



TRIBUNALE DI TIVOLI



G.E. Dott. Francesco Lupia

Esecuzione Immobiliare 81/2024 del R.G.E.

Creditore Procedente: KERDOS SPV S.r.l.

Debitore: *****

Custode Giudiziario: Avv. Claudio Carocci

Rinvio udienza di vendita il 15/07/2025

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

Arch. Motta Stefania

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Corrispondenza catastale.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo e descrizione del compendio.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima/Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2024 del R.G.E.....	15



All'udienza del 13/10/2024, la sottoscritto Arch. Motta Stefania, con studio in Strada Degli Orti 96 - 00019 - Tivoli (RM), arch.s.motta@archiworld.it, PEC arch.s.motta@pec.archrm.it, Tel. 07741791010, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in data 16/10/2024, nella qualità di C.T.U., si appresta quindi a rispondere ai quesiti posti dal Giudice nel decreto di nomina.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – abitazione di tipo economico in Tivoli località Tivoli Terme (RM) - Via Ugo La Malfa n.4, piano 2° scala C int.4

DESCRIZIONE

Lotto Unico: diritto di superficie per l'intero su appartamento sito in Tivoli località Tivoli Terme (RM) - Via Ugo La Malfa n.4, piano 2° scala C int.4 composto da: salone, un soggiorno, cucina, disimpegno due camere due bagni, due balconi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'appartamento fa parte di un fabbricato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non finanziata con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore ed i successivi aventi titolo.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Avendo acquisito copia digitale dei fascicoli d'ufficio, ho constatato la presenza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma.

La documentazione in atti risulta completa ed idonea. Le risultanze dell'ispezione ipotecaria sono conformi alla certificazione notarile depositata nel fascicolo in atti.

TITOLARITÀ

Per acquisire il titolo di provenienza a favore degli esecutati ho richiesto copia uso studio presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma2 trattasi di Contratto di Compravendita stipulato in data 17/12/2007 dal Notaio Luigi Pocaterra in Guidonia, Rm, rep.5244 racc.17119



Nel contratto le esecutate Sig.re ***** C.f.:***** e *****
 ***** C.f:***** acquistavano per quota parte di ½ ciascuno dal Sig.
 ***** C.f.: ***** il diritto di proprietà superficitaria
 sull'immobile staggito. Ovvero: *"Appartamento posto al piano secondo della scala C e distinto con il numero interno 4 (quattro) e composto da sei vani e mezzo catastali confinante con vano scala, appartamento interno 3 della scala C appartamento interno 3 della scala B salvo altri e più precisi confini."* (Atto- allegato 1)

le esecutate, alla data della stipula del contratto di compravendita dell'immobile erano di stato civile libero. L'immobile oggetto di procedura esecutiva è bene personale delle esecutate.

Allo stato attuale le quote proprietarie sono ripartite come segue:

½ diritto di superficie ***** C.f.:***** bene personale
 ½ diritto di superficie a ***** C.f:***** bene personale

CONFINI

L'appartamento confina a Nord con distacco su Largo Ugo La Malfa, Sud ed ad Est con distacco su Via Cesare Augusto ad Ovest con sub.43 interno 3 proprietà per l'area Comune di Tivoli e diritto di superficie ***** , salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie londa	Superfici scoperte o assimilabili	Coefficiente sup.scoperte	Superficie Convenzionale netta	Superficie Convenzionale e londa	Altezza	Piano
Abitazione di tipo economico	98,84 mq	119,00 mq	47,05 mq	0,30	112,95 mq	128,00 mq	2,80 m	2°
Totale superficie convenzionale:							112,95 mq	
Incidenza condominiale:				2,11mq	16,54%			

I beni non sono oggetto di pignoramento di quota.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale particella 233 del foglio 50 deriva dalla particella 51 del medesimo foglio a seguito di frazionamento del 11/03/1976 prot. n. 41.1/1976.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio l'intestazione catastale è corretta, i dati catastali dell'immobile sono conformi a quanto riportato nel atto di pignoramento e nelle iscrizioni e trascrizioni dei registri immobiliari della conservatoria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Catego ria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita E	Piano
-	50	233	44	-	A/3	2	6,2 vani	128	721,75	2°

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Si segnala inoltre che le intestazioni catastali risultavano erronee e per tale ragione la scrivente CTU, ha provveduto a presentare istanza di rettifica in autotutela presso l'Agenzia del Territorio.

PRECISAZIONI

L'immobile non è oggetto di trasferimento di diritti reali per successione ereditaria nel ventennio che precede la notifica del pignoramento.

PATTI

Il bene immobile fa parte di un edificio per civile abitazione in cui è stato costituito condominio, di conseguenza i proprietari, conduttori, più in generale i titolari di diritti reali sugli immobili suddetti sono vincolati al rispetto del relativo regolamento condominiale.



Si avvisa dell'obbligo solidale dell'acquirente con il precedente proprietario a sostenere le spese condominiali insolte nell'anno in corso e nell'anno solare precedente rispetto alla data di pubblicazione del decreto di trasferimento;

SI VERIFICA presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

Risposta: Da ricerca effettuata nessuna altra pendenza è stata rilevata.

SI VERIFICA

Assegnazione di casa coniugale: non vi sono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale gravanti sul bene

Formalità pregiudizievoli: Sui beni oggetto di stima non esistono formalità pregiudizievoli che non possano essere cancellati a seguito di decreto di trasferimento.

STATO CONSERVATIVO E DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Giorno 12/02/2025 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario Avv. Claudio Carocci ha eseguito accesso positivo al bene pignorato. All'appartamento si accede dal civico 4 di Via Ugo La Malfa, in località Tivoli Terme, Tivoli (RM) - salendo al piano 2° scala comune C, all'interno n.4, di un edificio plurifamiliare edificato nell'ambito di un piano per l'edilizia economico-popolare.

Oltrepassando la porta d'ingresso ci si trova in un ampio salone prospiciente una terrazza a livello, dal quale si accede, procedendo dalla propria destra, ad una seconda camera di soggiorno ed una cucina, entrambe con accesso alla terrazza, dal salone e dal soggiorno si giunge ad un corridoio dal quale si aprono due camere, anche esse prospicienti la terrazza, e due bagni.

L'appartamento è fornito degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas, con caldaia installata sulla terrazza prospiciente la cucina, non possiede impianto di condizionamento dell'aria centralizzato. Non si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato al piano 2° dell'edificio condominiale dotato di ascensore.

Immobile in buone condizioni d'uso.

PARTI COMUNI

Androne, corpo scala con ascensore e relativi disimpegni, fondazioni copertura fabbricato impianto di messa a terra, impianto di smaltimento reflui.

Sui beni oggetto di stima non vi sono vincoli derivanti dalla natura edificatoria del bene e vincoli di natura storico-artistica, servitù obbligazioni propter rem od usi civici.

In particolare si evidenzia che il terreno ove sorge il fabbricato, di proprietà del Comune di Tivoli, risultava gravato da uso civico, ma, con Determina Dirigenziale rep.1859/2023 "Permuta di Uso Civico" l'area è stata affrancata permutando il gravame su un altro terreno del demanio comunale ai sensi dell'art.3 della Legge 168 del 20/11/2017. Quindi nulla osta alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà in favore dei proprietari degli immobili ivi insistenti, la permuta risulta trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.40446/56865 in data 19/10/2023.

Il bene pignorato non è gravato da obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione; nonché da censo, livello, vincoli espropriativi di natura urbanistica, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

Per i vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici si segnala: vincolo dell'autorità di bacino in quanto facente parte delle *Misure di salvaguardia per l'area di bacino del tratto metropolitano da Castel Giubileo alla foce, basso Tevere*, vincolo paesistico – Punti di vista – Percorsi Panoramici - Paesaggio degli Insediamenti Urbani – Vincolo storico-artistico – fascia di rispetto mt 50 viabilità antica.

Si avvisa dell'obbligo solidale dell'acquirente con il precedente proprietario a sostenere le spese condominiali insolte nell'anno in corso e nell'anno solare precedente rispetto alla data di pubblicazione del decreto di trasferimento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è costruito con struttura intelaiata di calcestruzzo di cemento armato, la travatura dei solai è realizzata con travetti in cls.a. e pignatte forate in cotto. Balconi a sbalzo, scala comune ed architravi delle finestre in cls.a. posati in opera.

Le finiture sono realizzate all'esterno in intonaco civile tinteggiato, internamente con intonaco civile mezzo stucco e tinteggiatura ad idropittura, i serramenti sono in alluminio verniciato bianco con serrande esterne. La pavimentazione è di tipo ceramico, i rivestimenti murari dei bagni sono anche essi di tipo ceramico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento, alla data del sopralluogo risultava nella disponibilità degli esecutati, esso è da considerarsi "libero al decreto di trasferimento" dato che non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Non vi sono contratti ultra-ventennali trascritti. Non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La trascrizione del pignoramento data 11/03/2024, atto notificato in data **20/02/2024**, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento è il seguente:

- Il 17/07/2003 rogito Notaio Luigi Pocaterra in Guidonia, rm, rep.45741 Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.22525/34032 in data 18/07/2003, nell'atto ***** C.f.***** e ***** C.f.***** cedono il diritto di superficie a ***** C.f.***** sull'appartamento staggito.

All'interno del ventennio antecedente la notifica del pignoramento risulta trascritto l'atto seguente:

- Il 17/12/2007 rogito del Notaio Luigi Pocaterra in Guidonia, Rm, rep.5244 racc.17119 le Sig.re ***** C.f.***** e ***** C.f.***** C.f.***** acquistavano per quota parte di ½ ciascuno dal Sig. ***** C.f.***** il diritto di proprietà superficitaria sull'immobile staggito, atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.49040/95325 in data 20/12/2007.

È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

L'atto di provenienza ultra-ventennale dell'immobile risulta trascritto.

Dalla visura ipo-catastale risultano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene staggito con esclusione di quelle annotate da cancellazioni o non rinnovate:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario rep. 52445/17120 del 17/12/2007 rogante Notaio Luigi Pocaterra iscritta il 20/12/2007 Registro Particolare 27695 Registro Generale 95326 per E 230.000,00 a garanzia di mutuo di E 460.000,00, per 1/1 del diritto di proprietà superficiaria a favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio – Società Cooperativa con sede in Arezzo ed indirizzo ipotecario in Roma alla Via Ufficio Vicario n. 45 C.f.:00367210515 a carico di ***** C.f. ***** per la quota di ½ della proprietà superficiaria e ***** C.f. ***** per la quota di ½ della proprietà superficiaria gravante su immobile sito in Tivoli (RM) e censito al foglio 50 part. 233 sub 44;
- Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 11/03/2024, Registro Particolare 9660 Registro Generale 12938, rep. 992 del 20/02/2024 a favore di Kerdos SPV S.r.l. con sede in Milano (MI) C.f.: 10811620961 per 1/1 del diritto di proprietà superficiaria a carico di di ***** C.f. ***** per la quota di ½ della proprietà superficiaria e ***** C.f. ***** per la quota di ½ della proprietà superficiaria gravante su immobile sito in Tivoli (RM) e censito al foglio 50 part. 233 sub 44;

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato edificato in zona C1 di P.R.G., a seguito di Deliberazione del Consiglio comunale n.59 del 10/02/1975, l'area viene ceduta in diritto di superficie dal Comune di Tivoli con Convenzione Pubblica stipulata in favore 'atto pubblico notarile fu rogato dal Notaio Erminio Campanini in Tivoli, RM, rep.25048/12091 il 06/08/1976 (all.3) ai fini della realizzazione di un piano particolareggiato per l'edilizia economico-popolare, lotto n.12 del piano di zona.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio è stato costruito in base alla Licenza di Costruzione n.145 del 29/10/1976 richiedente Il collaudo statico fu rilasciato il 21/01/1981 al n. 24812 di prot., il 27/04/1989 venne rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità.

Allo stato attuale l'appartamento è conforme al progetto approvato con piccole differenze metriche rientranti nelle tolleranze di legge; vista la vigente normativa edilizia ed urbanistica, ai

sensi dell'art.9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i., **l'appartamento è di stato legittimo.**

Si segnala però che in data 16/03/1987 al prot.2750 la presentato domanda di condono per un ampliamento riguardante una parte comune condominiale, ovvero i corpi scala del fabbricato i cui pianerottoli sono più ampi di 1,00 mq ciascuno. La domanda è corredata di elaborati grafici, certificato di idoneità statica, pagamento parziale oneri ma non è stata completata l'istruttoria e la concessione non è stata rilasciata, l'U.T.C. non ha rilevato vincoli al rilascio della stessa. Si annota ai fini della possibilità futura del condominio ad accedere a bonus edilizi od incentivi statali.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

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

Le certificazioni degli impianti sono quelle coeve all'edificazione del condominio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali:

-Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

Rata bimestrale media: €160,00

-l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che non andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

Rate insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente € 955,00

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

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

- Lotto Unico: diritto di superficie per l'intero su appartamento sito in Tivoli località Tivoli Terme (RM) - Via Ugo La Malfa n.4, piano 2° scala C int.4 composto da: salone, un soggiorno, cucina, disimpegno due camere due bagni, due balconi per una superficie lorda commerciale coperta di 119,00 mq.

Identificati al catasto Fabbricati del comune di Tivoli, RM come segue:

- Foglio 50 part.233 sub.44 categoria A/3 classe 2, consistenza 6,5 vani, sup.cat. tot. 128,00 mq, rendita € 721,75

La Convenzione Pubblica tra la

ed il Comune di

Tivoli, all.3, non prevede un prezzo massimo di cessione degli alloggi nonostante sia stata stipulata nel 1976, ovvero antecedentemente all'entrata in vigore della Legge 179/1992¹.

Antecedentemente al 1992, si applicava l'art. 35 della L. 865/71 che prevedeva ai commi 13 e 19, il divieto di vendita degli immobili della durata massima di venti anni e un vincolo sul prezzo massimo di cessione, la cui violazione era sanzionata con la nullità dell'atto notorio. Il prezzo massimo di cessione veniva stabilito in base a norma dell'art. 4 lettera G) della Legge 457/78 e dal Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici per l'edilizia agevolata e convenzionata.

I parametri della Legge 457/78 e del D.M. LL.PP. confluiscano nel **costo di costruzione** che è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, come definiti ai sensi della lettera (g) del primo comma dell'art. 4 della su citata legge. Per tale ragione ai fini della stima si farà riferimento a tale costo di costruzione attualizzato all'indice dei prezzi al consumo attuali, con le dovute decurtazioni, vetustà e per tipologia etc. ex art.20 e 21 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 (Equo Canone); così come riportati nella convenzione stessa.

Rilevato che l'ultimo costo di costruzione pubblicato da ANCE Lazio è relativo al luglio 2023 ed è pari ad **€1.745,58 €/mq** attualizzato con rivalutazione dei prezzi al consumo calcolato all'aprile 2025 dall'ISTAT.

Il fabbricato è stato ultimato nel 1989 e l'edificio non è stato oggetto di ristrutturazione quindi si applicherà decurtazione per vetustà del fabbricato, indice 0,70 (30%), indice demografico di Tivoli 1,00; 0,90 per zona di ubicazione, 1,00 per lo stato conservativo della singola unità edilizia, per un totale di decurtazione dello 0,60, pari ad **€/mq 1.047,35**; allo scopo di preservare lo scopo sociale di edilizia economico popolare della lottizzazione (art.1, c.376 e ss. della L. n. 178/2020) si stimerà l'immobile su superficie convenzionale ovvero la superficie dell'immobile ponderata come esposto a seguire.

¹ NOTA: *La Legge n. 179 del 17 febbraio 1992, Legge Ferrarini-Botta, ha abrogato i commi 15 e 19 dell'articolo 35, L. 865/71, facendo venire meno sia i vincoli di alienazione e di prezzo massimo di cessione, sia la conseguente sanzione della nullità.*



Il valore al metro quadro come su stabilito va riferito ad una superficie determinata in base al Decreto 26 aprile 1991 del Ministero dei Lavori Pubblici (G.U. n.116 del 20-5-1991) art.1 lettera "d" e seguenti; ovvero sarà costituita dalla somma delle superfici il calcolo della superficie utile abitabile dell'alloggio, al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, includendo come superficie utile quella relativa ad eventuali armadi a muro; superficie netta degli accessori direttamente annessi all'alloggio costituita da verande, balconi, logge, terrazze, cantine, soffitte; superficie netta degli accessori indirettamente annessi all'alloggio, per la quota di competenza di ciascuno di essi sulla base della relativa caratura millesimale, superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti, di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.

Si detrarrà il costo della trasformazione del diritto e rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione così come da Deliberazione di Giunta Comunale n. 197 del 08/10/202, che ha stabilito il costo unitario al mq di € 48,555 al quale si devono sommare i diritti di segreteria pari ad €600,00 onorario del Notaio computato forfettariamente in € 1.500,00.

- superficie convenzionale linda mq 130,11
- costo unitario al mq di € 48,555
- diritti di segreteria € 600,00
- onorario del Notaio € 1.500,00

$$\text{mq} 130,11 \times € 48,555 = € 6.317,49 + € 600,00 + € 1.500,00 = € 8.417,49$$

Da cui la seguente stima analitica, calcolando, come richiestomi dal quesito, il prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita %	Totale €
appartamento	115,06	1.047,35	120.508,09	100,00	€ 120.508,09
					Parziale € 120.508,09
Abbattimento del 10% per assenza della garanzia dai vizi					-€ 12.050,80
Costo trasformazione del diritto e rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione					-€ 8.417,49
					Valore di stima: € 100.039,80

Valore dell'appartamento con arrotondamento €100.000,00 euro centomila/00



L'appartamento viene trasferito in *diritto di superficie* anche detta proprietà superficitaria, trattasi del diritto di costruire e mantenere e quindi utilizzare un fabbricato, per un tempo determinato da una convenzione, su un suolo che è proprietà di un altro soggetto.

La proprietà superficaria (o diritto di superficie) è un diritto reale di godimento parziale e limitato rispetto al diritto di piena proprietà. Il bene posto in asta è altresì vincolato da un prezzo massimo di vendita e locazione, poiché il fabbricato cui appartiene è stato edificato in esecuzione di un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, quindi tali vincoli sono posti a tutela dello *scopo sociale* del piano.

Il soggetto proprietario del terreno, è nel nostro caso, il Comune di Tivoli, che ha concesso il diritto di superficie ai privati per anni 99 a partire dalla data di concessione del diritto, ovvero il 08/10/1976.

In seguito all'entrata in vigore della legge 108 del 29/07/2021, gli uffici comunali hanno modificato le modalità di calcolo degli oneri per la trasformazione dei diritti di superficie in piena proprietà e per la affrancazione dei vincoli convenzionali, inserendo limiti massimi dei prezzi da corrispondere per ottenerla; attività ora concluse con la disponibilità, per i cittadini interessati, di procedere alla richiesta. Prima della scadenza della convenzione, il superficetario ha facoltà di chiedere il rinnovo della convenzione e mantenere il diritto di superficie, o chiedere, in qualunque momento, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà; in base a tale delibera il proprietario superficetario ha anche facoltà, di chiedere l'*affrancazione dai vincoli convenzionali* ovvero svincolare il bene da tale *prezzo massimo di cessione e locazione* per avere la possibilità di rivendere l'immobile o concederlo in locazione a prezzo di mercato.²

In fine, poiché il costo di costruzione, che è stato utilizzato per il calcolo del prezzo massimo di cessione, è riferito al valore di possesso in piena proprietà del manufatto edilizio finito, la scrivente ha provveduto in fase di stima, a decurtare il costo di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà unitamente al costo di l'affrancazione dai vincoli di prezzo massimo di cessione o locazione.

Il costo è stato stimato in misura indicativa utilizzando i parametri stabiliti dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 197 del 08/10/202 come pubblicata in Albo Pretorio.

2Nota: normative di riferimento le Leggi n. 167/1962, n. 865/1971, n. 448/1998 art. 31, e Decreto MEF n. 151/2020.



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.

Tivoli, li 19/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. In Fede
Arch. Motta Stefania



Elenco allegati:

N° 1 Atto di provenienza - Atto pubblico notarile di compravendita

N° 2 Altri allegati - Titolo ultra-ventennale – nota di trascrizione

N° 3 Convenzione Pubblica

Comune di Tivoli

N° 4 Foto - Documentazione fotografica

N° 5 Planimetrie catastali - Estratto di mappa, planimetrie, visure storiche

N° 6 Concessione edilizia - Titoli concessori in estratto



Lotto Unico: diritto di superficie per l'intero su appartamento sito in Tivoli località Tivoli Terme (RM) - Via Ugo La Malfa n.4, piano 2° scala C int.4 composto da: salone, un soggiorno, cucina, disimpegno due camere due bagni, due balconi per una superficie commerciale linda di mq 119,00 coperti (98,84 calpestabili).

L'appartamento fa parte di un fabbricato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non finanziata con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore ed i successivi aventi titolo.

Appartamento identificato in catasto urbano del comune di Tivoli, Rm come segue:

• foglio 50 particella 233 sub. 44, Via Ugo La Malfa n.4, scala C piano 2°, interno 4
categoria A/3, classe 2, vani 6,5, sup. cat. 128,00, rendita € 721,75.

L'appartamento confina a Nord con distacco su Largo Ugo La Malfa, Sud ed ad Est con distacco su Via Cesare Augusto ad Ovest con sub.43 interno 3, salvo altri.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2024 DEL R.G.E.

Bene U – abitazione di tipo civile e pertinenze			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Via Ugo La Malfa n.4, scala C piano 2°, interno 4		
Diritto reale:	Diritto di superficie	Quota	100,00%
Tipologia immobile:	Appartamento di tipo economico	Superficie abitativa coperta linda	119,00 mq
Stato conservativo:	Immobile in buone condizioni d'uso.		
Descrizione:	<p>Lotto Unico: All'appartamento si accede dal civico 4 di Via Ugo La Malfa,, in località Tivoli Terme, Tivoli (RM) - salendo al piano 2° scala comune C, all'interno n.4, di un edificio plurifamiliare edificato nell'ambito di un piano per l'edilizia economico-popolare.</p> <p>Oltrepassando la porta d'ingresso ci si trova in un ampio salone prospiciente una terrazza a livello, dal quale si accede, procedendo dalla propria destra, ad una seconda camera di soggiorno ed una cucina, entrambe con accesso alla terrazza, dal salone e dal soggiorno si giunge ad un corridoio dal quale si aprono due camere, anche esse prospicienti la terrazza, e due bagni.</p> <p>L'appartamento è fornito degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas, con caldaia installata sulla terrazza prospiciente la cucina, non possiede impianto di condizionamento dell'aria centralizzato. Non si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato al piano 2° dell'edificio condominiale dotato di ascensore.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



ARCHITETTO STEFANIA MOTTA

Studio:Strada Degli Orti n. 96 - 00019 Tivoli, RM

PEC:arch.s.motta@pec.archrm.it E-mail:arch.stefaniamotta@libero.it

Tel. 0774 179 1010 - Cell. 328 061 9301



ORDINE DEGLI
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGIsti E CONSERVATORI
DI ROMA E PROVINCIA

Continuità
trascrizioni
ex art. 2650 c.c.:

È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

L'atto di provenienza ultra-ventennale dell'immobile risulta trascritto.



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





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