

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Cola Viviana, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2024 del R.G.E.

promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA

contro



Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2.....	10



Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1	11
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2.....	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2.....	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2.....	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2.....	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 40/2024 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 114.907,50	22





All'udienza del 10/09/2024, il sottoscritto Arch. Di Cola Viviana, con studio in Via Agrolatino, 22 - 00030 - Labico (RM), email vivianadicola@gmail.com, PEC v.dicola@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.951908458148594, 12.71764057579803)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1 (Coord. Geografiche: 41.951908458148594, 12.71764057579803)



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2

L'APPARTAMENTO FG 60, P.LLA 19, SUB 12 SI TROVA AL PIANO SECONDO DI UNA PALAZZINA IN CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI TIVOLI CON AL PIANO INTERRATO CANTINA ANNESSA. L'AREA E' BEN SERVITA E COLLEGATA CON LE VIE PRINCIPALI DELLA CITTA'. E' COMPOSTA DA INGRESSO, CUCINA PRANZO, DUE STANZE DA LETTO, UN BAGNO E UN RIPOSTIGLIO. E' PRESENTE UN BALCONE CHE CORRE LUNGO TUTTO IL LATO ESPOSTO A SUD OVEST.

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, PIANO S1

LOCALE CANTINA, FG 60, P.LLA 19, SUB 41

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2

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

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, PIANO S1

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

- (Proprietà 1/1)



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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2

L'appartamento è confinante con appartamento interno 4 e 6 per più lati, distacco su detta via, salvo altri.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, PIANO S1

La cantina è confinante con rampa d'accesso all'autorimessa, con la zona di manovra e con la cantina interno B2, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,94 mq	83,34 mq	1	83,34 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	21,11 mq	21,11 mq	0,25	5,28 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				88,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Cantina	10,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	3,20 m	
Totale superficie convenzionale:				2,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,40 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 08/04/1992		Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 19, Sub. 12 Categoria A2
Dal 08/04/1992 al 21/04/2016		Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 19, Sub. 12 Categoria A2
Dal 21/04/2016 al 16/12/2025		Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 19, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 89 mq Rendita € 588,76 Piano 2

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 08/04/1992		Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 19, Sub. 41 Categoria C2
Dal 08/04/1992 al 21/04/2016		Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 19, Sub. 41 Categoria C2
Dal 21/04/2016 al 16/12/2025		Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 19, Sub. 41 Categoria C2

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	19	12		A2	2	4	89 mq	588,76 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi accertato durante l'accesso, presenta difformità per diversa distribuzione degli spazi interni, dovuta alla modifica della tramezzatura delle camere da letto, del wc e dell'ingresso, configurandosi in difformità rispetto alle risultanze catastali della planimetria.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	19	41		C2	4	10	13 mq	34,09 €	s1	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi accertato durante l'accesso, corrisponde alle risultanze catastali della planimetria.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2

Nulla.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, PIANO S1

Nulla.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, PIANO S1

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2

L'appartamento è in ottimo stato di conservazione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, PIANO S1

la cantina è in ottimo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2

L'appartamento risulta inserito in contesto condominiale, in un edificio composto da tre piani fuori terra e da un piano interrato, con due vani scala per l'accesso agli appartamenti. Risulta costituito in condominio ma non risultano censiti catastalmente beni comuni.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, PIANO S1

L'appartamento risulta inserito in contesto condominiale, in un edificio composto da tre piani fuori terra e da un piano interrato, con due vani scala per l'accesso agli appartamenti. Risulta costituito in condominio ma non risultano censiti catastalmente beni comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, PIANO S1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Fondazioni: Travi rovesce

Esposizione: Sud/Ovest

Altezza interna utile: 3.00 ml

Str. verticali: Cemento armato

Solai: Latero cemento

Copertura: A terrazzo

Manto di copertura: A terrazzo

Pareti esterne ed interne: Rivestimento in cortina e cemento a vista

Pavimentazione interna: Ceramica

Infissi esterni ed interni: Ante al battente in legno, porte tamburate

Scale: In cemento armato

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Del tipo sfilabile, termosifoni, non risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti

Terreno esclusivo: Assente

Posto auto: Box auto per alcuni appartamenti e posto auto scoperto su area pubblica

Soffitta, cantina o simili: Magazzini al pino interrato

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, PIANO S1

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Fondazioni: Travi rovesce

Esposizione: Sud/Ovest

Altezza interna utile: 3.20 ml

Str. verticali: Cemento armato

Solai: Latero cemento

Copertura: A terrazzo

Manto di copertura: A terrazzo

Pareti esterne ed interne: Rivestimento in cortina e cemento a vista

Pavimentazione interna: Ceramica

Infissi esterni ed interni: Ante al battente in legno, porte tamburate

Scale: In cemento armato

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Del tipo sfilabile, non risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2

Limmobile risulta occupato dall'esecutato,

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, PIANO S1

Limmobile risulta occupato dall'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1992		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 21/04/2016		COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°





Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1992		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 21/04/2016		Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA il 22/04/2016
Reg. gen. 18921 - Reg. part. 3049
Importo: € 194.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a ROMA il 09/02/2024
Reg. gen. 6939 - Reg. part. 5156
A favore di LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, PIANO S1

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA il 22/04/2016
Reg. gen. 18921 - Reg. part. 3049
Importo: € 194.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a ROMA il 09/02/2024
Reg. gen. 6939 - Reg. part. 5156
A favore di LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2

L'immobile ricade in zona C2 di PRG.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, PIANO S1

L'immobile ricade in zona C2 di PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2

L'immobile non 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.



Lo stato dei luoghi accertato durante l'accesso, presenta difformità per diversa distribuzione degli spazi interni, dovuta alla modifica della tramezzatura delle camere da letto, del wc e dell'ingresso, configurandosi in difformità rispetto al titolo abilitativo, permesso di costruire n. 7 del 17/03/1987, ricevuto dall'ufficio tecnico in data 05/11/2025.

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.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, PIANO S1

L'immobile non 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.

Lo stato dei luoghi accertato durante l'accesso, presenta difformità per diversa distribuzione degli spazi interni, dovuta alla modifica della tramezzatura delle camere da letto, del wc e dell'ingresso, configurandosi in difformità rispetto al titolo abilitativo, permesso di costruire n. 7 del 17/03/1987, ricevuto dall'ufficio tecnico in data 05/11/2025.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 360,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 360,00

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX N. 13, SCALA A, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 360,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 360,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 esperita 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2
L'APPARTAMENTO FG 60, P.LLA 19, SUB 12 SI TROVA AL PIANO SECONDO DI UNA PALAZZINA IN CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI TIVOLI CON AL PIANO INTERRATO CANTINA ANNESSA. L'AREA E' BEN SERVITA E COLLEGATA CON LE VIE PRINCIPALI DELLA CITTA'. E' COMPOSTA DA INGRESSO, CUCINA PRANZO, DUE STANZE DA LETTO, UN BAGNO E UN RIPOSTIGLIO. E' PRESENTE UN BALCONE CHE CORRE LUNGO TUTTO IL LATO ESPOSTO A SUD OVEST.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 19, Sub. 12, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 128.499,00
Il valore desunto dalla media dei tre fattori considerati.

INDAGINE RELATIVA ALL'INDIVIDUAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

1.Valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile mediante valutazioni sintetiche comparative dirette sull' immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona;

Da un confronto con gli operatori immobiliari locali è stato possibile giustificare il loro giudizio estimativo che tiene conto di fattori che sfuggono ad una analisi peritale oggettiva, quali ad esempio la richiesta di immobili sulla zona interessata.

- Valutazione secondo Agenzie immobiliari della zona

1. Valore di mercato per appartamenti siti nelle zone limitrofe all'immobile oggetto della seguente relazione peritale, allo stato dei luoghi di circa 89,00 mq: €/mq 1.500,00 x sup. mq 88,62 = circa € 133.000,00

2. Valori desunti dall'osservatorio (OMI) Agenzia delle entrate € 1.375,00 :
€/mq 1.375,00x sup.mq 88,62= € 121.852,00

3. Borsino immobiliare:

Euro €/mq 1.613,00 x sup.mq 88,62= circa € 143.000,00.

Il valore finale è pari ad € 128.499,00

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1
LOCALE CANTINA, FG 60, P.LLA 19, SUB 41
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 19, Sub. 41, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.176,00
Il valore desunto dalla media dei tre fattori considerati.

INDAGINE RELATIVA ALL'INDIVIDUAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE



1. Valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile mediante valutazioni sintetiche comparative dirette sull' immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona;

Da un confronto con gli operatori immobiliari locali è stato possibile giustificare il loro giudizio estimativo che tiene conto di fattori che sfuggono ad una analisi peritale oggettiva, quali ad esempio la richiesta di immobili sulla zona interessata.

- Valutazione secondo Agenzie immobiliari della zona

1. Valore di mercato per appartamenti siti nelle zone limitrofe all'immobile oggetto della seguente relazione peritale, allo stato dei luoghi di circa 89,00 mq:

€/mq 500,00 x sup. mq 10,00 = circa € 5.000.000,00

2. Borsino immobiliare:

€/mq 480,00 x sup. mq 10,00 = circa € 4.800,00.

Il valore finale è pari ad € 1.176,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2	88,62 mq	1.450,00 €/mq	€ 128.499,00	100,00%	€ 128.499,00
Bene N° 2 - Cantina Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1	2,40 mq	490,00 €/mq	€ 1.176,00	100,00%	€ 1.176,00
Valore di stima:					€ 129.675,00

Valore di stima: € 129.675,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.800,00	€
Assenza di garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 114.907,50



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.

Labico, li 16/03/2026




L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Cola Viviana

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di provenienza
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessione edilizia n.7/1987
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria appartamento e cantina
- ✓ N° 1 Foto - Riprese fotografiche appartamento e cantina



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2
 L'APPARTAMENTO FG 60, P.LLA 19, SUB 12 SI TROVA AL PIANO SECONDO DI UNA PALAZZINA IN CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI TIVOLI CON AL PIANO INTERRATO CANTINA ANNESSA. L'AREA E' BEN SERVITA E COLLEGATA CON LE VIE PRINCIPALI DELLA CITTA'. E' COMPOSTA DA INGRESSO, CUCINA PRANZO, DUE STANZE DA LETTO, UN BAGNO E UN RIPOSTIGLIO. E' PRESENTE UN BALCONE CHE CORRE LUNGO TUTTO IL LATO ESPOSTO A SUD OVEST.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 19, Sub. 12, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona C2 di PRG.
- Bene N° 2** - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1
 LOCALE CANTINA, FG 60, P.LLA 19, SUB 41
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 19, Sub. 41, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona C2 di PRG.

Prezzo base d'asta: € 114.907,50



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 40/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 114.907,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 19, Sub. 12, Categoria A2	Superficie	88,62 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	L'APPARTAMENTO FG 60, P.LLA 19, SUB 12 SI TROVA AL PIANO SECONDO DI UNA PALAZZINA IN CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI TIVOLI CON AL PIANO INTERRATO CANTINA ANNESSA. L'AREA E' BEN SERVITA E COLLEGATA CON LE VIE PRINCIPALI DELLA CITTA'. E' COMPOSTA DA INGRESSO, CUCINA PRANZO, DUE STANZE DA LETTO, UN BAGNO E UN RIPOSTIGLIO. E' PRESENTE UN BALCONE CHE CORRE LUNGO TUTTO IL LATO ESPOSTO A SUD OVEST.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato,		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 19, Sub. 41, Categoria C2	Superficie	2,40 mq
Stato conservativo:	la cantina è in ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	LOCALE CANTINA, FG 60, P.LLA 19, SUB 41		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato,		