

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bernardini Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare 301/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 301/2023 del R.G.E.....	14
Lotto Unico	14

INCARICO

Con provvedimento notificato a mezzo pec in data del 04/01/2024, il sottoscritto Arch. Ignazio Bernardini, con studio in Via Anicia, 16 - 00036 - Palestrina (RM), email arch.ignazio.bernardini@gmail.com, PEC i.bernardini@pec.archrm.it, Tel. 3483386506, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 04/01/2024 accettava l'incarico prestando telematicamente il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via del Riserraglio n. 3, scala unica, piano 1.

DESCRIZIONE

Trattasi di abitazione in appartamento posta in un fabbricato nel centro storico del Comune di Tivoli. Al momento dell'accesso l'unità immobiliare è risultata composta da un ingresso con accesso dalla chiostrina comune dove è posta la scala, un bagno, la cucina, il soggiorno, due camere oltre ad un'altra camera cieca con presa di luce dal soggiorno.

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:

- Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via del Riserraglio n. 3, scala unica, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In atti sono depositate n.3 relazioni notarili a firma del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia rispettivamente in data 12/07/2024,02/12/2024 e 10/01/2025.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Al momento dell'acquisto, anno 2010, l'esecutato era celibe. Come da certificazione anagrafica rilasciata dal Comune di Tivoli infatti l'esecutato ha contratto matrimonio successivamente e cioè in data 02/07/2016.

CONFINI

Appartamento in Comune di Tivoli, Via del Riserraglio n. 3 posto al piano primo, confinante con detta Via, Piazza Domenico Tani, vano scale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	83,00 mq	104,00 mq	1	104,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				104,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,00 mq		

Per totale superficie convenzionale si intende la superficie complessiva risultante dalla somma:

1. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali computati per intero, o al 50% se in comunione con altre unità immobiliari, per uno spessore massimo rispettivamente di 50 cm e 25 cm;
2. della superficie omogeneizzata / raggugliata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), e di servizio (cantine, sottotetti, posti auto coperti e scoperti, box).
3. le risultanze sono arrotondate al metro quadro.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 22/11/1964 (situazione all'impianto meccanografico del 30/06/1987)	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 150, Sub. 4 Categoria A2
Dal 22/11/1964 al 24/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 150, Sub. 4 Categoria A2
Dal 24/08/2008 al 08/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 150, Sub. 4 Categoria A2
Dal 24/08/2008 al 08/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 150, Sub. 4 Categoria A2
Dal 08/01/2009 al 24/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 150, Sub. 4 Categoria A2
Dal 24/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 150, Sub. 4 Categoria A2

In base alle visure catastali risulta quanto sopra.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	150	4		A2	1	5 vani	118 mq	Euro 632,66	1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nulla da rilevare

PATTI

Nulla da rilevare

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione considerata la tipologia e l'età.

PARTI COMUNI

L'immobile è parte di un fabbricato con più unità immobiliari, è un condominio di fatto anche se formalmente non risulta costituito per quanto potuto accertare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto potuto accertare nulla risulta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un'abitazione facente parte di un fabbricato di remota costruzione inserito nel centro storico del Comune di Tivoli. La struttura è in muratura portante con solai in legno. Le finiture sono pavimenti in marmette di graniglia, pareti ad intonaco tinteggiato e rivestimento ceramico nei bagni e cucina. Le finestre sono in legno a vetro singolo e sistema oscurante costituito da persiane in legno. Il portone è in legno.

Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, alla caldaia ed all'APE, al momento dell'accesso l'occupante ne era sprovvisto e non è stato possibile reperirle. Il riscaldamento è con stufa a legna e l'acqua calda è con boiler elettrico.

In riferimento a quanto sopra riportato, per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda ai verbali di sopralluogo depositati in atti, alla documentazione fotografica ed alla planimetria di rilievo.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile è occupato dall'esecutato che vi risiede insieme ai propri genitori, come meglio da verbale di accesso depositato in atti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Come da relazioni notarili depositate risultano i seguenti atti :

1.atto Notaio Luigi D'Alessandro di Roma del 24/09/2010, rep.24681, trascritto a Roma II il 29/09/2010 al n.32551 di formalità, a favore di **** Omissis ****, nato a Tivoli il 16/07/1989, per 1/1 proprietà (esecutato), contro **** Omissis ****, nata a Tivoli il 25/08/1938, per 1/1 proprietà;

2.ricongiungimento di usufrutto del 08/01/2009, voltura n.96835.1/2009, contro **** Omissis ****, a favore di

3.dichiarazione di successione testamentaria del 04/06/2009, n.46/554/9, Ufficio del Registro di Tivoli, trascritta a Roma II il 01/10/2009 al n.32226 di formalità, a favore di **** Omissis ****, nata a Tivoli il 25/08/1938, per 1/1 nuda proprietà, e **** Omissis ****, per 1/1 usufrutto, contro **** Omissis ****,

4.atto notarile Notaio Sessano Valeria, Repertorio 73677/16210 del 25/09/2008, trascritto a Roma II il 24/10/2008, Registro Particolare 38222, Registro Generale 63638, verbale di pubblicazione testamento di **** Omissis ****. Dall'esame della nota di trascrizione acquisita dallo scrivente, emerge il solo diritto di usufrutto per 1/1 a favore di **** Omissis **** e non anche il diritto di nuda proprietà per 1/1 a favore di **** Omissis **** come risulta invece nella corrispondente dichiarazione di successione testamentaria di cui al punto 3).

5.accettazione tacita di Eredità, nota di trascrizione Roma II, Registro generale n. 55448, Registro particolare n. 38125, Presentazione n. 205 del 27/11/2017, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, per atto Notaio Umberto Badurina, repertorio n.33968, raccolta n.15154, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****. Nella sezione D di detta nota di trascrizione è specificato: "CON L'ATTO IN OGGETTO LA SIGNORA **** Omissis **** HA TACITAMENTE ACCETTATO L'EREDITA' DELLA MADRE **** Omissis ****,.....";

6.dichiarazione di successione a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, deceduta in Tivoli il 22/11/1964 den.87, Vol.362, trascritta a Roma III il 12/08/1965 al n.37807 di formalità (primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento).



Dall'esame della nota di trascrizione acquisita dallo scrivente emerge che i diritti immobiliari caduti in successione a favore di **** Omissis **** sono pari ad 1/2. A seguito delle integrazioni prodotte dal Notaio, dato atto che relativamente alla quota di 1/2 di pertinenza di **** Omissis ****, non è stato possibile risalire all'atto di provenienza ultraventennale, perchè risalente al periodo bellico, che si è provveduto, in data 22.11.2024, alla trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in favore della suddetta **** Omissis **** e contro la mamma di questa e che il notaio ha dichiarato, assumendo su di sé la relativa responsabilità, che gli immobili oggetto di esecuzione risultano di proprietà dell'esecutato **** Omissis ****, il G.E. con provvedimento del 28/01/2025 ha demandato agli ausiliari di ultimare i loro incarichi.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da contratto di mutuo

Iscritto a Roma II il 29/09/2010

Reg. gen. 56690 - Reg. part. 13645

Importo: € 310.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: - Ipoteca volontaria n. 13645 del 29/09/2010 favore: BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA (cedente nei confronti di ISEO SPV SRL per tramite della incorporante UBI BANCA) con sede in Jesi, (domicilio ipotecario eletto: Via Nazionale n. 256, Roma), e contro: **** Omissis ****

e **** Omissis **** quale debitore non datore di ipoteca; per Euro 310.000,00 di cui Euro 162.746,68 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito D'Alessandro Luigi Notaio in Roma in data 24/09/2010 rep. 24682/17168.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma II il 29/08/2023

Reg. gen. 48631 - Reg. part. 34769

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: - Pignoramento Immobiliare n. 34769 del 29/08/2023 favore: ISEO SPV SRL (cessionario di BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA per tramite della incorporante UBI BANCA con sede in Conegliano (TV)(richiedente: **** Omissis **** PER DOVALUE SPA, Via G.B. Pontani N.14 - Perugia), contro: **** Omissis **** , Pubblico Ufficiale: UNEP C/O TRIBUNALE DI TIVOLI, in data 14/07/2023 rep. 2888.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile staggito è parte di un fabbricato ricadente nel centro storico del Comune di Tivoli, da PRG zona A, sottozona A2, risanamento conservativo.

Come da attestazione rilasciata dalla competente Soprintendenza, allo stato attuale, per quanto conservato e versato nell'archivio vincoli emessi ai sensi del D.lgs. 42/04, non risulta un provvedimento di tutela monumentale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 1942, l'immobile è già censito in catasto con planimetria presentata in data 28/12/1939.

Trattasi di unità immobiliare parte di un fabbricato di remota costruzione inserito nel centro storico del Comune di Tivoli. Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico Comunale non si sono rinvenute pratiche edilizie relative all'unità immobiliare staggita. Circa lo stato legittimo si farà riferimento a quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ex Art. 9-bis del DPR 380/2001.

Confrontando la planimetria catastale d'impianto con la planimetria catastale attuale e lo stato dei luoghi si riscontrano le seguenti difformità:

— diversa distribuzione interna;

— realizzazione di una zona soppalcata con altezza inferiore a metri 2,40;

Si ritiene possibile sanare lo stato dei luoghi presentando una CILA "tardiva" trattandosi di opere interne non strutturali (sono variati i tramezzi), prevedendo la rimozione del soppalco realizzato che ha un'altezza di soli metri 2,20.

Per quanto sopra si stima un costo di € 4.000,00 (lavori, spese tecniche, sanzioni, diritti, oneri di



legge, salvo diversa quantificazione da parte degli Uffici) che verrà detratto dal valore finale di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, alla caldaia ed all'APE, al momento dell'accesso l'occupante ne era sprovvisto e non è stato possibile reperirle.

Pertanto per quanto potuto accertare ad oggi non esiste/non è rinvenibile :

- il certificato energetico dell'immobile / APE.
- la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile non risulta gestito in condominio per quanto potuto accertare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via del Riserraglio n. 3, scala unica, piano 1
Trattasi di abitazione in appartamento posta in un fabbricato nel centro storico del Comune di Tivoli. Al momento dell'accesso l'unità immobiliare è risultata composta da un ingresso con accesso dalla chiostрина comune dove è posta la scala, un bagno, la cucina, il soggiorno, due camere oltre ad un'altra camera cieca con presa di luce dal soggiorno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 150, Sub. 4, Categoria A2

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

Relativamente alla stima dei beni per cui è causa si è proceduto secondo il metodo per valori tipici, sulla base delle quotazioni correnti. Tali valori sono poi stati confrontati con l'immobile preso in esame, adottando dei coefficienti di calibrazione del prezzo di riferimento, come espressione



delle caratteristiche intrinseche del bene rappresentate da:

- _taglio;
- _stato conservativo;
- _vetustà;
- _qualità delle finiture;
- _dotazione impiantistica;
- _dotazione delle pertinenze accessorie (balconi, terrazze, portici ecc);
- _caratteristiche posizionali e qualitative (piano, affaccio, panoramicità, luminosità ecc.);
- _qualità distributiva e funzionale degli ambienti;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tivoli (RM) - Via del Riserraglio n. 3, scala unica, piano 1	104,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 145.600,00	100,00%	€ 145.600,00
Valore di stima:					€ 145.600,00

Il valore di stima viene poi abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

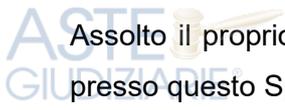
Pertanto risulta: € 145.600,00 x 10% = € 131.040,00.

Dal valore così determinato si detraggono le spese occorrenti come specificate al punto "REGOLARITÀ EDILIZIA": € 131.040,00 - € 4.000,00 = € 127.000,00 in cifra tonda.

Valore finale di stima:

€ 127.000,00





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

Palestrina, data del deposito telematico



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ignazio Bernardini



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ rilievo stato attuale
- ✓ atto di provenienza
- ✓ certificati anagrafici
- ✓ ispezioni ipotecarie
- ✓ documentazione catastale
- ✓ documentazione fotografica
- ✓ attestazione Sovrintendenza



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via del Riserraglio n. 3, scala unica, piano 1

Trattasi di abitazione in appartamento posta in un fabbricato nel centro storico del Comune di Tivoli.

Al momento dell'accesso l'unità immobiliare è risultata composta da un ingresso con accesso dalla chiostrina comune dove è posta la scala, un bagno, la cucina, il soggiorno, due camere oltre ad un'altra camera cieca con presa di luce dal soggiorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 150, Sub. 4, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile staggito è parte di un fabbricato ricadente nel centro storico del Comune di Tivoli, da PRG zona A, sottozona A2 risanamento conservativo.



LOTTO UNICO

Appartamento			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Via del Riserraglio n. 3, scala unica, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 150, Sub. 4, Categoria A2	Superficie convenzionale	104,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione considerata la tipologia e l'età.		
Descrizione:	Trattasi di abitazione in appartamento posta in un fabbricato nel centro storico del Comune di Tivoli. Al momento dell'accesso l'unità immobiliare è risultata composta da un ingresso con accesso dalla chiostrina comune dove è posta la scala, un bagno, la cucina, il soggiorno, due camere oltre ad un'altra camera cieca con presa di luce dal soggiorno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato che vi risiede insieme ai propri genitori.		

