



TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Paolo Lara, nell'Esecuzione Immobiliare 46/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 46/2024 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 54.000,00	19

All'udienza del 16/01/2025, il sottoscritto Arch. Di Paolo Lara, con studio in Via Nomentana, 22 - 00013 - Fonte Nuova (RM), email archlaradipaolo@gmail.com, PEC laradipaolo@pec.archrm.it, Tel. 06 39720303, Fax 06 39720303, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Cesare Augusto n°47/E, scala E, interno 3, piano 1


DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione sito nel comune di Tivoli, località Tivoli Terme, provincia di Roma, precisamente in via Cesare Augusto n°47/E, piano primo interno 3, palazzina E), facente parte di un complesso residenziale autorizzato con il "piano di zona 176 n° 2" per l'edificazione di n° 70 alloggi sociali denominata ", realizzato dalla **** Omissis **** alla fine degli anni 80. Gli edifici si

sviluppano per n° 5 piani residenziali fuori terra e un piano piloti destinato a corte esterna e parcheggi con posti auto annessi alle abitazioni. Il fabbricato si trova nella zona residenziale di Tivoli Terme, in una località destinata all'edilizia economica popolare, edificata con piani di zona anni 80 in convenzione con il comune di Tivoli che ancora oggi per alcuni edifici ne ha il diritto di proprietà del terreno su cui sono stati edificati. Tale situazione sarà meglio descritta nella parte urbanistica della presente perizia. L'edificio è sito in una zona molto tranquilla, circondato da palazzine similari, vicino ai centri termali delle acque albule di Tivoli, in cui sono presenti tutti i servizi terziari, tra cui centri commerciali, cinema e altro, raggiungibili facilmente anche a piedi. L'appartamento staggito è distinto catastalmente al foglio 50 part 409 subalterno 13, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 72 mq escluse le aree scoperte 66 mq, con una rendita di 555,19 euro. L'immobile risulta di 1/2 proprietà degli esecutati **** Omissis **** e la **** Omissis **** ed così composto: ingresso con soggiorno e angolo cottura, due camera da letto, un bagno e un balcone, confinante con il vano scala e con gli appartamenti int 1 e 2 della stessa scala.

Nella corte esterna del fabbricato si trovano le aree destinate a parcheggio riservate alle singole abitazioni. Il posto auto riservato all'abitazione è distinto con il numero 15/E ed è una pertinenza dell'abitazione annesso al bene staggito. L'immobile risulta in buono stato di finiture normali, non necessita né di interventi né di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato dall'esecutato **** Omissis **** con i figli maggiorenni **** Omissis **** e **** Omissis ****

nato a Roma il 18/07/2001.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile 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 Cesare Augusto n°47/E, scala E, interno 3, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

Gli esecutati 1/1 ciascuno diritto di proprietà superficiaria (per la quota di ½ ciascuno), Dalle visure catastali in atti (v. All 1) risultano proprietari del terreno **** Omissis **** **** Omissis **** Omissis **** Omissis

**** Omissis **** **** Omissis **** proprietà per l'area 500/1000 in regime di comunione dei beni, da verificare

In realtà il comproprietario del terreno risulterebbe **** Omissis **** coniuge di **** Omissis ****, entrambi

non è stato fatto un allineamento delle visure catastali con gli atti di compravendita e vengono riportati in visura i vecchi proprietari che hanno venduto il diritto di superficie agli attuali esecutati . Gli attuali esecutati nella data di acquisto, il 31/10/2002 erano coniugati in regime di comunione dei beni, attualmente risultano divorziati. (v all 4)

Questo perchè

CONFINI

L'appartamento confina con il lato sub con il vano scale e le abitazioni distinte agli interni 1 sub 11 e int 2 sub 12, il lato Nord è il balcone che affaccia su via Orazio, il lato ovest confina con l'alto fabbricato D) con int 1 sub 1 mentre il lato Est da confina con la sua corte esterna, tutto questo è meglio specificato ed evidenziato dall'elaborato planimetrico estratto in catasto fabbricati che allego alla presente perizia (v All 3). Dall'elaborato planimetrico (v.all 3) si definiscono i confini catastali al catasto terreni: la particella 409 confina a nord con la particella 229-230 corte esterna, a sud con le particelle 406-405 che sono le pertinenze esterne in cui sono stati realizzati i posti auto esterni, ad este con la particella 408 (altro fabbricato) e a Ovest con le particelle 228-227 (altri fabbricati C e D)

Compresa nel lotto vi è il posto auto scoperto realizzato all'esterno nella parte corte esterna definita con la particella 406, dall'atto di compravendita si evince essere una pertinenza dell'abitazione distinta con il numero 15/E confinante con il posto auto 14/E, area di manovra. Il fabbricato si trova su via Cesare augusto n° 47 all'altezza di largo Ugo la Malfa , si accede dal cancello carrabile e pedonale che da vu via Cesare augusto alt n 47



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,80 mq	72,95 mq	1	72,95 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	18,70 mq	19,20 mq	0,25	4,80 mq	0,00 m	1
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				90,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Caratteristiche dimensionali mq nette dei vani principali:

soggiorno/pranzo/A.C. 21.91 mq

camera 1) mq 14.41

camera 2) mq 9.21

bagno mq 4.15

disimpegno/ingresso mq 7.12

balcone snr 18.70 mq

allegato planimetria catastale (v.all 2)



posto auto scoperto mq 12.50

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 20/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 409, Sub. 13 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5.5 vani Rendita € 1,18 Piano 1
Dal 20/10/1998 al 26/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 409, Sub. 13 Categoria A3, Cons. 5.5 vani Rendita € 555,19 Piano 1
Dal 26/07/2002 al 31/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 409, Sub. 13 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 72 mq escluse le aree scoperte 66 mq mq Rendita € 555,19 Piano 1
Dal 31/10/2002 al 06/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 409 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 72 mq escluse le aree scoperte 66 mq mq Rendita € 55,19 Piano 1
Dal 06/05/2022 al 07/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 409, Sub. 13 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 72 mq escluse le aree scoperte 66 mq mq Rendita € 555,19 Piano 1

**** Omissis **** **** Omissis ****, #

**** Omissis ****

**** Omissis ****

##

**** Omissis ***

Attualmente dalla visura storica catastale (vedi all 1) in atti, risultano proprietari del terreno **** Omissis ****
**** Omissis **** e la sig .ra **** Omissis ****

**** Omissis **** proprietà per l'area 500/1000 in regime di comunione dei beni

In realtà catastalmente, il comproprietario del terreno risulterebbe **** Omissis ****

, coniuge di **** Omissis ****, entrambi

Questo sicuramente per un disallineamento catastale con l'ultimo atto di compravendita (leggasi in visura catastale storica all 1 agli intestatari " quote da verificare").

Posso dichiarare che attualmente i proprietari dell'immobile staggito sono gli esecutati per le quote 1/1 ciascuno diritto di proprietà superficiaria (per la quota di ½ ciascuno) e il comune di Tivoli proprietario dellare fino al 1998 esercitando ancora il diritto di proprietà su questa unità immobiliare, seguirà il calcolo degli oenri per l'affranchezza cioè per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà da versare al comune, gli stessi saranno decurati dal prezzo della stima.

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	50	409	13		A3	2	5,5 vani	72 mq escluse le aree scoperte 66 mq mq	555,19 €	1		

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

Dal sopralluogo effettuato in data 10/02/2025 di cui allego il verbale (v. All 8) confermo che la situazione dello stato dei luoghi coincide con la planimetria presente in atti in catasto fabbricati prot T 234075 del 28/01/2025 (v all 2) tranne per l'eliminazione di due piccole "spallette" di muretto h 1.00 lunghezza di 80 cm posto come zona filtro tra l'angolo cottura e il soggiorno, trattasi di variazione non sostanziale, che non pregiudica la vendita. Gli oneri per la sistemazione sia catastale che urbanistica saranno dichiarati nella sezione " regolarità urbanistica" e poi scomputati dal prezzo finale di stima. Per quanto riguarda invece la visura storica presente attualmente in catasto va fatta una precisazione:

Attualmente dalla visura storica catastale (v all 1) in atti, risultano proprietari del terreno **** Omissis ****

**** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis ****

**** Omissis **** proprietà per l'area 500/1000 in regime di comunione dei beni

In realtà catastalmente, il comproprietario del terreno risulterebbe **** Omissis ****

coniuge di **** Omissis ****, entrambi residenti

Va

fatta una voltura catastale per risistemare le quote di proprietà con l'ultimo atto di compravendita (leggasi in visura catastale storica all 1) agli intestatari " quote da verificare".

Posso dichiarare che attualmente i proprietari dell'immobile staggito sono gli esecutati per le quote 1/1 ciascuno diritto di proprietà superficiaria (per la quota di ½ ciascuno) e il comune di Tivoli proprietario dell'area fino al 1998 esercitando ancora il diritto di proprietà su questa unità immobiliare, seguirà il calcolo degli oneri per l'affranchezza cioè per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà da versare al comune, gli stessi saranno decurtati dal prezzo della stima.

**** Omissis ****

**** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis **** **** Omissis ****

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere, attualmente l'immobile attualmente risulta essere occupato dall'esecutato sig **** Omissis **** e dai suoi figli maggiorenni **** Omissis ****
**** Omissis ****

separato con RG 627/2016 sentenza n 1666/2017 del 28/07/2017 pubblicato il 29-09-2017 (v all 7) e divorziati con Rg 109/2020 sentenza n° 1164/2021 in data 28/07/2021 pubblicato 03/08/2021 (v all 7) in cui non vi è provvedimento di assegnazione dell'immobile in sede di separazione, ma occupa l'immobile in accordo tacito con l'ex coniuge sig.ra **** Omissis **** esecutata.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile attualmente si presenta in buono stato, non necessita di opere di manutenzione urgente, dal sopralluogo avvenuto in data 10-02-25 è emerso invece che ci sono dei lavori di straordinaria ad opera del condominio da eseguire sia in facciata che sui terrazzi condominiali. Ascoltato l'amministratore di condominio, ad oggi non risultano lavori ne di manutenzione straordinaria ne ordinaria approvati.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale denominato " condominio via Cesare Augusto scala E/C", la sottoscritta ha interpellato l'amministratore di condominio, **** Omissis **** il quale invia tramite email, invia il bilancio preventivo 2025 ripartizioni per unità anagrafica (v.all 10) in cui si dichiarano le pendenze amministrative degli esecutati , che saranno detratte dal valore finale dell'immobile . Alla data LUGLIO 2025 gli esecutati non hanno provveduto al versamento delle quote nell'anno 2025 per un totale di 459,81 per le parti comuni e euro 571,60 per la gestione ordinaria, che devono ancora versare. Attualmente non è stato deliberato nessun lavoro straordinario.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile fa parte di un complesso residenziale edificate ai sensi della legge n 167/1962 dalla ASTE GIUDIZIARIE in diritto di superficie nell'ambito del Piano Di Zona n 2 " Bagni Albule" edificate alla fine degli anni 80 di cui allego anche l'atto di concessione di diritto di superficie rep 44392 e raccolta 13864 del 14/04/1987 prot 11205 (v. all 12.04). La sottoscritta in data 17/02/2025 ha fatto richiesta presso l'ufficio Patrimonio di Tivoli tramite Pec con prot 13674/2025, il calcolo degli oneri del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione vincoli convenzionali, vista la Legge 448/1998 comunicazione della determinazione del corrispettivo - Piano Di Zona n 2 " Bagni Albule" ASTE GIUDIZIARIE . In allegato 9) è depositato la risposta del

comune prot 56619 del 15/07/2025 relativa all' ammontare del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è di 16.914,36€, per la rimozione vincoli convenzionali l'importo è di 2.605,49€, i quali in fase di stima verranno sottratti al valore finale di vendita dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

Il fabbricato dell'immobile pignorato si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano interrato, è composto per la sua totalità da abitazioni ed ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- fondazioni e strutture verticali in calcestruzzo armato;
- solai in laterocemento;
- copertura a falda;
- manto di copertura in tegole;
- pareti esterne ed interne in laterizio. Le pareti esterne sono rivestite in parte da intonaco tinteggiato;
- pavimentazione dell'androne della palazzina in lastre di marmo e pareti intonacate e tinteggiate;
- infissi esterni in legno;
- scale in c.a. rivestite in marmo;
- non è dotato di ascensore.

Sono presenti i servizi di energia elettrica, gas metano, telefono ed acqua. APPARTAMENTO

- esposizione si di parte da Sud ovest del soggiorno fino a NE delle camere da letto;
- altezza interna utile pari a m. 3,00;
- tramezzature in laterizio;
- pavimenti in gres con disegno neutro;
- rivestimenti delle pareti parte in intonaco tinteggiato ed in mattonelle in ceramica nei locali servizi;
- infissi esterni ed interni costituiti da finestre in legno con doppi vetri e porte in legno tamburate;

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risultano contratti di locazione in essere, attualmente l'immobile attualmente risulta essere occupato dall'esecutato sig **** Omissis **** e dai suoi figli maggiorenni **** Omissis **** e **** Omissis **** separato con RG 627/2016 sentenza n 1666/2017 del 28/07/2017 pubblicato il 29-09-2017 (v all 7) e divorziati con Rg 109/2020 sentenza n° 1164/2021 in data 28/07/2021 pubblicato 03/08/2021 (v all 7) in cui non vi è provvedimento di assegnazione dell'immobile in sede di separazione, ma occupa l'immobile in accordo tacito con l'ex coniuge sig.ra **** Omissis *** esecutata.

**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNIALI

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.

L'immobile risulta di proprietà **** Omissis ****

C.F. **** Omissis ****

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà superficiaria, nella data dell'atto di acquisto era in regime di comunione legale dei beni con la sig ra **** Omissis ****

C.F. **** Omissis

**** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni l'immobile riportato in NCEU a Foglio 50 Particella 409 Subalterno 13 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **** Omissis **** del 31 ottobre 2002 repertorio n. 315207 e Raccolta n 15025 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 4 novembre 2002 al numero di registro generale 47042 e numero di registro particolare 33368. Al dante causa L'immobile era pervenuto

dal sig **** Omissis ****

C.F. *** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di

piena proprietà superficiaria in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Tivoli (RM) con atto di compravendita stipulato in data 26-07-2002 dal Notaio **** Omissis **** con REP 8091 e RAC 3917 trascritto AL N° 23988.1/2002 reparto PI di Roma 2 in attin dal 05/08/2002 , di cui si allegano copia conformi (v all 6)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Oneri di cancellazione

*Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio **** Omissis **** del 31 ottobre 2002 repertorio n. 315208 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 4 novembre 2002 al numero generale 47043 e al numero particolare 10996 a favore di Banca Toscana Spa con sede in Firenze C.F. 00470800483, domicilio ipotecario eletto in Firenze, per capitale di € 103.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 206.000,00, durata 30 anni, a carico di **** Omissis ****

**** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà superficiaria, **** Omissis ****

C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà superficiaria su riportato in NCEU a Foglio 50 Particella 409 Subalterno 13 sito nel comune di Tivoli (RM) di cui alla procedura iscrizione al margine sussiste il seguente annotamento: - In data 14 ottobre 2022 ai nn. 57498/10161 di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (Rinnovazione).

*Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo atto Notaio **** Omissis **** del 31 ottobre 2002 repertorio n. 315208 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 14 ottobre 2022 al numero generale 57498 e al numero particolare 10161 a favore di , per capitale di € 103.000,00 oltre ad interessi

e spese per una somma complessiva di € 206.000,00, a carico di **** Omissis **** nata a Roma in data 25 ottobre 1966 C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà superficiaria, **** Omissis **** nato a Roma in data 26 novembre 1965 C.F.

**** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà superficiaria su riportato in NCEU a Foglio 50 Particella 409 Subalterno 13 sito nel comune di Tivoli (RM) di cui alla procedura.

* Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Tivoli del 12 febbraio 2024 repertorio n. 402 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 7 marzo 2024 al numero generale 12404 e al numero particolare 9238 a favore di

a carico di **** Omissis ****

C.F.****

Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni, **** Omissis ****

C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà

superficciaria in regime di comunione legale dei beni su riportato in NCEU a Foglio 50 Particella 409 Subalterno 13 sito nel comune

di Tivoli (RM) di cui alla procedura.



**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene fa parte di una palazzina residenziale del complesso autorizzato con il "piano di zona 176 n° 2" per l'edificazione di n° 70 alloggi sociali denominata " ", realizzato dalla

**** Omissis **** alla fine degli anni 80. Gli edifici si sviluppano per n° 5 piani residenziali fuori terra e un piano piloti destinato a corte esterna con posti auto annessi alle abitazioni, una località destinata all'edilizia economica popolare, edificata con piani di zona anni 80 in convenzione con il comune di Tivoli che ancora oggi per alcuni edifici ne ha il diritto di proprietà del terreno su cui sono stati edificati.

Come Ctu ho provveduto ad effettuare richiesta di accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Tivoli, in data 12/02/2025 prot 12441, dopo numerosi solleciti è stato ed espletato solo il giorno 19/06/2025, presso gli uffici comunali. Dall'accesso atti sono stati estratti i titoli autorizzativi dell'immobile :

-Permesso a Costruire n° 26 del 17/04/87 con relativo elaborati grafico (v.all.12.01)

-Variante al PDC n 11 del 10.03.89 con relativo elaborati grafico (v.all.12.02)

-Agibilità e atto d'obbligo (v. all.12.03)

-Atto di Concessione di diritto di superficie rep 44392 e raccolta 13864 del 14/04/1987 prot 11205(v.all 12.04)

- Autorizzazione per l'immissione allo scarico nella pubblica fognatura (v. all 12.05)

La sottoscritta in data 17/02/2025 ha fatto richiesta presso l'ufficio Patrimonio di Tivoli tramite Pec con prot 13674/2025, del calcolo degli oneri del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione vincoli convenzionali, vista la Legge 448/1998 comunicazione della determinazione del corrispettivo - Piano Di Zona n 2 " Bagni Albule" . In allegato 9) è

depositato la risposta del comune prot 56619 del 15/07/2025 relativa all' ammontare dei corrispettivi sopra descritti. L'ammontare totale degli oneri di enfiteusi verranno sottratti al valore finale di stima dell'immobile per ottenere un prezzo di vendita piu' congruo alla realtà dell'unita staggita e del mercato.

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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dallo studio del fascicolo dei titoli autorizzativi (v all 12) attraverso un accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Tivoli in data 19/04/2025 acquisito con protocollo 12441 del 12/02/2025, l'immobile staggito nasce con il Permesso a Costruire n° 26 del 17/04/1987 (v. all 12.01) un complesso residenziale edificato con la Legge 167/1962 dalla **** Omissis **** autorizzato con il "piano di zona 176 n° 2" per l'edificazione di n° 70 alloggi sociali denominata "

realizzato dalla alla fine degli anni 80. Successivamente viene presentata una Variante al PDC n° 11 del 10/03/1989 (v. all 12.02) con inizio lavori del 30/04/87, che attualmente risulta conforme allo stato dei luoghi. Quindi il titolo autorizzativo che sancisce la legittimità dell'immobile è la perfetta regolarità con lo stato dei luoghi e la variante n° 11 del 10/03/1989. Dall'accesso atti ho estrapolata anche l'atto di cessione del diritto di superficie " la convenzione " l'atto d'obbligo e tutte le relative autorizzazioni di regolare immissione allo scarico. (v. all 12.04-12.05) nel fascicolo è presente la pratica Abilità ma ad oggi risulta smarrita completamente la documentazione al suo interno, quindi non ne posso dichiara la sussistenza, ma sono presenti tutti i documenti per ottenerla. Confrontando i titoli edilizi reperiti con lo stato dei luoghi avvenuto in fase di sopraluogo il 10-02-2025, antecedente al mio accesso atti, posso dichiarare la perfetta conformità sia urbanistica che catastale dell'immobile rispetto ai titoli autorizzativi presenti che alla planimetria catastale presente in atti T234075 del 06/04/1989 (V. all 2),tranne per l'eliminazione di due piccole "spallette" di muretto h 1.00 lunghezza di 80 cm posto come zona filtro tra l'angolo cottura e il soggiorno. Trattasi di variazione non sostanziale, che non pregiudica la vendita dell'immobile e che per la sua regolarizzazione si consiglia la presentazione, da parte di un tecnico esterno, di una pratica urbanistica ai sensi art 6 bis del Dp.R 380-01, (Cila a Sanatoria) contestualmente con inserimento in catasto di nuova planimetria conforme alla pratica urbanistica presentata e voltura catastale per allineamento delle quote di proprietà. Il costo per regolarizzare tale situazione sono dichiarati nella sezione " stima e poi sottratti dal prezzo finale di stima; ma si possono aggirare intorno alle 2.500,00 euro totali che riguardano: gli oneri del tecnico incaricato, l'ammenda per la manca cila, le spese vive sostenute per la presentazione all'ufficio urbanistico competente, e spese per la presentazione della variazione catastale. Attualmente sull'immobile ancora grava l'uso civico non ancora liquidato a favore del comune di Tivoli. la Sottoscritta fatta la richiesta d'istanza per il calcolo degli oneri del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione vincoli convenzionali, con prot pec n 13674/2025, vista la Legge 448/1998 comunicazione della determinazione del corrispettivo - Piano Di Zona n 2 "Bagni Albule" **** Omissis ****. Ho ottenuto la risposta del comune prot 56619 del 15/07/2025 (v. All 9) relativa all' ammontare del corrispettivo per la trasformazione del del diritto di superficie in diritto di proprietà è di 16.914,36€, per la rimozione vincoli convenzionali l'importo è di 2.605,49€, i quali in fase di stima verranno sottratti al valore finale di vendita dell'immobile.

- 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.



**** Omissis ****.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



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

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale denominato " condominio via Cesare Augusto scala E/C", la sottoscritta ha interpellato l'amministratore di condominio, **** Omissis **** il quale invia tramite email, tramite email il bilancio preventivo 2025 ripartizioni per unità anagrafica (v.all 10) in cui si dichiarano le pendenze amministrative degli esecutati , che saranno detratte dal valore finale dell'immobile . Alla data LUGLIO 2025 gli esecutati non ha provveduto al versamento delle quote nell'anno 2025 per un totale di 459,81 per le parti comuni e euro 571,60 per la gestione ordinaria, totale 1.031,41 euro che devono ancora versare e che vanno sottratti al valore di stima. Attualmente non è stato deliberato nessun lavoro straordinario.



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 Cesare Augusto n°47/E, scala E, interno 3, piano 1 Appartamento di civile abitazione sito nel comune di Tivoli, località Tivoli Terme, provincia di Roma, precisamente in via Cesare Augusto n°47/E, piano primo interno 3,palazzina E), facente parte di un complesso residenziale autorizzato con il "piano di zona 176 n° 2" per l'edificazione di n° 70 alloggi sociali denominata " realizzata dalla **** Omissis **** alla fine degli anni 80. Gli edifici si sviluppano per n° 5 piani residenziali fuori terra e un piano piloti destinato a corte esterna e parcheggi con posti auto annessi alle abitazioni. Il fabbricato si trova nella zona residenziale di Tivoli Terme, in una località destinata all'edilizia economica popolare, edificata con piani di zona anni 80 in convenzione con il comune di Tivoli che ancora oggi per alcuni edifici ne ha il diritto di proprietà del terreno su cui sono stati edificati. Tale situazione sarà meglio descritta nella parte urbanistica della presente perizia. L'edificio è sito in una zona molto tranquilla, circondato da palazzine



similari, vicino ai centri termali delle acque albule di Tivoli, in cui sono presenti tutti i servizi terziari, tra cui centri commerciali, cinema e altro, raggiungibili facilmente anche a piedi. L'appartamento staggito è distinto catastalmente al foglio 50 part 409 subalterno 13, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 72 mq escluse le aree scoperte 66 mq, con una rendita di 555,19 euro. L'immobile risulta di 1/2 proprietà degli esecutati **** Omissis **** e la **** Omissis **** ed così composto: ingresso con soggiorno e angolo cottura, due camere da letto, un bagno e un balcone, confinante con il vano scala e con gli appartamenti int 1 e 2 della stessa scala. Nella corte esterna del fabbricato si trovano le aree destinate a parcheggio riservate alle singole abitazioni. Il posto auto riservato all'abitazione è distinto con il numero 15/E ed è una pertinenza dell'abitazione annesso al bene staggito. L'immobile risulta in buono stato di finiture normali, non necessita né di interventi né di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato dall'esecutato **** Omissis **** con i figli maggiorenni **** Omissis **** e **** Omissis ****

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 409, Sub. 13, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 81.225,00

Verrà fatta una prima stima del solo immobile oggetto di pignoramento, questa stima sarà eseguita attraverso l'adozione del metodo sintetico-comparativo, facendo una comparazione tra il valore delle quote dell'Agenzia delle Entrate in collaborazione con OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), le quote stabilite dal borsino immobiliare della provincia di Roma e in ultimo confrontando il valore con dei valori di mercato di fabbricati residenziali analoghi per destinazione d'uso e ubicazione, prendendo in esame alcuni prezzi pubblicati dalle Agenzie Immobiliare di edifici attualmente presenti sul mercato immobiliare del territorio del comune di Tivoli località Tivoli Terme, tutto questo per avere una dato il più possibile veritiero aggiornato con i prezzi del mercato immobiliare di questo periodo. Per concludere la stima a questo valore vanno sottratte tutte spese descritte nei punti precedenti che riguardano :

- spese sostenute per regolarizzare i titoli edilizi per le lievi difformità riscontrate all'interno del Bene ;
- l'ammontare del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- le pendenze condominiali descritte nei punti precedenti .



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tivoli (RM) - via Cesare Augusto n°47/E, scala E, interno 3, piano 1	90,25 mq	900,00 €/mq	€ 81.225,00	100,00%	€ 81.225,00
Valore di stima:					€ 81.225,00



Valore di stima: € 81.225,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Spese condominiali insolute	1031,41	€
Altro	16914,36	€
Altro	2605,49	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	10,00	%

Valore finale di stima: € 54.000,00

Per concludere la stima a questo valore vanno sottratte tutte spese descritte nei punti precedenti che riguardano :

- spese sostenute per regolarizzare i titoli edilizi per le lievi difformità riscontrate all'interno del Bene ;
- l'ammontare del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- le pendenze condominiali descritte nei punti precedenti .

Alla data 21/07/2025 Le spese da sostenere sono :

+2500,00€ oneri per la regolarizzazione urbanistica per quelle lievi difformità riscontrate in planimetria e in visura catastale (vedere punto regolarità urbanistica);

+16.914,36 € corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;(vedi all 9)

+ 2.605,49€ corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di vendita canoni e locazioni (vedi all 9);

+1.031,41€ spese condominiali tab parti comuni e tab gestione ordinaria anno 2025 (v. all 10);

Che detratte al valore di stima dell'immobile :

81.225,00 € - (2500,00€ +16.914,36€+2.605,49€+1.031,41€) = 58.173,74 euro

A questa stima va abbattuto il prezzo di un ulteriore 10% come riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (DETRATTI I COSTI E IL 10% GARANZIA PER VIZI): 52.356,36 EURO , visto il valore di mercato e lo stato del bene si puo' arrotondare a circa 54.000,00 (cinquantaquattromila/Euro)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Vanno esquisite le volture catastali in quanto attualmente dalla visura storica catastale (vedi all 1) in atti, risultano proprietari del terreno **** Omissis ****

**** Omissis **** e la sig .ra **** Omissis ****

** Omissis **** proprietà per l'area 500/1000 in regime di comunione dei beni

In realtà catastalmente, il comproprietario del terreno risulterebbe **** Omissis **** il , coniuge di **** Omissis ****, entrambi residenti

Questo sicuramente per un disallineamento catastale con l'ultimo atto di compravendita (leggasi in visura catastale storica all 1 agli intestatari " quote da verificare". Vanno riallineate le quote di proprietà.



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.

Fonte Nuova, li 27/07/2025



ASTE
GIUDIZIARIE®
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Paolo Lara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica catastale
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - estartto di mappa ed elaborato planimetrico
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificati di resienza
- ✓ N° 5 Ortofoto - localizzazione dell'immobile, inserimento in mappa e sovrapposizione ortofoto
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atti di provenienza
- ✓ N° 7 Altri allegati - estratto di matrimonio,sentenza di separazione, divorzio
- ✓ N° 8 Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ N° 9 Altri allegati - corrispettivo per la trasformazione dal diritto di superficie in diritto di proprietà
- ✓ N° 10 Altri allegati - Bilancio preventivo spese ordinarie e comuni quote condominiali
- ✓ N° 11 Altri allegati - Visura Ipotecaria
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - precedenti edilizi e titoli autorizzativi pdc 26/87,variante n 11/89- Abilità-atto d'obbligo -atto di cessione dirito di superficie -immissione allo scarico
- ✓ N° 13 Foto - Documentazione fotografica



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Cesare Augusto n°47/E, scala E, interno 3, piano 1
Appartamento di civile abitazione sito nel comune di Tivoli, località Tivoli Terme, provincia di Roma, precisamente in via Cesare Augusto n°47/E, piano primo interno 3, palazzina E), facente parte di un complesso residenziale autorizzato con il "piano di zona 176 n° 2" per l'edificazione di n° 70 alloggi realizzato dalla **** Omissis **** alla fine degli anni 80. Gli edifici si sviluppano per n° 5 piani residenziali fuori terra e un piano piloti destinato a corte esterna e parcheggi con posti auto annessi alle abitazioni. Il fabbricato si trova nella zona residenziale di Tivoli Terme, in una località destinata all'edilizia economica popolare, edificata con piani di zona anni 80 in convenzione con il comune di Tivoli che ancora oggi per alcuni edifici ne ha il diritto di proprietà del terreno su cui sono stati edificati. Tale situazione sarà meglio descritta nella parte urbanistica della presente perizia. L'edificio è sito in una zona molto tranquilla, circondato da palazzine similari, vicino ai centri termali delle acque albule di Tivoli, in cui sono presenti tutti i servizi terziari, tra cui centri commerciali, cinema e altro, raggiungibili facilmente anche a piedi. L'appartamento staggito è distinto catastalmente al foglio 50 part 409 subalterno 13, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 72 mq escluse le aree scoperte 66 mq, con una rendita di 555,19 euro. L'immobile risulta di 1/2 proprietà degli esecutati **** Omissis **** e la **** Omissis **** ed così composto: ingresso con soggiorno e angolo cottura, due camera da letto, un bagno e un balcone, confinante con il vano scala e con gli appartamenti int 1 e 2 della stessa scala. Nella corte esterna del fabbricato si trovano le aree destinate a parcheggio riservate alle singole abitazioni. Il posto auto riservato all'abitazione è distinto con il numero 15/E ed è una pertinenza dell'abitazione annesso al bene staggito. L'immobile risulta in buono stato di finiture normali, non necessita né di interventi né di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato dall'esecutato **** Omissis **** con i figli maggiorenni **** Omissis **** e **** Omissis ****

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 409, Sub. 13, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Il bene fa parte di una palazzina residenziale del complesso autorizzato con il "piano di zona 176 n° 2" per l'edificazione di n° 70 alloggi sociali denominata "

, realizzato dalla **** Omissis **** alla fine degli anni 80. Gli edifici si sviluppano per n° 5 piani residenziali fuori terra e un piano piloti destinato a corte esterna con posti auto annessi alle abitazioni, una località destinata all'edilizia economica popolare, edificata con piani di zona anni 80 in convenzione con il comune di Tivoli che ancora oggi per alcuni edifici ne ha il diritto di proprietà del terreno su cui sono stati edificati. Come Ctu ho provveduto ad effettuare richiesta di accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Tivoli, in data 12/02/2025 prot 12441, dopo numerosi solleciti è stato ed espletato solo il giorno 19/06/2025, presso gli uffici comunali. Dall'accesso atti sono stati estratti i titoli autorizzativi dell'immobile : -Permesso a Costruire n° 26 del 17/04/87 con relativo elaborati grafico (v all.12.01) -Variante al PDC n 11 del 10.03.89 con relativo elaborati grafico (v all.12.02) - Agibilità e atto d'obbligo (v. all 12.03) -Atto di Concessione di diritto di superficie rep 44392 e raccolta 13864 del 14/04/1987 prot 11205(v.all 12.04) - Autorizzazione per l'immissione allo scarico nella pubblica fognatura (v. all 12.05) La sottoscritta in data 17/02/2025 ha fatto richiesta presso l'ufficio Patrimonio di Tivoli tramite Pec con prot 13674/2025, del calcolo degli oneri del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione vincoli convenzionali, vista la Legge 448/1998 comunicazione della determinazione del corrispettivo - Piano Di Zona n 2 "

. In allegato 9) è depositato la risposta del comune prot 56619 del 15/07/2025 relativa all' ammontare dei corrispettivi sopra descritti. L'ammontare totale



degli oneri di enfiteusi verranno sottratti al valore finale di stima dell'immobile per ottenere un prezzo di vendita piu' congruo alla realtà dell'unita staggita e del mercato.



Prezzo base d'asta: € 54.000,00



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

18 di 19

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 46/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - via Cesare Augusto n°47/E, scala E, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 409, Sub. 13, Categoria A3	Superficie	90,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile attualmente si presenta in buono stato, non necessita di opere di manutenzione urgente, dal sopralluogo avvenuto in data 10-02-25 è emerso invece che ci sono dei lavori di straordinaria ad opera del condominio da eseguire sia in facciata che sui terrazzi condominiali. Ascoltato l'amministratore di condominio, ad oggi non risultano lavori né di manutenzione straordinaria né ordinaria approvati.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione sito nel comune di Tivoli, località Tivoli Terme, provincia di Roma, precisamente in via Cesare Augusto n°47/E, piano primo interno 3, palazzina E), facente parte di un complesso residenziale autorizzato con il "piano di zona 176 n° 2" per l'edificazione di n° 70 alloggi sociali denominata " ", realizzato dalla **** Omissis **** alla fine degli anni 80. Gli edifici si sviluppano per n° 5 piani residenziali fuori terra e un piano piloti destinato a corte esterna e parcheggi con posti auto annessi alle abitazioni. Il fabbricato si trova nella zona residenziale di Tivoli Terme, in una località destinata all'edilizia economica popolare, edificata con piani di zona anni 80 in convenzione con il comune di Tivoli che ancora oggi per alcuni edifici ne ha il diritto di proprietà del terreno su cui sono stati edificati. Tale situazione sarà meglio descritta nella parte urbanistica della presente perizia. L'edificio è sito in una zona molto tranquilla, circondato da palazzine similari, vicino ai centri termali delle acque alpine di Tivoli, in cui sono presenti tutti i servizi terziari, tra cui centri commerciali, cinema e altro, raggiungibili facilmente anche a piedi. L'appartamento stagiato è distinto catastalmente al foglio 50 part 409 subalterno 13, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 72 mq escluse le aree scoperte 66 mq, con una rendita di 555,19 euro. L'immobile risulta di 1/2 proprietà degli esecutati **** Omissis **** e la **** Omissis **** ed così composto: ingresso con soggiorno e angolo cottura, due camere da letto, un bagno e un balcone, confinante con il vano scala e con gli appartamenti int 1 e 2 della stessa scala. Nella corte esterna del fabbricato si trovano le aree destinate a parcheggio riservate alle singole abitazioni. Il posto auto riservato all'abitazione è distinto con il numero 15/E ed è una pertinenza dell'abitazione annesso al bene stagiato. L'immobile risulta in buono stato di finiture normali, non necessita né di interventi né di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato dall'esecutato **** Omissis **** con i figli maggiorenni **** Omissis **** e **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Non risultano contratti di locazione in essere, attualmente l'immobile attualmente risulta essere occupato dall'esecutato sig **** Omissis **** e dai suoi figli maggiorenni **** Omissis **** e **** Omissis **** separato con RG 627/2016 sentenza n° 1666/2017 del 28/07/2017 pubblicato il 29-09-2017 (v all 7) e divorziati con Rg 109/2020 sentenza n° 1164/2021 in data 28/07/2021 pubblicato 03/08/2021 (v all 7) in cui non vi è provvedimento di assegnazione dell'immobile in sede di separazione, ma occupa l'immobile in accordo tacito con l'ex coniuge sig.ra **** Omissis **** esecutata		