

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Maffi Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2024 del R.G.E.
promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via della Missione 9, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via della Missione 9, piano 1.....	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Viale Riccardo Mannelli 5, piano 1.....	6
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	9
Patti.....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	14
Confini.....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali.....	16
Precisazioni.....	17
Patti.....	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17

Servitù, censo, livello, usi civici	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 3	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità	21
Confini	22
Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali	24
Precisazioni.....	25
Patti	25
Stato conservativo	25
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli	27
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Stima / Formazione lotti.....	29
Lotto 1	30
Lotto 2	31
Lotto 3	33
Riserve e particolarità da segnalare	34
Riepilogo bando d'asta.....	36
Lotto 1	36
Lotto 2	36
Lotto 3	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 51/2024 del R.G.E.	38
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 38.717,77	38

Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 42.369,33	38
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 130.076,50	39
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	41
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via della Missione 9, piano 1.....	41
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via della Missione 9, piano 1.....	41
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Viale Riccardo Mannelli 5, piano 1	42

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 10/09/2024, il sottoscritto Ing. Maffi Massimiliano, con studio in Via della Stella 323 INT. O - 00036 - Palestrina (RM), email m.maffi@studiomafficapretti.it, PEC m.maffi@pec.ording.roma.it, Tel. 3428072743, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 della Missione 9, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.962095,12.797553)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via della Missione 9, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.962095,12.797553)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Viale Riccardo Mannelli 5, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.95930,12.79778)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLA MISSIONE 9, PIANO 1

Il cespite in esame è costituito da un immobile residenziale di categoria catastale A/2, sub. 509, adibito ad appartamento su unico livello al piano primo di un edificio che conta tre piani fuori terra.

La zona risulta centrale, a prevalente destinazione mista residenziale e commerciale, con i principali servizi pubblici ed al consumo nelle vicinanze. L'accesso alla zona avviene principalmente dalla SS5 Via Nazionale Tiburtina oltre alla viabilità interna e mezzi pubblici.

L'appartamento oggetto di perizia catastalmente risulta composto da unico vano formato da ingresso/camera/soggiorno ed angolo cottura, oltre a bagno ed anti bagno. E' inoltre presente un piccolo soppalco sopra il bagno senza un accesso diretto (scale) dal piano sottostante.

Alla data dell'accesso è stata verificata la presenza di un soppalco in legno, che aumenta la superficie del soppalco esistente, con accesso direttamente dal piano sottostante tramite scale realizzate in prossimità dell'angolo cottura, oltre a piccole variazioni delle tramezzature interne, come sarà meglio descritto più avanti nel paragrafo inerente la conformità urbanistica/catastale.

L'immobile si presenta con opere di ristrutturazione/completamento iniziate ma sospese. Lo stato di conservazione generale risulta quindi scarso internamente risultando il bagno allo stato rustico e quindi da realizzare. Gli stessi impianti dell'angolo cottura risultano non presenti dovendoli realizzare ex novo, quelli del riscaldamento e dell'idrico sanitario in parte posati e quelli dell'impianto elettrico da rivedere in quanto vetusti e comunque da completare.

Il prospetto risulta intonacato ma presenta un sufficiente stato conservativo dovuto alla vetustà dell'immobile necessitando quindi di opere di manutenzione a carattere quantomeno ordinario (tinteggiatura con verifica dello stato degli intonaci presenti).

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.

Accesso avvenuto in data 03 dicembre 2024 alla presenza del fotografo, della custode e dell'esecutata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DELLA MISSIONE 9, PIANO 1

Il cespite in esame è costituito da un immobile residenziale di categoria catastale A/2, sub. 510, adibito ad appartamento su unico livello al piano primo di un edificio che conta tre piani fuori terra.

La zona risulta centrale, a prevalente destinazione mista residenziale e commerciale, con i principali servizi pubblici ed al consumo nelle vicinanze. L'accesso alla zona avviene principalmente dalla SS5 Via Nazionale Tiburtina oltre alla viabilità interna e mezzi pubblici.

L'appartamento oggetto di perizia catastalmente risulta composto da ingresso su disimpegno, unico vano formato da camera/soggiorno ed angolo cottura, oltre ad un bagno ed un balcone.

L'immobile si presenta con opere di ristrutturazione/completamento interne iniziate ma sospese. Lo stato di conservazione generale si considera quindi scarso internamente risultando il bagno presente come murature ma senza i servizi igienico sanitari e non essendo presente l'angolo cottura. Alcune pareti risultano a solo intonaco con apertura di tracce. Occorrerà provvedere anche alla revisione e rifacimento degli impianti presenti (riscaldamento, idrico sanitario ed elettrico).

Il prospetto risulta intonacato ma presenta un sufficiente stato conservativo dovuto alla vetustà dell'immobile necessitando quindi di opere di manutenzione a carattere quantomeno ordinario (tinteggiatura con verifica dello stato degli intonaci presenti).

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.

Accesso avvenuto in data 03 dicembre 2024 alla presenza del fotografo, della custode e dell'esecutata.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIALE RICCARDO MANNELLI 5, PIANO 1

Il cespite in esame è costituito da un immobile residenziale di categoria catastale A/2, sub. 507, adibito ad appartamento int. 6 su unico livello al piano primo di un edificio che conta tre piani fuori terra e due interrati.

La zona risulta semicentrale, a prevalente destinazione mista residenziale e commerciale, con i principali servizi pubblici ed al consumo nelle vicinanze. L'accesso alla zona avviene principalmente dalla SS5 Via Nazionale Tiburtina e Viale Riccardo Mannelli, oltre ai mezzi pubblici.

L'appartamento oggetto di perizia catastalmente risulta composto da ingresso su soggiorno/pranzo con angolo cottura, tre camere, bagno e disimpegno.

Alla data dell'accesso sono state verificate alcune difformità interne di lieve entità consistenti nel diverso accesso in una camera e nel bagno, con la realizzazione in questo di un antibagno, e la realizzazione di una parete subito dopo l'ingresso. Si rileva anche la presenza di tre docce in muratura nelle camere, trattandosi di un ex centro estetico.

L'immobile si presenta in un discreto stato di manutenzione interna, non necessitando di visibili opere a carattere manutentivo.

Il prospetto risulta intonacato e tinteggiato e decorato con fregi intorno alle finestre e sugli angoli del fabbricato, e si presenta mediamente in un discreto stato conservativo.

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.

Accesso avvenuto in data 03 dicembre 2024 alla presenza del fotografo, della custode e dell'esecutata.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via della Missione 9, piano 1

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:

- ta (Proprietà 1/1)
- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)
- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Acquisto da parte di in regime di comunione legale dei beni con

CONFINI

Il sub. 509 confina a nord con Via Santa Maria Maggiore; ad ovest con distacco su altra u.i.u. sub. 510 e vano scala condominiale; a sud con altra proprietà; ad est con Via della Missione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	43,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	4,27 m	1
Soppalco	3,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	1,90 m	1
Totale superficie convenzionale:				54,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti utilizzati per il calcolo delle superfici convenzionali risultano quelli del D.P.R. 138/98 - allegato C. Il piccolo soppalco viene stimato al 25% della superficie residenziale in quanto non collegato da scala interna.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 173, Sub. 10 Categoria A5 Cl.3, Cons. 3,5 vani
Dal 01/01/1992 al 28/11/2007		Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 173, Sub. 10 Categoria A5 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 146,42
Dal 28/11/2007 al 29/11/2008		Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 173, Sub. 501 Categoria C3 Cl.2, Cons. 80 mq Rendita € 371,85

ASTE GIUDIZIARIE® Dal 29/11/2008 al 29/04/2019	ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE® Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 173, Sub. 501 Categoria C3 Cl.2, Cons. 80 mq
		ASTE GIUDIZIARIE® Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 173, Sub. 509 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 432,53 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	173	509		A2	3	2,5 vani	60 mq	432,53 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non si trova corrispondenza tra lo stato dei luoghi visionato in sede di accesso e quanto riportato nella planimetria catastale avendo riscontrato le seguenti difformità:

- presenza di un soppalco in legno;
- assenza degli impianti della cucina;
- diverso posizionamento di tramezzature interne.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta con opere di ristrutturazione/completamento interne iniziate ma sospese. Lo stato di conservazione generale risulta quindi scarso internamente risultando il bagno allo stato rustico e quindi da realizzare. Gli stessi impianti dell'angolo cottura risultano non presenti dovendoli realizzare ex novo, quelli del riscaldamento e dell'idrico sanitario in parte posati e quelli dell'impianto elettrico da rivedere in quanto vetusti e comunque da completare.

Il prospetto risulta intonacato ma presenta un sufficiente stato conservativo dovuto alla vetustà dell'immobile necessitando quindi di opere di manutenzione a carattere quantomeno ordinario (tinteggiatura con verifica dello stato degli intonaci presenti).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi ed usi civici sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura in elevazione è in muratura portante, la copertura risulta a falde a struttura lignea protetta da tegole in laterizio.

I prospetti sono rifiniti ad intonaco.

All'appartamento si accede dalla Via della Missione n. 9 tramite il vano scala condominiale. Risulta presente un piccolo ascensore che risulta però ad utilizzo esclusivo e quindi non utilizzabile per l'accesso diretto all'appartamento non accedendo comunque al pianerottolo del piano primo.

Internamente l'immobile si presenta in scarse condizioni, come già riportato in precedenza. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate nel vano soggiorno/camera/cucina, allo stato rustico nel bagno. Assenza quindi di maioliche a protezione dell'angolo cottura (non presente) e nel bagno. La pavimentazione risulta in gres porcellanato sempre nello stesso vano soggiorno/camera/cucina e si interrompe prima dell'antibagno dove manca anche il massetto.

Non sono presenti gli infissi interni (porte); quelli esterni risultano in alluminio con vetro camera protetti da persiane in legno in sufficiente stato conservativo.

La porta d'ingresso è in legno non blindata. Impianti elettrico, idrico-sanitario e termico in corso di realizzazione, e quindi da rivedere e completare.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ma senza la caldaia e con parziali elementi radianti in ghisa non collegati. Assenza dell'impianto di condizionamento.

L'altezza interna della porzione residenziale risulta essere pari a 427 cm, quella del bagno pari a 220 cm (come da progetto) mancando il massetto e la pavimentazione necessari alla misurazione finale.
Non risultano presenti pertinenze ad uso esclusivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Lo stato manutentivo rilevato all'accesso non ne consente il diretto utilizzo senza il completamento delle opere interne.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/07/1981		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giulio Bonadies	22/07/1981	82	61
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	03/08/1981	22487	18323
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Albano Laziale	10/08/1981	1773	

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

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

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 2 il 24/04/2008
Reg. gen. 25375 - Reg. part. 5540
Importo: € 620.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PALESTRINA SOCIETA' COOPERATIVA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 310.000,00
Rogante: Giuseppe Valente
Data: 23/04/2008
N° repertorio: 124153
Note: Immobili in Tivoli al foglio 55 particella 173 sub. 501 ed al foglio 74 particella 254 sub. 502.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 2 il 27/05/2011
Reg. gen. 28550 - Reg. part. 17825
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Immobili in Tivoli al foglio 55 particella 173 sub. 501 ed al foglio 74 particella 254 sub. 502.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 2 il 23/02/2024
Reg. gen. 9658 - Reg. part. 7225
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Immobili in Tivoli al foglio 55 particella 173 subb. 509 e 510 ed al foglio 74 particella 254 sub. 507.

NORMATIVA URBANISTICA

L'esperto si trova nella sottozona A1 (restauro) del P.R.G. del Comune di Tivoli.
Il Piano Territoriale Paesistico Regionale identifica per l'immobile le seguenti caratteristiche: Tav. A_25_375: Sistema del Paesaggio Insediativo: Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto;
Tav. B_25_375: insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'esperto in data 19/11/2024 ha richiesto l'accesso agli atti presso il Comune di Tivoli richiedendo la documentazione urbanistica. La suddetta richiesta viene protocollata il 20/11/2024 al numero 88059.

Non avendo ricevuto alcuna risposta l'esperto ha inviato il 14/01/2025 un urgente riscontro alla suddetta richiesta con risposta del Comune prot. n. 3594 del 15/01/2025.

A seguito della risposta l'esperto ha potuto visionare direttamente gli elaborati tecnici presso l'ufficio urbanistica del Comune in data 28/01/2025, riscontrando quanto di seguito riportato.

Immobile realizzato antecedente al 17/08/1942.

Successivi titolo urbanistici:

Denuncia di Inizio Attività prot. 491 del 04/01/2005 per il cambio di destinazione d'uso senza opere da abitazione a locale artigianale, pratica edilizia sospesa per mancanza di documentazione tecnica e pertanto da intendersi inefficace;

C.I.L.A. prot. 5785 del 31/01/2019 per manutenzione straordinaria e frazionamento da una a due unità immobiliari e diversa distribuzione degli spazi interni, con conseguente comunicazione di fine dei lavori prot. 23051 del 30/04/2019.

Per quanto riguarda le difformità riscontrate in sede di accesso con quanto riportato nella planimetria catastale, e quindi nel progetto allegato all'ultimo titolo urbanistico, come già riportato in precedenza, si calcola il costo di ripristino con opere pari ad euro 2.000.

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.

Lo stato dei luoghi visionato in sede di accesso non risulta conforme a quanto riportato nel progetto allegato alla C.I.L.A. per le difformità già riportate in precedenza, essendo il progetto coerente con la planimetria catastale.

Lo stato manutentivo visionato relativo alle murature ed agli impianti verrà già decurtato in sede di stima applicando il valore unitario al mq coerentemente allo stato manutentivo visionato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 426,15

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.064,70

L'esperto ha contattato l'amministratore del condominio il quale ha fornito il saldo a debito sino al 31/12/2024 e le spese previste per tutto il 2025. Si riporta però che all'amministratore risulta ancora un unico appartamento, risalente quindi allo stato dei luoghi prima del frazionamento in due unità immobiliari. Le spese inviate risultano quindi totali per i due immobili post frazionamento. L'esperto quindi, allo scopo di dividere le stesse spese nel modo più equo possibile, trattandosi di due lotti distinti, e non essendo disponibili le tabelle millesimali aggiornate in quanto mai redatte, ha provveduto ad effettuare una proporzione basandosi sulle superfici dei due immobili, essendo entrambi sullo stesso piano e quindi con la superficie quale variabile più importante per il calcolo dei millesimi.

Per gli anni sino a tutto il 2024 il saldo a debito totale risulta pari ad euro 7.472,50, che, in proporzione per la sola superficie del lotto 1 rispetto a quella dei due lotti, risulta essere pari ad euro 3.683,55.

A queste si aggiungono le spese previste per il 2025 pari ad euro 875,18, che sempre in proporzione, risultano pari per il singolo lotto ad euro 426,15.

Il totale delle spese condominiali che andranno decurtate dal valore di stima risultano quindi essere pari ad euro 4.064,70.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via della Missione 9, piano 1

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 1/1)
- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)
- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Acquisto da parte di in regime di comunione legale dei beni con

CONFINI

Il sub. 509 confina a nord con Via Santa Maria Maggiore; ad est con altra proprietà sub. 509; ad ovest con altra proprietà; ad est con il vano scala condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	56,00 mq	1	56,00 mq	3,24 m	1
Balcone	3,00 mq	3,00 mq	0,3	0,90 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				56,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti utilizzati per il calcolo delle superfici convenzionali risultano quelli del D.P.R. 138/98 - allegato C.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 173, Sub. 10 Categoria A5 Cl.3, Cons. 3,5 vani
Dal 01/01/1992 al 28/11/2007		Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 173, Sub. 10 Categoria A5 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 146,42

Dal 28/11/2007 al 29/11/2008	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 173, Sub. 501 Categoria C3 Cl.2, Cons. 80 mq Rendita € 371,85
Dal 29/11/2008 al 29/04/2019	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 173, Sub. 501 Categoria C3 Cl.2, Cons. 80 mq
Dal 29/04/2019 al 02/02/2025	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 173, Sub. 510 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 432,53 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	173	510		A2	3	2,5 vani		432,53 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non si trova corrispondenza tra lo stato dei luoghi visionato in sede di accesso e quanto riportato nella planimetria catastale avendo riscontrato le seguenti difformità:

- assenza della cucina.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta con opere di ristrutturazione/completamento iniziate ma sospese. Lo stato di conservazione generale si considera quindi scarso internamente risultando il bagno presente come murature ma senza i servizi igienico sanitari e non essendo presente l'angolo cottura. Alcune pareti risultano a solo intonaco con apertura di tracce. Occorrerà provvedere quindi alla revisione e rifacimento degli impianti presenti (riscaldamento, idrico sanitario ed elettrico).

Il prospetto risulta intonacato ma presenta un sufficiente stato conservativo dovuto alla vetustà dell'immobile necessitando quindi di opere di manutenzione a carattere quantomeno ordinario (tinteggiatura con verifica dello stato degli intonaci presenti).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi ed usi civici sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura in elevazione è in muratura portante, la copertura risulta a falde a struttura lignea protetta da tegole in laterizio.

I prospetti sono rifiniti ad intonaco.

All'appartamento si accede dalla Via della Missione n. 9 tramite il vano scala condominiale. Risulta presente un piccolo ascensore che risulta però ad utilizzo esclusivo e quindi non utilizzabile per l'accesso diretto all'appartamento non accedendo comunque al pianerottolo del piano primo.

Internamente l'immobile si presenta in scarse condizioni, come già riportato in precedenza. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate nel vano soggiorno/camera/cucina, intonacate nel bagno. Assenza quindi di maioliche a protezione dell'angolo cottura (non presente) e nel bagno. La pavimentazione risulta in gres porcellanato in

tutti i vani con continuità di materiale e posa.

Non sono presenti gli infissi interni (porte); quelli esterni risultano in alluminio con vetro camera protetti da persiane in legno in sufficiente stato conservativo.

La porta d'ingresso è in legno non blindata. Impianti elettrico, idrico-sanitario e termico presenti ma comunque da realizzare sia per vetustà che per il probabile collegamento ancora esistente con l'appartamento adiacente sub. 509 oggetto di frazionamento urbanistico.

L'altezza interna della porzione residenziale risulta variabile, e pari a 432 cm nel disimpegno d'ingresso e nel bagno ed a 324 cm nel vano soggiorno/camera/cucina. Si riporta che è presente un'apertura nel controsoffitto di quest'ultimo locale permettendo la misurazione al solaio soprastante pari a 362 cm.

Non risultano presenti pertinenze ad uso esclusivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Lo stato manutentivo rilevato all'accesso non ne consente il diretto utilizzo senza il completamento delle opere interne.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/07/1981		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giulio Bonadies	22/07/1981	82	61
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	03/08/1981	22487	18323
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Albano Laziale	10/08/1981	1773	

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

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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 2 il 24/04/2008
Reg. gen. 25375 - Reg. part. 5540
Importo: € 620.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PALESTRINA SOCIETA' COOPERATIVA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 310.000,00
Rogante: Giuseppe Valente
Data: 23/04/2008
N° repertorio: 124153
Note: Immobili in Tivoli al foglio 55 particella 173 sub. 501 ed al foglio 74 particella 254 sub. 502.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 2 il 27/05/2011
Reg. gen. 28550 - Reg. part. 17825
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Immobili in Tivoli al foglio 55 particella 173 sub. 501 ed al foglio 74 particella 254 sub. 502.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 2 il 23/02/2024
Reg. gen. 9658 - Reg. part. 7225
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Immobili in Tivoli al foglio 55 particella 173 subb. 509 e 510 ed al foglio 74 particella 254 sub. 507.

NORMATIVA URBANISTICA

Il cespite si trova nella sottozona A1 (restauro) del P.R.G. del Comune di Tivoli.

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale identifica per l'immobile le seguenti caratteristiche: Tav. A_25_375: Sistema del Paesaggio Insediativo: Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto;
Tav. B_25_375: insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'esperto in data 19/11/2024 ha richiesto l'accesso agli atti presso il Comune di Tivoli richiedendo la documentazione urbanistica. La suddetta richiesta viene protocollata il 20/11/2024 al numero 88059.

Non avendo ricevuto alcuna risposta l'esperto ha inviato il 14/01/2025 un urgente riscontro alla suddetta richiesta con risposta del Comune prot. n. 3594 del 15/01/2025.

A seguito della risposta l'esperto ha potuto visionare direttamente gli elaborati tecnici presso l'ufficio urbanistica del Comune in data 28/01/2025, riscontrando quanto di seguito riportato.

Immobile realizzato antecedente al 17/08/1942.

Successivi titolo urbanistici:

Denuncia di Inizio Attività prot. 491 del 04/01/2005 per il cambio di destinazione d'uso senza opere da abitazione a locale artigianale, pratica edilizia sospesa per mancanza di documentazione tecnica e pertanto da intendersi inefficace;

C.I.L.A. prot. 5785 del 31/01/2019 per manutenzione straordinaria e frazionamento da una a due unità immobiliari e diversa distribuzione degli spazi interni, con conseguente comunicazione di fine dei lavori prot. 23051 del 30/04/2019.

Per quanto riguarda le difformità riscontrate in sede di accesso con quanto riportato nella planimetria catastale, e quindi nel progetto allegato all'ultimo titolo urbanistico, consistenti nella mancanza della cucina, si calcola lo stesso internamente alla stima del valore unitario al mq, considerando quindi in questo le opere necessarie a rendere agibile il cespite.

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.

Lo stato dei luoghi visionato in sede di accesso non risulta conforme a quanto riportato nel progetto allegato alla C.I.L.A. per le difformità già riportate in precedenza, essendo il progetto coerente con la planimetria catastale.

Lo stato manutentivo visionato relativo agli impianti verrà già decurtato in sede di stima applicando il valore unitario al mq coerentemente allo stato manutentivo visionato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 449,03

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.282,98

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'esperto ha contattato l'amministratore del condominio il quale ha fornito il saldo a debito sino al 31/12/2024 e le spese previste per tutto il 2025. Si riporta però che all'amministratore risulta ancora un unico appartamento, risalente quindi allo stato dei luoghi prima del frazionamento in due unità immobiliari. Le spese inviate risultano quindi totali per i due immobili post frazionamento. L'esperto quindi, allo scopo di dividere le stesse spese nel modo più equo possibile, trattandosi di due lotti distinti, e non essendo disponibili le tabelle millesimali aggiornate in quanto mai redatte, ha provveduto ad effettuare una proporzione basandosi sulle superfici dei due immobili, essendo entrambi sullo stesso piano e quindi con la superficie quale variabile più importante per il calcolo dei millesimi.

Per gli anni sino a tutto il 2024 il saldo a debito totale risulta pari ad euro 7.472,50, che, in proporzione per la sola superficie del lotto 2 rispetto a quella dei due lotti, risulta essere pari ad euro 3.833,95.

A queste si aggiungono le spese previste per il 2025 pari ad euro 875,18, che sempre in proporzione, risultano pari per il singolo lotto ad euro 449,03.

Il totale delle spese condominiali che andranno decurtate dal valore di stima risultano quindi essere pari ad euro 4.282,98.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Viale Riccardo Mannelli 5, piano 1

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 1/1)
- (Proprietà 1/1)

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il sub. 507 confina a nord con distacco su Piazzale delle Nazioni Unite; ad ovest con altra u.i.u. sub. 503 e vano scala condominiale; a sud con Viale Mannelli; ad est con distacco con altro fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	3,20 m	1
Totale superficie convenzionale:				105,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti utilizzati per il calcolo delle superfici convenzionali risultano quelli del D.P.R. 138/98 - allegato C. L'altezza rilevata in sede di accesso risulta pari a 320 cm; in planimetria risulta 410 cm.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 07/08/1983		Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 254, Sub. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani

Dal 07/08/1983 al 01/07/1994

Catasto **Fabbricati**
Fg. 74, Part. 254, Sub. 6
Categoria A4

Dal 01/07/1994 al 14/08/2000

Catasto **Fabbricati**
Fg. 74, Part. 254, Sub. 6
Categoria A4

Dal 14/08/2000 al 20/03/2002

Catasto **Fabbricati**
Fg. 74, Part. 254, Sub. 6
Categoria A4

Dal 20/03/2002 al 04/05/2005	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 254, Sub. 6 Categoria A4
Dal 04/05/2005 al 23/04/2008	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 254, Sub. 502 Categoria C3 Cl.2 Superficie catastale 81 mq Rendita € 376,50 Piano 1
Dal 23/04/2008 al 01/03/2023	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 254, Sub. 502 Categoria C3 Cl.2 Superficie catastale 81 mq Rendita € 376,50 Piano 1
Dal 01/03/2023 al 02/02/2025	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 254, Sub. 507 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 105 mq Rendita € 371,85 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a	nza	catastal e			
	74	254	507		A4	3	4,5 vani	105 mq	371,85 €	1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non si trova corrispondenza tra lo stato dei luoghi visionato in sede di accesso e quanto riportato nella planimetria catastale avendo riscontrato le seguenti difformità:

- diverso accesso in una camere e nel bagno, con la realizzazione in questo di un antibagno;
- realizzazione di una parete subito dopo l'ingresso.

Si rileva anche la presenza di tre docce in muratura nelle camere, trattandosi di un ex centro estetico.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in un discreto stato di manutenzione interna, non necessitando di visibili opere a carattere manutentivo. Impianti presenti e funzionanti.

Il prospetto risulta intonato e tinteggiato e decorato con fregi intorno alle finestre e sugli angoli del fabbricato, e si presenta mediamente in un discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale avendo parti comuni con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi ed usi civici sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura in elevazione è in muratura portante, i solai in ferro e laterizio, la copertura risulta a lastrico solare, le tramezzature interne in laterizio forato.

I prospetti sono rifiniti ad intonaco tinteggiato.

All'appartamento si accede dal Viale Riccardo Mannelli 5 tramite il vano scala condominiale, senza ascensore.

Internamente l'immobile si presenta in discrete condizioni, come già riportato in precedenza. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate in tutti i vani; presenti rivestimenti in ceramica nel bagno. La pavimentazione risulta in laminato ad effetto legno in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno dove è presente ceramica.

Gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio con vetro camera protetti da persiane in alluminio.

La porta d'ingresso è in legno non blindata. Impianti elettrico, idrico-sanitario e termico sottotraccia e funzionanti.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a metano con elementi radianti in alluminio. Assenza dell'impianto di condizionamento.

L'altezza interna risulta essere pari a 320 cm, contro i 410 cm riportati nella planimetria catastale.

Impianto idrico con allaccio alla pubblica rete, impianto di scarico servito da allaccio alla pubblica fognatura.

Non risultano presenti pertinenze ad uso esclusivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso l'immobile risulta occupato dall'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/2002 al 23/04/2008		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Pannone	20/03/2002	8457	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	05/04/2002	13668	9596
		Registrazione			
Dal 23/04/2008		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Valente	23/04/2008	124152	35520

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	24/04/2008	25374	14037
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

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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 2 il 24/04/2008
Reg. gen. 25375 - Reg. part. 5540
Importo: € 620.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PALESTRINA SOCIETA' COOPERATIVA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 310.000,00
Rogante: Giuseppe Valente
Data: 23/04/2008
N° repertorio: 124153
Note: Immobili in Tivoli al foglio 55 particella 173 sub. 501 ed al foglio 74 particella 254 sub. 502.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 2 il 27/05/2011
Reg. gen. 28550 - Reg. part. 17825
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Immobili in Tivoli al foglio 55 particella 173 sub. 501 ed al foglio 74 particella 254 sub. 502.

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 2 il 23/02/2024

Reg. gen. 9658 - Reg. part. 7225

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Immobili in Tivoli al foglio 55 particella 173 subb. 509 e 510 ed al foglio 74 particella 254 sub. 507.

NORMATIVA URBANISTICA

Il cespite ricade in Zona B del P.R.G. del Comune di Tivoli.

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale identifica per l'immobile le seguenti caratteristiche: Tav. A_25_375: Sistema del Paesaggio Insediativo: Fascia di rispetto del paesaggio dei centri e nuclei storici - Paesaggio degli Insediamenti Urbani;

Tav. B_25_375: protezione delle aree di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'esperto in data 19/11/2024 ha richiesto l'accesso agli atti presso il Comune di Tivoli richiedendo la documentazione urbanistica. La suddetta richiesta viene protocollata il 20/11/2024 al numero 88059.

Non avendo ricevuto alcuna risposta l'esperto ha inviato il 14/01/2025 un urgente riscontro alla suddetta richiesta con risposta del Comune prot. n. 3594 del 15/01/2025.

A seguito della risposta l'esperto ha potuto visionare direttamente gli elaborati tecnici presso l'ufficio urbanistica del Comune in data 28/01/2025, riscontrando quanto di seguito riportato.

Immobile realizzato antecedente al 17/08/1942.

Successivi titolo urbanistici:

Denuncia di Inizio Attività prot. 24020 del 13/05/2005 (riferita al sub. 502) per il cambio di destinazione d'uso da abitazione a laboratorio;

Agibilità parziale con certificazione del Comune del 22/06/2005 (riferita al sub. 502);

Denuncia di Inizio Attività prot. 18390 del 09/04/2014. Il Comune in data 29/04/2014 prot. 21146, ha richiesto un'integrazione per il prosieguo della D.I.A, sospendendo la stessa. La risposta del tecnico arch. Massimo Chiaraluce del 15/07/2014, prot. n. 32584 riporta la non sussistenza delle richieste del Comune. Non risultano però all'interno del fascicolo visionato dall'esperto in sede di accesso agli atti altra documentazione a chiarimento.

Si riporta anche che il progetto allegato alla suddetta D.I.A. risulta difforme dalla planimetria catastale per l'assenza, nel progetto, di una parete di divisione in una camera e per la presenza delle tre docce, dell'anti-ingresso e dell'antibagno, assenti queste nella planimetria catastale.

Per quanto suddetto, al fine di regolarizzare le difformità riscontrate, si stimano in 3.000 euro le spese necessarie all'ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria ed alla successiva presentazione del DOCFA.

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.

Lo stato dei luoghi visionato in sede di accesso non risulta conforme per le difformità già riportate in precedenza e per la discordanza tra il progetto della D.I.A. e la planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 465,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.933,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'esperto ha contattato l'amministratore del condominio il quale ha fornito il saldo a debito sino al 31/12/2024 e le spese previste per tutto il 2025.

Per gli anni sino a tutto il 2024 il saldo a debito totale risulta pari ad euro 5.468,00, come specificato nella e-mail dell'amministratore che si allega.

A queste si aggiungono le spese previste per il 2025 pari ad euro 465,00.

Il totale delle spese condominiali che andranno decurtate dal valore di stima risultano quindi essere pari ad euro 5.933,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di tre immobili ad uso residenziale si è proceduto alla formazione di tre lotti distinti.

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 esperite



un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via della Missione 9, piano 1

Il cespite in esame è costituito da un immobile residenziale di categoria catastale A/2, sub. 509, adibito ad appartamento su unico livello al piano primo di un edificio che conta tre piani fuori terra. La zona risulta centrale, a prevalente destinazione mista residenziale e commerciale, con i principali servizi pubblici ed al consumo nelle vicinanze. L'accesso alla zona avviene principalmente dalla SS5 Via Nazionale Tiburtina oltre alla viabilità interna e mezzi pubblici. L'appartamento oggetto di perizia catastalmente risulta composto da unico vano formato da ingresso/camera/soggiorno ed angolo cottura, oltre a bagno ed anti bagno. E' inoltre presente un piccolo soppalco sopra il bagno senza un accesso diretto (scale) dal piano sottostante. Alla data dell'accesso è stata verificata la presenza di un soppalco in legno, che aumenta la superficie del soppalco esistente, con accesso direttamente dal piano sottostante tramite scale realizzate in prossimità dell'angolo cottura, oltre a piccole variazioni delle tramezzature interne, come sarà meglio descritto più avanti nel paragrafo inerente la conformità urbanistica/catastale. L'immobile si presenta con opere di ristrutturazione/completamento iniziate ma sospese. Lo stato di conservazione generale risulta quindi scarso internamente risultando il bagno allo stato rustico e quindi da realizzare. Gli stessi impianti dell'angolo cottura risultano non presenti dovendoli realizzare ex novo, quelli del riscaldamento e dell'idrico sanitario in parte posati e quelli dell'impianto elettrico da rivedere in quanto vetusti e comunque da completare. Il prospetto risulta intonacato ma presenta un sufficiente stato conservativo dovuto alla vetustà dell'immobile necessitando quindi di opere di manutenzione a carattere quantomeno ordinario (tinteggiatura con verifica dello stato degli intonaci presenti).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 173, Sub. 509, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)

Valore di stima del bene: € 49.734,00

La stima viene effettuata per comparazione con il criterio del Market Comparison Approach (MCA), che consente di definire il più probabile valore di mercato degli immobili, ricercando prima i valori di mercato di immobili in vendita che si inseriscono nello stesso segmento di mercato e successivamente apportando delle correzioni comparandone le caratteristiche qualitative e quantitative. Il principio su cui si basa il procedimento consiste nella considerazione per la quale il mercato fissa il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili. Le fasi principali sono l'analisi di mercato, la rilevazione di dati immobiliari, la compilazione della tabella dei dati, superfici, stato di manutenzione, impianti, la stima dei prezzi marginali ed infine la redazione della tabella di valutazione con la relativa sintesi valutativa.

Il valore di mercato viene decurtato del 10% per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non considerati in perizia (come da disposizione del Giudice), di euro 2.000,00 per la regolarizzazione delle difformità rilevate in sede di accesso e di euro 4.064,70 per le spese condominiali in essere e previste.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Tivoli (RM) - Via della Missione 9, piano 1	54,00 mq	921,00 €/mq	€ 49.734,00	100,00%	€ 49.734,00
Valore di stima:					€ 49.734,00

Valore di stima: € 49.758,30

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Spese condominiali insolute	4064,70	€

Valore finale di stima: € 38.717,77

La stima viene effettuata per comparazione con il criterio del Market Comparison Approach (MCA), che consente di definire il più probabile valore di mercato degli immobili, ricercando prima i valori di mercato di immobili in vendita che si inseriscono nello stesso segmento di mercato e successivamente apportando delle correzioni comparandone le caratteristiche qualitative e quantitative. Il principio su cui si basa il procedimento consiste nella considerazione per la quale il mercato fissa il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili. Le fasi principali sono l'analisi di mercato, la rilevazione di dati immobiliari, la compilazione della tabella dei dati, superfici, stato di manutenzione, impianti, la stima dei prezzi marginali ed infine la redazione della tabella di valutazione con la relativa sintesi valutativa.

Il valore di mercato viene decurtato del 10% per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non considerati in perizia (come da disposizione del Giudice), di euro 2.000,00 per la regolarizzazione delle difformità rilevate in sede di accesso e di euro 4.064,70 per le spese condominiali in essere e previste.

LOTTO 2

- **Bene N° 2 -** Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via della Missione 9, piano 1

Il cespite in esame è costituito da un immobile residenziale di categoria catastale A/2, sub. 510, adibito ad appartamento su unico livello al piano primo di un edificio che conta tre piani fuori terra. La zona risulta centrale, a prevalente destinazione mista residenziale e commerciale, con i principali servizi pubblici ed al consumo nelle vicinanze. L'accesso alla zona avviene principalmente dalla SS5 Via Nazionale Tiburtina oltre alla viabilità interna e mezzi pubblici. L'appartamento oggetto di perizia catastalmente risulta composto da ingresso su disimpegno, unico vano formato da camera/soggiorno ed angolo cottura, oltre ad un bagno ed un balcone. L'immobile si presenta con opere di ristrutturazione/completamento iniziate ma sospese. Lo stato di conservazione generale si considera quindi scarso internamente risultando il bagno presente come murature ma senza i servizi igienico

sanitari e non essendo presente l'angolo cottura. Alcune pareti risultano a solo intonaco con apertura di tracce. Occorrerà provvedere quindi alla revisione e rifacimento degli impianti presenti (riscaldamento, idrico sanitario ed elettrico). Il prospetto risulta intonacato ma presenta un sufficiente stato conservativo dovuto alla vetustà dell'immobile necessitando quindi di opere di manutenzione a carattere quantomeno ordinario (tinteggiatura con verifica dello stato degli intonaci presenti).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 173, Sub. 510, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)

Valore di stima del bene: € 51.835,90

La stima viene effettuata per comparazione con il criterio del Market Comparison Approach (MCA), che consente di definire il più probabile valore di mercato degli immobili, ricercando prima i valori di mercato di immobili in vendita che si inseriscono nello stesso segmento di mercato e successivamente apportando delle correzioni comparandone le caratteristiche qualitative e quantitative. Il principio su cui si basa il procedimento consiste nella considerazione per la quale il mercato fissa il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili. Le fasi principali sono l'analisi di mercato, la rilevazione di dati immobiliari, la compilazione della tabella dei dati, superfici, stato di manutenzione, impianti, la stima dei prezzi marginali ed infine la redazione della tabella di valutazione con la relativa sintesi valutativa.

Il valore di mercato viene decurtato del 10% per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non considerati in perizia (come da disposizione del Giudice) e di euro 4.282,98 per le spese condominiali in essere e previste.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Tivoli (RM) - Via della Missione 9, piano 1	56,90 mq	911,00 €/mq	€ 51.835,90	100,00%	€ 51.835,90
Valore di stima:					€ 51.835,90

Valore di stima: € 51.835,90

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	4282,98	€

Valore finale di stima: € 42.369,33

La stima viene effettuata per comparazione con il criterio del Market Comparison Approach (MCA), che consente di definire il più probabile valore di mercato degli immobili, ricercando prima i valori di mercato di immobili in vendita che si inseriscono nello stesso segmento di mercato e successivamente apportando delle

correzioni comparandone le caratteristiche qualitative e quantitative. Il principio su cui si basa il procedimento consiste nella considerazione per la quale il mercato fissa il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili. Le fasi principali sono l'analisi di mercato, la rilevazione di dati immobiliari, la compilazione della tabella dei dati, superfici, stato di manutenzione, impianti, la stima dei prezzi marginali ed infine la redazione della tabella di valutazione con la relativa sintesi valutativa.

Il valore di mercato viene decurtato del 10% per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non considerati in perizia (come da disposizione del Giudice) e di euro 4.282,98 per le spese condominiali in essere e previste.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Viale Riccardo Mannelli 5, piano 1

Il cespite in esame è costituito da un immobile residenziale di categoria catastale A/2, sub. 507, adibito ad appartamento int. 6 su unico livello al piano primo di un edificio che conta tre piani fuori terra e due interrati. La zona risulta semicentrale, a prevalente destinazione mista residenziale e commerciale, con i principali servizi pubblici ed al consumo nelle vicinanze. L'accesso alla zona avviene principalmente dalla SS5 Via Nazionale Tiburtina e Viale Riccardo Mannelli, oltre ai mezzi pubblici. L'appartamento oggetto di perizia catastalmente risulta composto da ingresso su soggiorno/pranzo con angolo cottura, tre camere, bagno e disimpegno. Alla data dell'accesso sono state verificate alcune difformità interne di lieve entità consistenti nel diverso accesso in una camera e nel bagno, con la realizzazione in questo di un antibagno, e la realizzazione di una parete subito prima dell'ingresso. Si rileva anche la presenza di tre docce in muratura nelle camere, trattandosi di un ex centro estetico. L'immobile si presenta in un discreto stato di manutenzione interna, non necessitando di visibili opere a carattere manutentivo. Il prospetto risulta intonacato e tinteggiato e decorato con fregi intorno alle finestre e sugli angoli del fabbricato, e si presenta mediamente in un discreto stato conservativo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 254, Sub. 507, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)

Valore di stima del bene: € 154.455,00

La stima viene effettuata per comparazione con il criterio del Market Comparison Approach (MCA), che consente di definire il più probabile valore di mercato degli immobili, ricercando prima i valori di mercato di immobili in vendita che si inseriscono nello stesso segmento di mercato e successivamente apportando delle correzioni comparandone le caratteristiche qualitative e quantitative. Il principio su cui si basa il procedimento consiste nella considerazione per la quale il mercato fissa il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili. Le fasi principali sono l'analisi di mercato, la rilevazione di dati immobiliari, la compilazione della tabella dei dati, superfici, stato di manutenzione, impianti, la stima dei prezzi marginali ed infine la redazione della tabella di valutazione con la relativa sintesi valutativa.

Il valore di mercato viene decurtato del 10% per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non considerati in perizia (come da disposizione del Giudice), di euro 3.000,00 per la regolarizzazione delle difformità rilevate in sede di accesso e di euro 5.933,00 per le spese condominiali in essere e previste.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Tivoli (RM) - Viale Riccardo Mannelli 5,	105,00 mq	1.471,00 €/mq	€ 154.455,00	100,00%	€ 154.455,00

piano 1				
Valore di stima:				€ 154.455,00

Valore di stima: € 154.455,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Spese condominiali insolute	5933,00	€

Valore finale di stima: € 130.076,50

La stima viene effettuata per comparazione con il criterio del Market Comparison Approach (MCA), che consente di definire il più probabile valore di mercato degli immobili, ricercando prima i valori di mercato di immobili in vendita che si inseriscono nello stesso segmento di mercato e successivamente apportando delle correzioni comparandone le caratteristiche qualitative e quantitative. Il principio su cui si basa il procedimento consiste nella considerazione per la quale il mercato fissa il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili. Le fasi principali sono l'analisi di mercato, la rilevazione di dati immobiliari, la compilazione della tabella dei dati, superfici, stato di manutenzione, impianti, la stima dei prezzi marginali ed infine la redazione della tabella di valutazione con la relativa sintesi valutativa.

Il valore di mercato viene decurtato del 10% per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non considerati in perizia (come da disposizione del Giudice), di euro 3.000,00 per la regolarizzazione delle difformità rilevate in sede di accesso e di euro 5.933,00 per le spese condominiali in essere e previste.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Maffi Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 5 Altri allegati - Tabella MCA
- ✓ N° 6 Altri allegati - Rilievo quotato e difformità
- ✓ N° 7 Altri allegati - Titoli urbanistici
- ✓ N° 8 Foto
- ✓ N° 9 Altri allegati - Spese condominiali
- ✓ N° 10 Google maps - Inquadramento territoriale
- ✓ N° 11 Altri allegati - ricevute invio raccomandate alle parti

