

STUDIO BENCARDINO
ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
N° 77/2023 R.G.Es.

G.E. - Dott. Marco PIOVANO
ESPERTO - Arch. Raffaele BENCARDINO
CUSTODE - Avv. Marco MARCHIONNI

Promossa da

IN PERSONA DELL'AMMINISTRATORE PRO-TEMPORE

(Avv. Alimonti Sandro)

In danno di



TIVOLI – Via Enrico Toti civ.70 – Foglio74 Particella 900 Subalterno 6 graffata Particella 1235

00019 TIVOLI (RM) - Via Vincenzo Pacifici 20 - Tel 0774.331.615

c.f. BNC RFL 55A27 A773Y – Part. IVA 00022301006 - architetto.bencardino@gmail.com – raffaele.bencardino@pec.archrm.it – Cell. 349.83.10.208

c.f. BNC DNL 86A26 H501L – Part. IVA 10776941006 - ingegnere.bencardino@gmail.com – da.bencardino@pec.ording.roma – Cell. 339.19.13.132

**Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 77/2023

Allegati:

01. Vista aerea del fabbricato e sovrapposizione con mappa catastale.
02. Estratto di mappa del Foglio 74 Particella 900 del Comune di Tivoli.
03. Visura per immobile del Foglio 74 Particella 900 Subalterno 6 graffata con Particella 1235 del Comune di Tivoli.
04. Planimetria catastale del Foglio 74 Particella 900 Subalterno 6 graffata con Particella 1235 del Comune di Tivoli.
05. Schema planimetrico immobile del Foglio 74 Particella 900 Subalterno 6 graffata con Particella 1235 del Comune di Tivoli.
06. Rilievo fotografico (1-12).
07. Certificazione notarile.
08. Ispezione ipotecaria.
- 09a. Licenza di Costruzione n.145/1970.
- 09b. Frontespizio Elaborato grafico allegato alla Licenza di Costruzione n.145/1970.
- 09c. Elaborato grafico Licenza Edilizia n.59/1972 in variante alla L.C. n.145/1970.
- 09d. Collaudo statico del 26.09.1972.
- 09e. Permesso di Abitabilità del 24.06.1974.
10. Documentazione reperita presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Tivoli.
11. Atto rogato dal Notaio Dott. Marcello Squillaci (coadiutore temporaneo Dott. Antonio Ferdinandi) repertorio n.747 raccolta n.433 del 25.06.1980.
12. Regolamento di Condominio.
13. Schema riassuntivo.
14. Trasmissione relazione alla parte esecutata.

RELAZIONE**A) MANDATO E PROPOSIZIONE DEI QUESITI.**

Il sottoscritto Arch. Raffaele Bencardino, nominato Esperto dal Giudice dell'Esecuzione, prestava giuramento di rito e riceveva il mandato di rispondere ai quesiti riportati nel decreto di fissazione Udienza ex art. 569 cpc e nomina del Perito estimatore e del Custode giudiziario.

Veniva nominato in qualità di Custode l'Avv. Marco Marchionni.

B) RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.

Tutto ciò premesso, lo scrivente è in grado di rispondere ai quesiti posti.

1. ATTIVITA' PRELIMINARI

Completezza documentazione art. 567 2° comma.

Lo scrivente ha estratto copia della documentazione ipotecaria, riportata all'allegato 08 della presente relazione.

Le formalità rilevabili dall'esame dell'ispezione sono le medesime di quelle riportate nella certificazione notarile riportata all'allegato 07 della presente relazione.

Lo scrivente ha acquisito il titolo di provenienza del cespite sottoposto ad esecuzione, atto Notaio Dott. Marcello Squillaci (coadiutore temporaneo Dott. Antonio Ferdinandi) repertorio n.747 raccolta n.433 del 25.06.1980, e non vi è specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti ad eccezione di quanto riportato all'art. 2 lett. a, b, c, d, e.

Non sono presenti iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

Non risulta dai RR.II. la trascrizione di ulteriori domande giudiziali.

Acquisizione titolo di provenienza e verifica titolarità dei beni pignorati.

Lo scrivente ha acquisito il titolo di provenienza del cespite sottoposto ad esecuzione, atto Notaio Dott. Marcello Squillaci (coadiutore temporaneo Dott. Antonio Ferdinandi) repertorio n.747 raccolta n.433 del 25.06.1980, e con esso i signori

hanno acquistato:

"appartamento al piano primo, distinto con il numero interno cinque (Int.5) composto di tre stanze ed accessori; confinante con: vano scale; appartamento int.4; via di Piano Regolatore; via Enrico Toti; salvo altri; è annessa all'appartamento la cantina sita al piano cantinato e contraddistinta con il N.5 – confinante con: cantine "D" ed "E"; corridoio di accesso; salvo altri; ... il tutto meglio rappresentato, in colore rosa (l'appartamento), in colore giallo (il giardino a livello) ed in colore azzurro (la cantina) ... Gli immobili in oggetto non risultano ancora censiti nel N.C.E.U., ma sono stati denunciati con scheda registrata il 28 giugno 1974, al n.3082 di protocollo".

Tale atto è riportato come allegato 11 alla presente relazione.

La

STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 77/2023

Analisi della conformità degli identificativi catastali tra quanto riportato negli atti del catasto e nel pignoramento e nella nota di trascrizione.

Gli identificativi catastali indicati nella visura catastale corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso.

Essi sono riconducibili a quanto descritto nell'atto di provenienza in quanto la scheda registrata il 28 giugno 1974, al n.3082 di protocollo è stata inserita nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate con gli attuali dati Foglio 74 Particella 900 Subalterno 6 graffata Particella 1235.

Si precisa che in visura, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento è indicato il numero civico 93, mentre sui luoghi è presente il n.70.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 4 di 22

00019 TIVOLI (RM) - Via Vincenzo Pacifici 20 - Tel 0774.331.615

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

c.f. BNC RFL 55A27 A773 - Part. IVA 00223900000 - ingegnere.bencardino@gmail.com - daniele.bencardino@pec.ording.roma.it Cell. 349.83.10.208
c.f. BNC DNL 86A26 H501L - Part. IVA 10776941006 - ingegnere.bencardino@gmail.com - da.bencardino@pec.ording.roma.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: RAFFAELE BENCARDINO Emesso Da: ARUBAPEU EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c360acfa53e9e4b



STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 77/2023

numero di interno 5, e la cantina con il numero 5. La medesima numerazione è riportata nella rappresentazione grafica delle unità immobiliari nell'Allegato "A" N.433 di Raccolta" a pagina 14 dell'atto.



Fig.05 – Allegato "A" atto di acquisto rogato dal Notaio Dott. M. Squillaci (coadiutore temporaneo Dott. A. Ferdinandi).

Il fabbricato, realizzato in cemento armato, ha rivestimento esterno parte in "cortina" e parte ad "intonaco civile". La copertura è a terrazzo. Al momento del sopralluogo le condizioni di manutenzione dell'esterno apparivano buone.

All'immobile si accede attraverso una piccola scalinata prospiciente via Enrico Toti n.70, quindi si entra nel vano scala che permette l'ingresso all'unità abitativa ed alla cantina annessa.

Le foto che seguono riportano la numerazione dell'allegato 06 alla presente relazione.



Foto n.1 – Tivoli. Vista fabbricato Foglio 74 Particella 900.
La freccia indica l'accesso da via E. Toti civ.70.

Fig.06 – Foto immobile oggetto di stima.

STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 77/2023

Caratteristiche interne e superfici

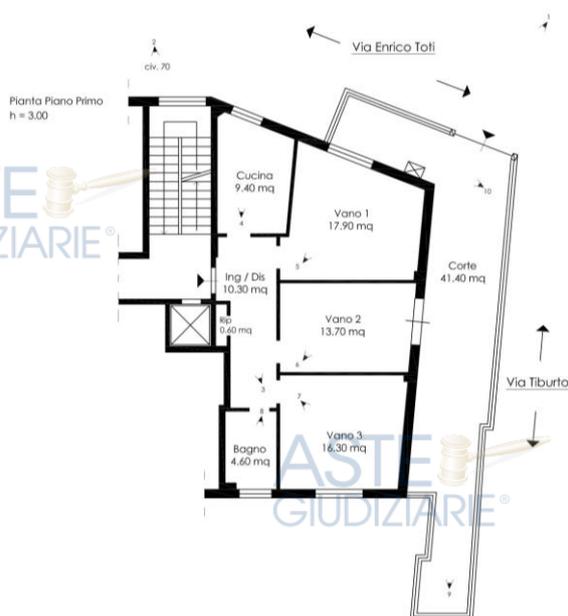
L'interno dell'appartamento, al momento del sopralluogo, era in stato di manutenzione mediocre, risultando disabitato da tempo. Il pavimento è stato realizzato prevalentemente in maioliche e per piccola parte in travertino, il rivestimento delle pareti è in carta da parati e vernice, mentre la pavimentazione ed il rivestimento del bagno e della cucina sono in maiolica. Gli infissi interni sono in parte in legno e in parte metallici, gli infissi esterni sono realizzati tramite avvolgibili, al momento del sopralluogo non funzionanti. I termosifoni (vetusti) sono collegati ad un impianto alimentato da una caldaia, al momento del sopralluogo non funzionante, così come l'impianto elettrico non a norma.

La corte esterna è in parte pavimentata e parte in terra ed è possibile accedervi direttamente dalla via Enrico Toti attraverso un cancelletto in ferro. Si evidenzia che una porzione del muretto di confine con via Tiburto deve essere consolidato.

Per quanto concerne la cantina, al momento del sopralluogo la stessa si presentava in discreto stato di manutenzione. Il pavimento è stato realizzato in maioliche e le pareti intonacate al grezzo. Al momento del sopralluogo erano presenti residue macchie di infiltrazioni.

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti tecnologici e l'Attestato di Prestazione Energetica (già ACE).

Lo stato di fatto, rinvenuto in sede di sopralluogo, è rappresentato nello schema planimetrico che segue.



Appartamento posto al Piano Primo.



Cantina posta Piano Primo sottosrada.

Fig.07 – Schema planimetrico stato attuale come da allegato 05 alla presente relazione.

STUDIO BENCARDINO
ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino
TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 77/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig.07 - Schema planimetrico stato attuale come da allegato 05 alla presente relazione.

BENE N.1	DATI CATASTALI	PIANO	SUPERFICI
Appartamento	F 74 P 900 S6 graffata F 74 P 1235	T - S1	<p>Al piano primo "abitazione" con altezza interna di h = mt 3.00:</p> <ul style="list-style-type: none">- ingresso - disimpegno di 10.30;- cucina di mq 9.40;- vano 1 di mq 17.90;- vano 2 di mq 13.70;- vano 3 di mq 16.30;- bagno di mq 4.60;- ripostiglio di mq 0.60;- corte esterna in parte pavimentata di mq 41.40. <p>La superficie netta è pari a 72.20 e la corte esterna di mq 41.40.</p> <p>Al piano primo sottostrada, la "cantina" con altezza interna di h = mt 2.14:</p> <ul style="list-style-type: none">- vano 4 di mq 8.80. <p>La superficie netta è pari a mq 8.80.</p>

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile oggetto di esecuzione è risultato disabitato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



STUDIO BENCARDINO
ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino
TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 77/2023

Pertinenze accessori e millesimi di parti comuni

Sono quelle riportate nell'art. 2 dell'atto di provenienza.

Vincoli ed onori condominiali

E' presente Condominio.

L'Amministratore, in data 11.04.2024, ha fornito la seguente dichiarazione:

"Buongiorno in seguito a sua richiesta le giro la contabilità nella quale nello stato di riparto dei consuntivi può verificare le somme di cui è debitore Campetelli (Euro 13964,00).

E' stato altresì fornito il riparto consultivo 01/01/2023-31/12/2023



Consuntivo ripartizioni per unità / anagrafica

Condominio Condominio Via E. Toti 70 - C. Fisc. 94015440582

Via E Toti 70 - 00019 Tivoli (RM)

Desio - IBAN IT35 H 03440 39450 000047587950

Esercizio ordinario "ORDINARIA 2023"

Periodo: 01/01/2023 - 31/12/2023

Palazzina 1

	P /Posti auto / POSTI AUTO	Movimenti personali	Totale gestione	Saldi di fine Es. prec.	Rate versate	Rimborsi quote	Saldo finale
	mill.						
A/5 Campetelli Giuseppe Pr	0,00 0,00	0,00	392,50	13.571,90	0,00	0,00	13.964,40

Non risultano vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene ulteriori a quelli riportati nell'atto di provenienza.

Confini catastali

L'abitazione, posta al piano primo, confina a nord con distacco con la Particella 1810, ad est con l'interno 4 ed il vano scala, a sud con la via Enrico Toti, ad ovest con via Tiburto.

La cantina annessa all'abitazione, posta al piano primo sottostrada, confina a nord con la cantina "D", ad est con il corridoio di accesso alle cantine ivi esistenti, a sud con la cantina "E".

Correttezza dei dati catastali

I dati catastali presenti in visura sono corretti tranne per l'intestazione (attualmente e), il piano (1° e S1 in luogo di 1°) ed il numero civico (70 in luogo di 93). Per detto motivo si dovrà procedere all'aggiornamento dei dati presenti in banca dati mediante presentazione all'Agenzia delle Entrate di "Voltura" per garantire la continuità storica catastale delle intestazioni e "Variazione catastale".

Unitamente a tale variazione si potrà modificare la toponomastica.

STUDIO BENCARDINO
ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino
TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 77/2023

Dati catastali

L'unità immobiliare pignorata, ubicata in Viale Enrico Toti n.70, piano 1° e S1, è così attualmente catastalmente identificata:



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/04/2024

Data: 08/04/2024 Ora: 19.50.13 Segue
Visura n.: T397268 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TIVOLI (Codice:L182)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA
	Foglio: 74 Particella: 900 Sub.: 6

INTESTATI

1	(1) Proprieta' 1/2
2	(1) Proprieta' 1/2

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		74	900 1235	6			A/2	4	5,5 vani		Euro 1.122,00 L. 2.172,500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo VIA ENRICO TOTI n. 93 Interno 5 Piano 1												
Notifica Partita 5039 Mod.58 -												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L182 - Foglio 74 - Particella 900

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		74	900 1235	6			A/2	4	5,5 vani	Totale: 95 m² Totale: estuse aree scoperte*: 85 m²	Euro 1.122,00	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA ENRICO TOTI n. 93 Interno 5 Piano 1												
Notifica Partita 5039 Mod.58 -												



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/04/2024

Data: 08/04/2024 Ora: 19.50.13 Fine
Visura n.: T397268 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		74	900 1235	6			A/2	4	5,5 vani		Euro 1,87 L. 3.630	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIA ENRICO TOTI n. 93 Interno 5 Piano 1												
Notifica Partita 5039 Mod.58 -												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico			DATI DERIVANTI DA		
N.	ATTI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI		
1			(1) Proprieta' 1/2		
2			(1) Proprieta' 1/2		
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987					

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Fig.09 - Visura storica immobile Fg 74 P.Illa 900 Sub 6 graffata con P.Illa 1235 del Comune di Tivoli come da allegato 03 alla presente relazione.

STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino
TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 77/2023

Planimetria catastale

L'immobile risulta identificato negli atti con la seguente planimetria:

Data presentazione: 26/06/1974 - Data: 09/04/2024 - n. T327146 - Richiedente: BNCRFL55A27A773Y

MODULARIO
7 - Cat. S. T. - 218

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1930, N. 637)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Litre 15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TIVOLI Via Enrico Toti 93

Ditte

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

PIANO 1° Int. 5
H = 3,00 m

VIA Enrico Toti

INT. 4

INT. 5

DISTACCO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

COMPILATA

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 30/20

1. BENCARDINO + D

Compilata dal Geometra
Filippo Montanari
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di ROMA
DATA 12/5/674
Firma: Filippo Montanari

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/06/1974 - Data: 09/04/2024 - n. T327146 - Richiedente: BNCRFL55A27A773Y
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X378) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/04/2024 - Comune di TIVOLI (L.182) - < Foglio 74 - Particella 1235 - Subalterno -> - Uti graffiata
VIA ENRICO TOTI n. 93 Interno 5 Piano 1

Fig.10 - Planimetria immobile Fg 74 P.IIa 900 Sub 6 graffiata con P.IIa 1235 del Comune di Tivoli come da allegato 04 alla presente relazione.

STUDIO BENCARDINO
ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino
TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 77/2023

Ispezione Ipotecaria Foglio 70 Particella 900 Subalterno 6 graffata Particella 1235.



Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Data 26/02/2024 Ora 19:05:01
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T391778 del 26/02/2024

per immobile

Motivazione ctu

Richiedente BNCRFL per conto di BNCRFL55A27A773Y

Dati della richiesta

Immobile : Comune di TIVOLI (RM)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 74 - Particella 900 - Subalterno 6
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/09/1997 al 26/02/2024

Elenco immobili

Comune di TIVOLI (RM) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0074 Particella 00900 Subalterno 0006

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 16/05/2016 - Registro Particolare 15421 Registro Generale 22753
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1301 del 07/03/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati
2. TRASCRIZIONE del 28/02/2023 - Registro Particolare 7255 Registro Generale 10909
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 354 del 25/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati

Fig.11 - Ispezione Ipotecaria immobile Foglio 74 Particella 900 Sub 6 come da allegato 08 alla presente relazione.



3.REGOLARITA' EDILIZIA

Nell'atto a rogito del Notaio Dott. Marcello Squillaci (coadiutore temporaneo Dott. Antonio Ferdinandi) repertorio n.747 raccolta n.433 del 25.06.1980, la parte venditrice all'art.1 dichiara che:

"acquistano, la seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Tivoli, via Enrico Toti n.93, costruito in base a licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Tivoli il 29 dicembre 1970, n°145 e variante del 7 giugno 1972, n°59"

Lo scrivente ha preso visione della documentazione presente in archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Tivoli, ed in particolare:

- Licenza di Costruzione n.145 del 29.12.1970 per la "Costruzione di una palazzina".
- Variante n.59 del 07.06.1972 alla L.C. n.145/1970.
- Certificato del Collaudo statico del 26.09.1972.
- Permesso di Abitabilità del 24.06.1974.

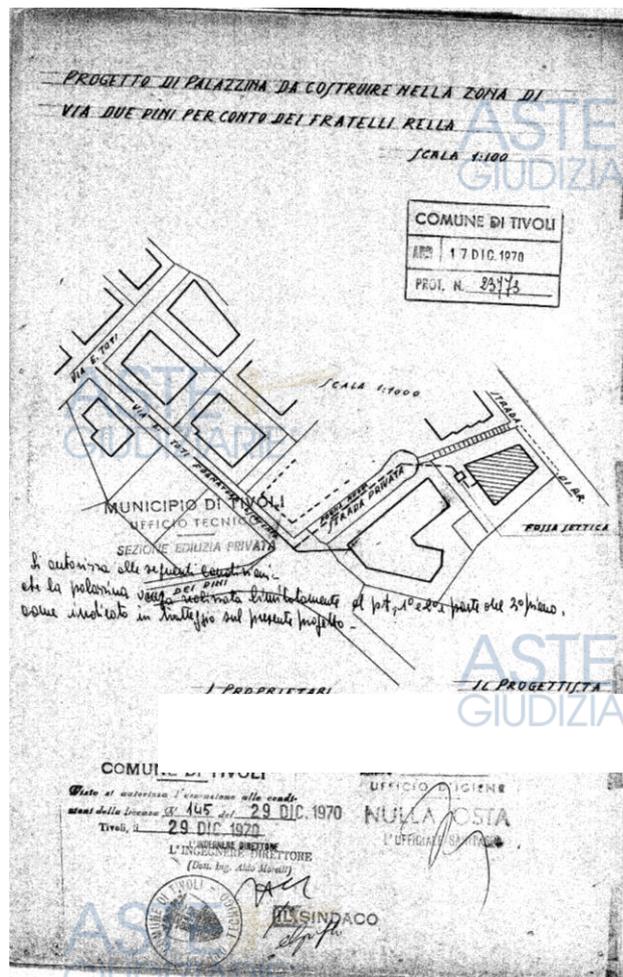


Fig.12 – Licenza Edilizia n.145/1970.

Fig.13 – Frontespizio Elaborato grafico allegato alla Licenza Edilizia n.145/1970.



STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 77/2023

ASTE GIUDIZIARIE®

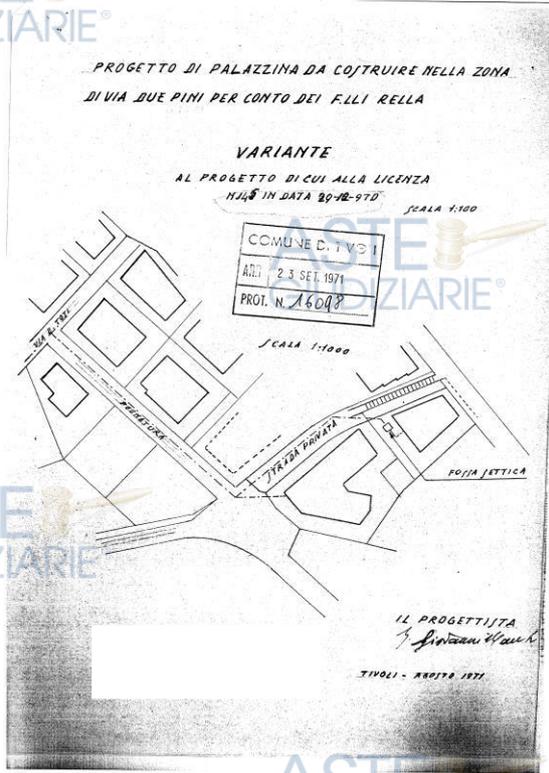


Fig.14 - Frontespizio Elaborato Grafico allegato alla Licenza Edilizia n.59/1972.

ASTE GIUDIZIARIE®



Fig.15 - Retro frontespizio Elaborato Grafico allegato alla Licenza Edilizia n.59/1972.

ASTE GIUDIZIARIE®

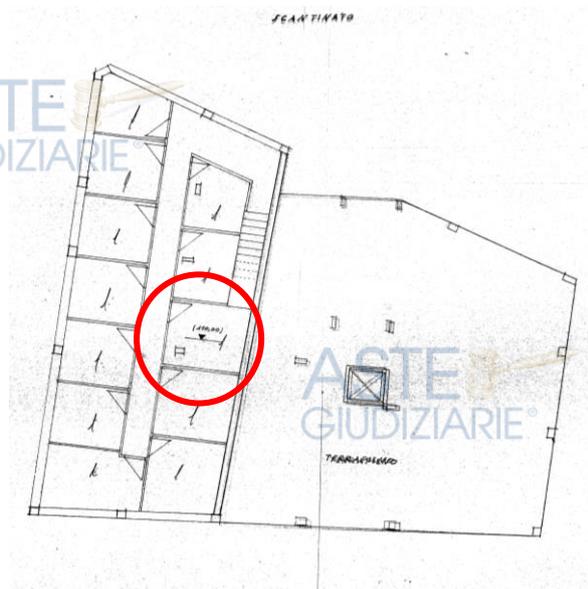


Fig.16 - Piano scantinato Licenza Edilizia n.59/1972. Nel cerchio rosso la cantina di interesse.

ASTE GIUDIZIARIE®

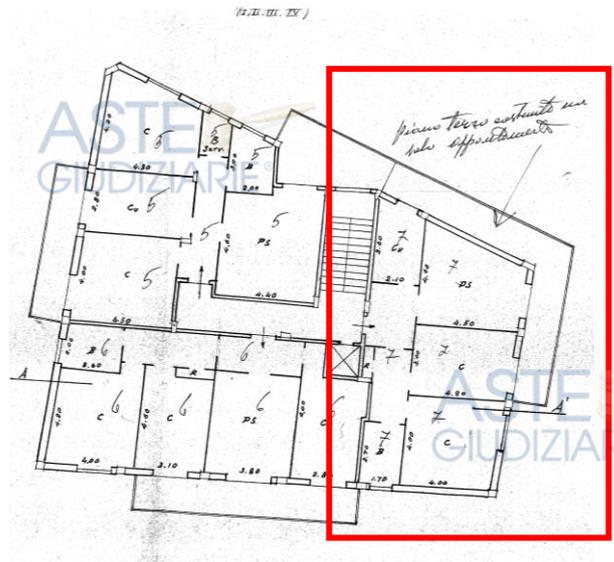


Fig.17 - Pianta piano tipo Licenza Edilizia n.59/1972.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 77/2023

Analisi della conformità della planimetria catastale rispetto al titolo edilizio

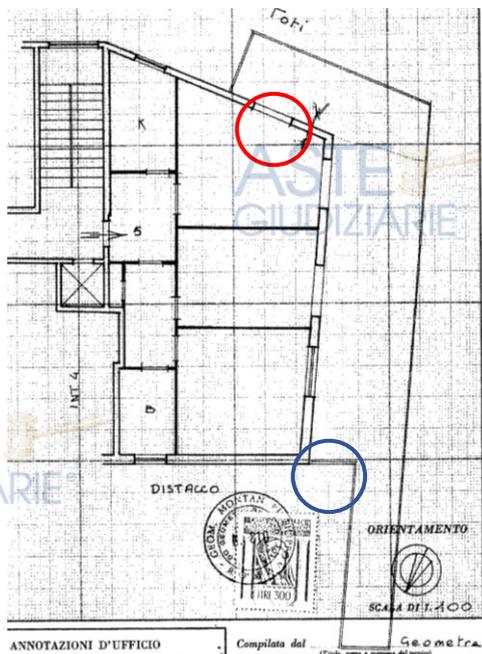


Fig.22 - Planimetria catastale.

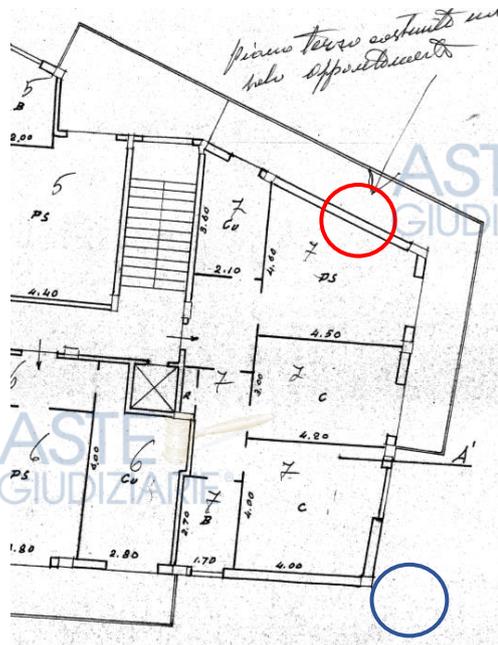


Fig.23 - Pianta piano tipo Licenza Edilizia 59/1972.

La planimetria catastale non è conforme rispetto al titolo edilizi come da cerchi blu e rossi nella fig.22 e corrispondente fig. 23 che evidenziano le difformità.

Analisi della conformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale

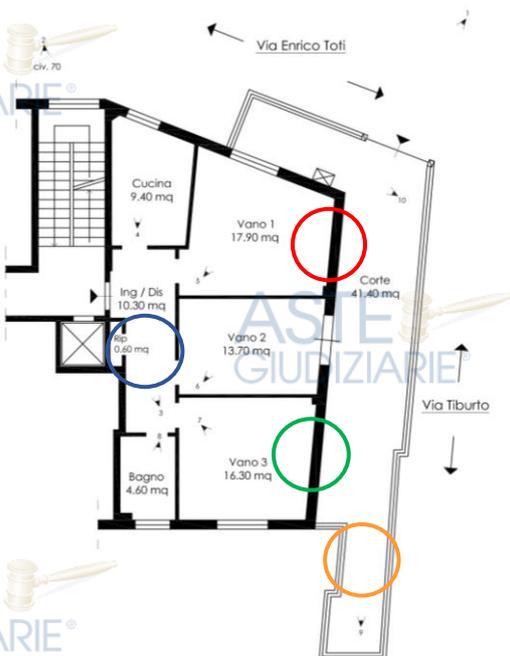


Fig.24 - Pianta piano tipo Licenza Edilizia 59/1972.

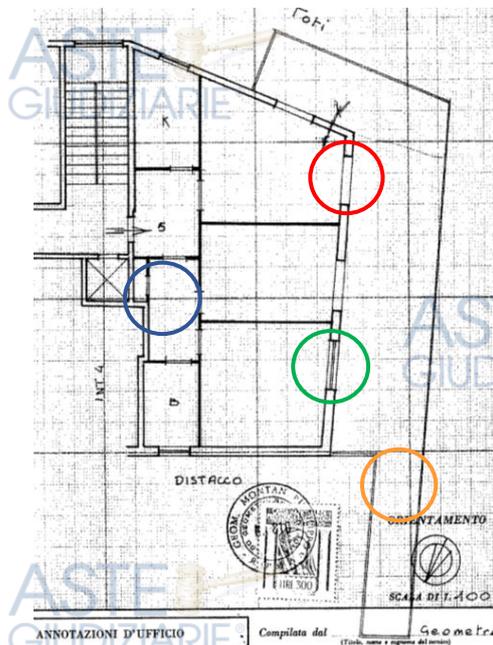


Fig.25 - Pianta piano primo. Stato di fatto.

Lo stato di fatto non è conforme alla planimetria catastale come da cerchi nella fig.24 e

STUDIO BENCARDINO
ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino
TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 77/2023

corrispondente fig. 25 che evidenziano le difformità.

TABELLA RIPEILOGATIVA		
ANALISI STATO DI FATTO – TITOLO EDILIZIO	NON CONFORME	CILA in sanatoria per adeguamento alla normativa vigente e al titolo edilizio originario.
ANALISI SITUAZIONE CATASTALE – TITOLO EDILIZIO	NON CONFORME	Variazione catastale (DOCFA)

Esistenza di Agibilità/Abitabilità

Dagli accessi eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tivoli si è rinvenuta la presenza del "Permesso di Abitabilità" rilasciata in data 24.06.1974.

6) Quarto piano:

a) appartamenti n. _____ di vani n. _____ di cui stanze n. _____ della capacità ognuno di mc. _____ e quindi adatto ad alloggiarvi n. _____ persone.

b) appartamenti n. _____ di vani n. _____ di cui stanze n. _____ della capacità ognuno di mc. _____ e quindi adatto ad alloggiarvi n. _____ persone.

c) appartamenti n. _____ di vani n. _____ di cui stanze n. _____ della capacità ognuno di mc. _____ e quindi adatto ad alloggiarvi n. _____ persone.

7) Quinto piano:

a) appartamenti n. _____ di vani n. _____ di cui stanze n. _____ della capacità ognuno di mc. _____ e quindi adatto ad alloggiarvi n. _____ persone.

b) appartamenti n. _____ di vani n. _____ di cui stanze n. _____ della capacità ognuno di mc. _____ e quindi adatto ad alloggiarvi n. _____ persone.

c) appartamenti n. _____ di vani n. _____ di cui stanze n. _____ della capacità ognuno di mc. _____ e quindi adatto ad alloggiarvi n. _____ persone.

8) Sesto piano:

a) appartamenti n. _____ di vani n. _____ di cui stanze n. _____ della capacità ognuno di mc. _____ e quindi adatto ad alloggiarvi n. _____ persone.

b) appartamenti n. _____ di vani n. _____ di cui stanze n. _____ della capacità ognuno di mc. _____ e quindi adatto ad alloggiarvi n. _____ persone.

c) appartamenti n. _____ di vani n. _____ di cui stanze n. _____ della capacità ognuno di mc. _____ e quindi adatto ad alloggiarvi n. _____ persone.

— Visto che il fabbricato è stato eseguito in conformità del progetto approvato in data 17-6-74 e con l'osservanza delle norme del T. U. Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265, e del regolamento edilizio del Comune; che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono cause di insalubrità;

— Visti gli artt. 220, 221 e 226 del T. U. Leggi Sanitarie sopracitate;

— Visti gli artt. 199 del locale regolamento di igiene,

D I C H I A R A

il fabbricato _____

Dalla Residenza Comunale, li 26-6 1974

SINDACO

Fig.26 – Permesso di Abitabilità del 26.06.1974.

STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 77/2023



Esistenza di censo, livello o uso civico

Dagli accessi eseguiti presso l'Ufficio Tecnico si è rilevato che il terreno su cui insiste il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.



Obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche

L'immobile pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.



STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 77/2023

4. FORMAZIONE LOTTO

E' d'obbligo formare un unico lotto.

Lotto unico

Abitazione e Cantina annessa

Comune di Tivoli (RM) Via Enrico Toti n.70 (catastralmente n.93)

Piano 1-S1 (catastalmente 1°)

Superficie commerciale

Per il calcolo della superficie commerciale è stato utilizzato il criterio della UNI 10750, secondo il quale si considera il 110% della superficie interna lorda (tenuto conto che la superficie lorda supera detto limite) e per la corte il 30% sino a 25 mq e il 10% fino al raggiungimento del 30% della superficie coperta. Per la cantina con accesso dalla scala condominiale è stato utilizzato un coefficiente pari al 30% della superficie principale.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	
NORMA	SUPERFICIE COMMERCIALE
-]	[mq]
UNI10750	95

E' d'obbligo, prima di procedere alla stima, premettere che l'aspetto previsionale, insito in ogni valutazione, è quello che consente l'adozione di procedimenti alternativi, più o meno adatti a determinare il più probabile valore del bene da stimare, che si avvicini maggiormente al prezzo che verrà poi realizzato e sia quindi sancito storicamente dal mercato. Pertanto il criterio di stima più idoneo da seguire è stato ritenuto quello denominato "a valore di mercato". E' stata quindi condotta una indagine conoscitiva, comparando i prezzi del libero mercato (condizionato dalla domanda e dall'offerta), con il bene oggetto della stima. La comparazione che si basa sul raffronto tra il bene da valutare ed altri beni di caratteristiche analoghe, che siano state oggetto di scambio e di cui siano noti valori, fornisce la possibilità di avere il prezzo certo.

Stante la necessità di dover oggettivare al meglio il risultato della valutazione nel calcolo per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono stati presi in considerazione i valori forniti dai maggiori istituti che operano nel settore, le cui banche dati sono il risultato di indagine diffusa sul territorio e conseguentemente basato su un campione molto esteso.

In particolare si riportano le quotazioni fornite dal portale Immobiliare.it e successivamente per confronto quelli riportati dalla B.I.R. (Borsa Immobiliare di Roma), dall'O.M.I., e dal portale Borsinoimmobiliare.it,

Agenzie immobiliari

E' stata effettuata un'indagine conoscitiva presso le maggiori agenzie immobiliari che pubblicano offerte in rete WEB. E' da considerare che sono valori e non prezzi, in quanto definiti dal venditore ma non frutto di contrattazione tra lo stesso e gli eventuali interessati possibili acquirenti.

Sul portale "Immobiliare.it", attendibile fonte per numero elevato di immobili di campione, si considera il prezzo richiesto dal venditore nella zona in esame, come da tabella che segue.

Pag. 20 di 22

00019 TIVOLI (RM) - Via Vincenzo Pacifici 20 - Tel 0774.331.615

STUDIO BENCARDINO
ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino
TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 77/2023

COMPARABILI				
		Comparabile 1	Comparabile 2	SUBJECT
Localizzazione	[-]	Via Tiburto	Via Enrico Toti	Via Enrico Toti
Superficie	[mq]	75	70	95
Stato conservazione	[-]	Buono - abitabile	Buono - Abitabile	Mediocre
Prezzo richiesto	[€]	112.000,00	110.000,00	?
Prezzo Unitario	[€/mq]	1.493,33	1.571,43	?
Variazione per equiparare i comparabili al subject (ristrutturazione interna)	[€/mq]	-250,00	-250,00	-
Prezzo Unitario Variato	[€/mq]	1.243,33	1.321,43	?
Prezzo Unitario Variato medio	[€/mq]	1.282,38		?
Variazione per potenzialità per superficie/utilizzo	[%]	10%		-
Prezzo unitario Variato	[€/mq]	1.410,62		?

Si è quindi proceduto all'analisi dei valori sopra riportati, comparandoli con i risultati della ricerca svolta dalla Banca d'Italia nel volume "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia". In esso si riporta la riduzione tra il prezzo pagato all'acquisto e il prezzo inizialmente richiesto dal venditore che, nel periodo Ottobre - Dicembre 2023, raggiunge il 8,5%.

Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia
Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore (1)
(percentuali di agenzie, salvo diversa indicazione; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2023)

Ripartizione geografica		Prezzo ottenuto/prezzo richiesto (%)						Totale	Riduzione media (4)
		Inferiore di oltre il 30%	Inferiore tra il 20 e il 30%	Inferiore tra il 10 e il 20%	Inferiore tra il 5 e il 10%	Inferiore meno del 5%	Uguale o superiore		
Nord-Ovest	Totale macroarea	0,8	5,6	22,7	38,1	21,6	11,2	100,0	8,5
	aree urbane (2)	0,8	3,3	21,0	44,2	21,0	9,8	100,0	8,1
	aree non urbane	0,9	8,0	24,4	31,9	22,3	12,6	100,0	8,9
Nord-Est	Totale macroarea	0,7	1,9	14,3	42,2	27,7	13,2	100,0	6,7
	aree urbane (2)	1,8	0,9	13,4	49,9	19,4	14,7	100,0	7,1
	aree non urbane	0,4	2,2	14,5	39,9	30,3	12,7	100,0	6,6
Centro	Totale macroarea	0,8	6,2	26,5	35,9	17,2	13,4	100,0	8,9
	aree urbane (2)	1,0	6,7	28,4	37,3	15,9	10,7	100,0	10,7
	aree non urbane	0,6	5,8	24,9	34,6	18,3	15,7	100,0	8,5
Sud e Isole	Totale macroarea	0,7	12,0	30,0	35,0	13,7	8,6	100,0	10,7
	aree urbane (2)	0,5	10,0	29,7	36,7	14,1	9,1	100,0	10,2
	aree non urbane	0,9	12,9	30,1	34,3	13,5	8,4	100,0	10,9
Popolazione residente	Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)	0,9	4,9	23,3	41,9	18,4	10,6	100,0	8,6
	Aree non urbane (<=250.000 abitanti)	0,7	6,8	22,9	35,2	21,9	12,5	100,0	8,6
	Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)	0,9	5,4	24,4	41,4	17,6	10,3	100,0	8,9
	Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)	0,7	6,4	22,4	36,4	21,8	12,4	100,0	8,5
Totale		0,8	6,1	23,1	37,9	20,5	11,7	100,0	8,6

(1) Risposte delle agenzie che hanno dichiarato di avere effettuato vendite nel trimestre di riferimento

(2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole)

(3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo

(4) Riduzione media percentuale ottenuta considerando il punto centrale di ogni intervallo e ipotizzando 0 per la modalità di risposta superiore e 35 per quella inferiore

IMMOBILIARE.IT		
	PREZZO UNITARIO	PREZZO RIDOTTO DEL 8,5%
	[€/mq]	[€/mq]
Valore unitario subject	1.410,62	1.290,72

Page, 21 di 22

00019 TIVOLI (RM) - Via Vincenzo Pacifici 20 - Tel 0774.331.615

STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 77/2023

Applicando tale riduzione alle quotazioni di beni simili al subject, pubblicate sul sito "Immobiliare.it", si perviene al valore medio di 1.290,72 €/mq.

Listini immobiliari

Sono stati analizzati i valori forniti dalla BIR, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Portale Borsinoimmobiliare.it.

A seguito dell'analisi dei dati si ritiene, tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'unità immobiliare tra cui la potenzialità commerciale, la particolare ubicazione, la distanza dal centro cittadino, la facile e comoda accessibilità a strade e mezzi di trasporto ed altri servizi pubblici, le dimensioni e lo stato di conservazione, che il valore di stima assegnato all'immobile staggito attraverso la comparazione con i comparabili rilevati, sia congruo con le rilevazioni degli Istituti citati.

OPERATORE	PREZZO UNITARIO min - max
[]	[€/mq]
TECNOBORSA B.I.R.	1.200,00 – 1.6000,00
O.M.I.	1.100,00 - 1.650,00
Borsinoimmobiliare.it	1.188,00 – 1.744,00

Determinazione del valore a basa d'asta

Inserendo i dati raccolti nella tabella contenente le rilevazioni effettuate da Tecnoborsa, dall'Omi e dal Borsinoimmobiliare.it nonché le offerte opportunamente corrette presenti nelle pagine WEB delle maggiori agenzie immobiliari, si perviene alla tabella seguente.

E' necessario, a causa della difformità edilizia, tener conto dei costi da sostenere per rendere conforme lo stato dei luoghi alla normativa vigente.

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE			
SUPERFICIE COMMERCIALE		VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO
-	[mq]	[€/mq]	[€]
UNI10750	95	1.290,72	122.618,40
DETRAZIONI PER ASSENZA GARANZIA DAI VIZI (10%)			12.261,84
DETRAZIONE PER PRATICA EDILIZIA			3.600,00
DETRAZIONE PER VOLTURA E VARIAZIONE CATASTALE			600,00
DETRAZIONE PER REDAZIONE APE			250,00
DEBITO VERSO CONDOMINIO AL 31.12.2023			13.964,40
VALORE A BASE D'ASTA COMPENDIO PIGNORATO			91.942,16
VALORE A BASE D'ASTA ARROTONDATO			92.000,00

Tivoli 17.04.2024

Salvo e&o.

Arch. Raffaele Bencardino

Pag. 22 di 22

00019 TIVOLI (RM) - Via Vincenzo Pacifici 20 - Tel 0774.331.615