

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mancinelli Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 414/2024 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riserve e particolarità da segnalare	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 414/2024 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 122.795,10	11



INCARICO

In data 25/11/2024, il sottoscritto Arch. Mancinelli Paolo, con studio in Via Bonaldo Stringher, 36 - 00191 - Roma (RM), email paoloman5@hotmail.com, PEC p.mancinelli@pec.archrm.it, Fax 063 291 685, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/11/2024 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.8, scala A, interno 4, piano P1

DESCRIZIONE

Abitazione discretamente distribuita in fabbricato di recente costruzione (1996) in Tivoli Terme, adiacente allo stabilimento termale, angolo via Tiburtina. Carenza posti auto. Dotazione servizi pressochè completa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.8, scala A, interno 4, piano P1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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



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

CONFINI

vano scale, int.3, distacchi condominiali, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,60 mq	66,60 mq	1	66,60 mq	2,70 m	1
Loggia	13,90 mq	14,90 mq	0,35	5,21 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				71,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,81 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Accatastato nel 1996 da incaricato società di costruzioni.
Il titolare catastale corrisponde a quello reale

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

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

Distinto al Catasto fabbricati del Comune di Tivoli al F. 60, P.lla 742, sub.32, vani 4,5 R.C. euro 662,36.
Accatastato come n.16, in realtà civico n.8.



PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Buono. Piccoli interventi di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fabbricato in c.a., tamponature in blocchetti misto laterizi, solai in latero cemento.
- Infissi a norma.
- Impianto elettrico, idrico e termico non a norma.
- Presenza fan-coil in camera matrimoniale.

STATO DI OCCUPAZIONE

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

-Atto di compravendita Notaio Carmine Andretta del 31.05.2011 trascritto in data 07.06.2011 a Roma 2 al n.19179 R.P. [REDACTED]

-Ai danti causa del debitore i beni erano pervenuti per atto di compravendita atto Notaio Valerio tirone del 08.03.1999 trascritto a Roma 2 il 22.03.1999 al n.5792 R.P.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

-IPOTECA VOLONTARIA, n.30670 del 07.06.2011 [REDACTED]

-PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto in data 11.11.2024 al numero di R.G 60681 ed al numero di R.P.44326 [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Zona di PRG 'B'

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

-Costruito in forza di Concessione Edilizia n.43, rilasciata dal Comune di Tivoli in data 4.6.93;

-Rinnovata con Concessione n.63, rilasciata dal Comune di Tivoli in data 10.9.96;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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 pignorato è conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è stato possibile rintracciare l'amministratore

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico non soggetto ad IVA

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.8, scala A, interno 4, piano P1
Abitazione discretamente distribuita in fabbricato di recente costruzione (1996) in Tivoli Terme, adiacente allo stabilimento termale, angolo via Tiburtina. Carenza posti auto. Dotazione servizi pressochè completa.

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

Valore di stima del bene: € 136.439,00

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento si è scelto di adottare il procedimento sintetico – comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all'ubicazione ed alla tipologia edilizia. Per l'individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari. Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per abitazioni ubicate in zone centrale in Tivoli Terme si attesta su una quotazione, riferita alla superficie commerciale, pari a 1.900 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.8, scala A, interno 4,	71,81 mq	1.900,00 €/mq	€ 136.439,00	100,00%	€ 136.439,00



piano P1						
					Valore di stima:	€ 136.439,00

Valore di stima: € 136.439,00

Deprezamenti

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

Valore finale di stima: € 122.795,10

RISERVE E 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.

Roma, li 02/12/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All.01 - Atto di pignoramento
- ✓ Altri allegati - All.02 - Certificazione notarile
- ✓ Atto di provenienza - All.03 - Rogito
- ✓ Visure e schede catastali - All.04 - NCEU visura storica per soggetto
- ✓ Planimetrie catastali - All.05 - NCEU Planimetria
- ✓ Ortofoto - All.06 - RGE 414.24 - via Nicodemi 8 - Tivoli (RM)



- ✓ Altri allegati - All.07 - RGE 414.24 - planimetria quotata - via Nicodemi 8 - Tivoli (RM)
- ✓ Altri allegati - All.08 - RGE 414.24 - servizio fotografico - via Nicodemi 8 - Tivoli (RM)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.8, scala A, interno 4, piano P1
Abitazione discretamente distribuita in fabbricato di recente costruzione (1996) in Tivoli Terme, adiacente allo stabilimento termale, angolo via Tiburtina. Carenza posti auto. Dotazione servizi pressochè completa.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Zona di PRG 'B'

Prezzo base d'asta: € 122.795,10



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 414/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.795,10

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Via Marcantonio Nicodemi n.8, scala A, interno 4, piano P1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie	71,81 mq
Stato conservativo:	Buono. Piccoli interventi di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Abitazione discretamente distribuita in fabbricato di recente costruzione (1996) in Tivoli Terme, adiacente allo stabilimento termale, angolo via Tiburtina. Carenza posti auto. Dotazione servizi pressochè completa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:			

