
- Differente posizionamento del balcone;

Per quanto concerne tali abusi, ritengo che, vista la tipologia siano sanabili con un procedimento di accertamento di conformità di cui all' art. 36 D.P.R. 380/2001; il costo per tale tipo di pratica urbanistica e catastale è stimabile in complessivi €5.000 (€1.500 oneri e diritti, € 3.500,00 spese tecniche).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA MARCANTONIO NICODEMI N.40, IN CATASTO N.32, INTERNO 3, PIANO 5

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

- Licenza edilizia n.13 del 21 gennaio 1963;
- Permesso di abitabilità del 22 ottobre 1964.

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 e' conforme al progetto allegato all'ultima autorizzazione.

E' sicuramente necessario redigere la planimetria catastale dell'immobile ed effettuare il relativo deposito; la spesa per tale attività e' stimabile in complessivi €. 500.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA MARCANTONIO NICODEMI N.40, IN CATASTO N.32, INTERNO 13, PIANO 4

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.400,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 4.036,95

Si allega comunicazione dell'amministratore.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA MARCANTONIO NICODEMI N.40, IN CATASTO N.32, INTERNO 3, PIANO 5

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

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 Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 13, piano 4

Appartamento posto al quarto piano di una palazzina di quattro piani fuori terra oltre al piano quinto destinato a servizi (cantine e lavatoi). La palazzina è composta da quattordici appartamenti, è identificata con la lettera "B" e fa parte di un complesso immobiliare composto da altre tre palazzine e corte interna. La distribuzione interna è la seguente: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due camere, bagno, balcone. L'abitazione costituisce il corpo principale di un compendio immobiliare formato, oltre che dalla abitazione, da una cantina al piano quinto; 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. 60, Part. 25, Sub. 50, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 113.044,00

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+....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 simili 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. 1.200,00 a €/mq. 1.750,00.

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. 1.450,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 76,64.

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore dell'appartamento sito nel Comune di Tivoli, Località Tivoli Terme, Via Marcantonio Nicodemi n.40, piano quarto, come sopra identificato e descritto è il seguente:

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

Valutazione commerciale = mq. 76,64 x €/mq. 1.450,00 = €. 113.044,00

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 3, piano 5

Soffitta ad uso cantina di pertinenza dell'appartamento identificato come "bene 1" nella presente relazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 25, Sub. 54, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 944,00

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+....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 simili 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. 1.200,00 a €/mq. 1.750,00.

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. 1.450,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 0,64.

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore della cantina sita nel Comune di Tivoli, Località Tivoli Terme, Via Marcantonio Nicodemi n.40, piano quinto, come sopra identificato e descritto è il seguente:

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

Valutazione commerciale = mq. 0,64 x €/mq. 1.450,00 = €. 944,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 13, piano 4	76,64 mq	1.475,00 €/mq	€ 113.044,00	100,00%	€ 113.044,00
Bene N° 2 - Cantina Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 3, piano 5	0,64 mq	1.475,00 €/mq	€ 944,00	100,00%	€ 944,00
Valore di stima:					€ 113.988,00

Valore di stima: € 113.988,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 97.089,20

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 17/06/2025



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 - Comunicazione dell'amministratore di condominio
- ✓ Altri allegati - Trasmissione alle parti della relazione

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 13, piano 4
Appartamento posto al quarto piano di una palazzina di quattro piani fuori terra oltre al piano quinto destinato a servizi (cantine e lavatoi). La palazzina è composta da quattordici appartamenti, è identificata con la lettera "B" e fa parte di un complesso immobiliare composto da altre tre palazzine e corte interna. La distribuzione interna è la seguente: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due camere, bagno, balcone. L'abitazione costituisce il corpo principale di un compendio immobiliare formato, oltre che dalla abitazione, da una cantina al piano quinto; 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. 60, Part. 25, Sub. 50, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 3, piano 5
Soffitta ad uso cantina di pertinenza dell'appartamento identificato come "bene 1" nella presente relazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 25, Sub. 54, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 97.089,20

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 355/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 97.089,20

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 13, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 25, Sub. 50, Categoria A3	Superficie	76,64 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in medio stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento posto al quarto piano di una palazzina di quattro piani fuori terra oltre al piano quinto destinato a servizi (cantine e lavatoi). La palazzina è composta da quattordici appartamenti, è identificata con la lettera "B" e fa parte di un complesso immobiliare composto da altre tre palazzine e corte interna. La distribuzione interna è la seguente: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due camere, bagno, balcone. L'abitazione costituisce il corpo principale di un compendio immobiliare formato, oltre che dalla abitazione, da una cantina al piano quinto; 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:	Libero		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.40, in catasto n.32, interno 3, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 25, Sub. 54, Categoria C2	Superficie	0,64 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in medio stato di conservazione.		
Descrizione:	Soffitta ad uso cantina di pertinenza dell'appartamento identificato come "bene 1" nella presente relazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA MARCANTONIO NICODEMI N.40, IN CATASTO N.32, INTERNO 13, PIANO 4

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 07/05/2007
Reg. gen. 37020 - Reg. part. 10895
Quota: 1\1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Notaio Cimmino Tullio
Data: 02/05/2007
N° repertorio: 63255
N° raccolta: 22118
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Roma 2 il 04/07/2019
Reg. gen. 34168 - Reg. part. 5858
Quota: 1\1
Importo: € 69.482,96
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 34.741,48
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 03/07/2019
N° repertorio: 14615
N° raccolta: 9719
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Roma 2 il 11/10/2022
Reg. gen. 56698 - Reg. part. 10040
Quota: 1\1
Importo: € 62.039,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 31.019,96
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 10/10/2022
N° repertorio: 20518
N° raccolta: 9722

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 2 il 26/09/2024

Reg. gen. 51275 - Reg. part. 37663

Quota: 1\1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 2 il 14/11/2024

Reg. gen. 61229 - Reg. part. 44715

Quota: 1\1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA MARCANTONIO NICODEMI N.40, IN CATASTO N.32, INTERNO 3, PIANO 5

Iscrizioni

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

Iscritto a Roma 2 il 07/05/2007

Reg. gen. 37020 - Reg. part. 10895

Quota: 1\1

Importo: € 180.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 270.000,00

Rogante: Notaio Cimmino Tullio

Data: 02/05/2007

N° repertorio: 63255

N° raccolta: 22118

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Roma 2 il 04/07/2019

Reg. gen. 34168 - Reg. part. 5858

Quota: 1\1

Importo: € 69.482,96

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 34.741,48

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 03/07/2019

N° repertorio: 14615

N° raccolta: 9719

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Roma 2 il 11/10/2022

Reg. gen. 56698 - Reg. part. 10040

Quota: 1\1

Importo: € 62.039,92

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 31.019,96

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 10/10/2022

N° repertorio: 20518

N° raccolta: 9722

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 2 il 26/09/2024

Reg. gen. 51275 - Reg. part. 37663

Quota: 1\1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 2 il 14/11/2024

Reg. gen. 61229 - Reg. part. 44715

Quota: 1\1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura