

**TRIBUNALE DI TIVOLI**

**SEZIONE EE.II.**

*G.E. Dott. Francesco Lupia*

Esecuzione Immobiliare 105/2024 del R.G.E.

Creditore Procedente: OLYMPIA SPV S.R.L.

Debitori: \*\*\*\*\*

Custode Giudiziario: Avv. Antonio Di Silvestro

Rinvio udienza di vendita il 18/12/2025

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

*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.....	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo e descrizione del compendio.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima/Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 105/2024 del R.G.E.....	15

Con dispositivo del 23/09/2024, la sottoscritta 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 25/09/2024, nella qualità di C.T.U., si appresta quindi a rispondere ai quesiti posti dal Giudice nel decreto di nomina.

### PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Abitazione di tipo civile in Tivoli (RM) - Strada Casal Bellini n.7/A, p. 2° int.10
- **Bene N° 2** – Autorimessa in Tivoli (RM) - Strada Casal Bellini n.7/A, p. S1int. B/8

### DESCRIZIONE

Lotto Unico: diritto di proprietà per l'intero su appartamento sito in Tivoli, Rm, Strada Casal Bellini n.7/A posto al piano 2° Scala A, interno 10, composto da: soggiorno con terrazza, cucina, un bagno, disimpegno, camera doppia, camera singola con balcone. Pertinenze: autorimessa al piano S1, int.8, per ciclomotori o vetture di piccole dimensioni.

Coordinate GPS: 41.96350695852472, 12.767309581969988

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata.

### 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 telematica presso lo studio notarile del notaio rogante trattasi di Contratto di Compravendita stipulato in data 11/03/2003 dal Notaio Paolo Coppi in Guidonia Montecelio, Rm, rep.113939 racc.13698. Nel contratto gli esecutati \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a Roma il 19/05/1977, C.f.: \*\*\* \*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nata a Piacenza (PC) il 18/07/1970, C.f.: \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* entrambi di stato civile libero, acquistavano proprietà per quota parte di ½ ciascuno dell'indiviso, da \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , che vende "(...)le seguenti porzioni immobiliari, site in Comune di Tivoli, zona Favale - alla Via Casal Bellini snc., e precisamente: - appartamento posto al piano secondo della scala "A", distinto con il numero interno 8 (otto), composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, cameretta, bagno e due balconi, confinante con: pianerottolo condominiale, distacco su via Casal Bellini, appartamento in aderenza sub. 15 della scala A, salvo se altri; - locale box-auto sito al piano interrato, distinto con il sub. 502, confinante con: spazio di manovra, terrapieno da più lati, salvo se altri". (Atto-nota allegato 1)

Gli esecutati, alla data della stipula del contratto di compravendita dell'immobile erano di stato civile libero, poiché risultano aver contratto matrimonio il 06/09/2003 a Pomezia (RM). Atto N. 92 parte II serie A - anno 2003. L'immobile oggetto di procedura esecutiva è bene personale degli esecutati.

Allo stato attuale le quote proprietarie sono ripartite come segue:

- ½ diritto di proprietà a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* bene personale C.f.: \*\*\* \*\*
- ½ diritto di proprietà a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* bene personale C.f.: \*\*\* \*\*

ASTE GIUDIZIARIE® CONFINI

ASTE GIUDIZIARIE®

L'appartamento confina a Sud con corpo scala condominiale, ad Est con distacco su via Casal Bellini, a Nord con distacco da fabbricato part.234, salvo altri; - locale autorimessa sito al piano interrato, confina ad Est con spazio di manovra condominiale, a Nord ed ad Est con terrapieno, a Sud con sub.43 proprietà \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , salvo altri.

ASTE GIUDIZIARIE® CONSISTENZA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Superfici scoperte o assimilabili	Coefficiente sup.scoperte	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione sup. coperta	69,00 mq	78,00 mq	-	-	83,00 mq	2,75 m	2°
Balconi e terrazze	-	-	17,00 mq	0,30	5,00	-	2°
Autorimessa	20,29 mq	22,00 mq	-	0,50	11,00 mq	2,59 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>					<b>99,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>					<b>0,0047</b>	<b>Mill.</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>					<b>99,00 mq</b>		

I beni non sono oggetto di pignoramento di quota.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale sub.502 della part.1313 deriva dalla divisione in due unità edilizie del sub.44, la particella 1313 del foglio 63 deriva dalle particelle 1005-1006 del medesimo foglio, le part 1005-1006 derivano dalla part.225 con frazionamento prot. n.17 del 22/01/1990 la part.225 rimasta immutata dalla mappa d'impianto del 1936 circa.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio l'intestazione catastale è corretta, i dati catastali dell'immobile sono conformi a quanto riportato nell'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.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita E	Piano
	63	1313	14		A/2	5	5	83	735,95	2°
	63	1313	502		C/6	3	19	22	60,84	S1



## CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente poiché allo stato di fatto sono state apportate modifiche degli spazi interni avvenute senza titolo concessorio.

## 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 insolute 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 05/11/2024 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario Avv. Antonio Di Silvestro ha eseguito accesso positivo al bene pignorato. All'appartamento si accede dal civico 7 (spesso indicato come 7/A) di Strada Casal Bellini, salendo al piano secondo della scala comune di un edificio plurifamiliare per civile abitazione, interno 10. Oltrepassando la porta d'ingresso trovasi un soggiorno con terrazza dal quale si accede, procedendo dalla propria destra ad una cucina, sempre dal soggiorno in prossimità dell'ingresso un disimpegno da accesso ad un bagno, una camera singola con balcone, ed una camera doppia. L'appartamento è fornito degli impianti

tecnologici standard ad uso abitativo, ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas con caldaia collocata sulla terrazza, non possiede impianto di condizionamento dell'aria. Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato al piano 2° dell'edificio condominiale che ha la predisposizione per l'ascensore nel corpo scala ma non è mai stato installato, il costo dell'impianto si aggira sui 15.000,00 euro da ripartirsi tra i condomini, fatti salvi i bonus statali. Al piano seminterrato è ubicata l'autorimessa, interno n.8, la posizione della stessa rispetto allo spazio di manovra condominiale non consente la sterzata di una vettura di dimensioni medio-grandi, per tale ragione può essere utilizzata solo da vetture di piccole dimensioni o moto cicli. L'impianto della corrente elettrica dell'autorimessa non è collegato con quello dell'appartamento staggito e probabilmente il cablaggio dell'impianto passa dall'adiacente autorimessa sub. 501, fino all'appartamento di cui quest'ultima è pertinenza.

Immobile in normali condizioni d'uso, l'edificio condominiale necessita di ordinaria manutenzione.

## **PARTI COMUNI**

Corte condominiale, spazi di manovra, corpo scala con ascensore e relativi disimpegni.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

I beni pignorati non sono gravati da obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione; nonché da censo, livello o uso civico, idrogeologici, forestali o vincoli espropriativi di natura urbanistica, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004 .

L'area ove sorge il fabbricato è gravata da vincoli paesistici ed archeologici: percorsi panoramici punti di visuale, paesaggi, percorsi panoramici, beni ricognitivi di Legge fascia di rispetto punti di interesse archeologico, Norme Tecniche di piano art.41, e fascia di rispetto beni puntuali archeologici e storici Norme Tecniche di piano art.45, Casale Bellini: villa romana, Paesaggio degli Insediamenti Urbani, fascia di rispetto viabilità antica 50mt, Parchi archeologici e culturali.

Per i vincoli di natura storico-artistica, si ha la fascia di rispetto di 50mt dalla viabilità antica.

Si avvisa dell'obbligo solidale dell'acquirente con il precedente proprietario a sostenere le spese condominiali insolute 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 in 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 finestrate in cls.a. posati in opera.

Le finiture sono realizzate all'esterno in intonaco civile tinteggiato e rivestimento in piastrelle ceramiche, internamente con intonaco civile mezzo stucco e tinteggiatura ad idropittura, i serramenti sono in legno 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 dall'esecutato, 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 02/04/2024, atto notificato in data 28/02/2024, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento è il seguente:

- Il 11/03/2003 rogito Notaio Paolo Coppi in Guidonia Montecelio, Rm, rep.113939 racc.13698 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.7226/10740 in data 14/03/2003, nell'atto \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a C.f.: \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nata a C.f.: \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* entrambi di stato civile libero, acquistavano proprietà per quota parte di ½ ciascuno dell'indiviso sugli immobili staggiti, da \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a C.f.: \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* .

Antecedentemente a tale atto i beni erano pervenuti in proprietà al dante causa

- Il 07/06/2000 a rogito del Notaio Antonio Pugliese in Civitavecchia, RM, rep.29549 racc.10204 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.14981/22990, in data 08/06/2000, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a  
    ).f.:\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* acquistava i beni staggiti da \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato  
il  
    \* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

All'interno del ventennio antecedente la notifica del pignoramento nessun altro atto risulta trascritto.

**È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.**

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

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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 scritta il 14/03/2003 Registro Particolare 2533 Registro Generale 10741 Rep. 113940 del 11/03/2003 rogante. Notaio Paolo Coppi a favore di Adalya Banca Immobiliare S.p.A. con sede in Milano (MI) C.f.: 13263030150 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a carico di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* C.f. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per la quota di ½ del diritto di proprietà e a carico di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* C.f. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per la quota di ½ del diritto di proprietà per Euro 154.938,00 a garanzia di mutuo di Euro 77.469,00 gravante su immobili siti in **Tivoli (RM) foglio 63 part 1313 sub 14 e sub 502;**
- ipoteca volontaria in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 03/03/2023 Registro Particolare 1555 Registro Generale 11966 rep. 113940 del 11/03/2003 rogante Notaio Paolo Coppi formalità di riferimento R.P. 2533 del 14/03/2003 a favore di Adalya Banca Immobiliare S.p.A. con sede in Milano (MI) C.f.: 13263030150 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a carico di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* C.f. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per la quota di ½ del diritto di proprietà e a carico di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* C.f. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per la quota di ½ del diritto di proprietà per Euro 154.938,00 a garanzia di mutuo di Euro 77.469,00 gravante su immobili siti in **Tivoli (RM) foglio 63 part 1313 sub 14 e sub 502;**
- Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 02/04/2024 Registro Particolare 13148 Registro Generale 17620 Rep. 1071 del 28/02/2024 a favore di Olympia SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.f. 05256490268 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a carico di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* C.f. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per la quota di



1/2 del diritto di proprietà e a carico di \*\*\*\*\* C.f. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 del diritto di proprietà gravante su immobili siti in Tivoli (RM) foglio 63 part 1313 sub 14 e sub 502;



## NORMATIVA URBANISTICA



L'immobile fa parte è stato edificato in zona B2/3 zona di completamento e parte zona E2 agricola di P.R.G.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio è stato costruito in base alla Concessione Edilizia n.95 del 05/11/1997 pratica 203/1992, richiedenti le Sig.re \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* . Non è stata rinvenuta nel fascicolo l'autorizzazione di Abitabilità.

Allo stato di fatto gli immobili non sono conformi al titolo concessorio poiché presentano sostanziali modifiche negli spazi interni.

Stante quanto su premesso, 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., gli immobili non sono di stato legittimo ma sono riconducibili a legittimità presentando di CILA in Sanatoria per regolarizzarli.

Si specifica che le piante di progetto riportano una tipologia di divisione degli spazi differente dalla pianta catastale ed entrambe sono differenti dallo stato di fatto. Per tale ragione occorrerà aggiornare pure la planimetria catastale a termine della procedura di regolarizzazione edilizia.

## CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Spese condominiali:

Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie: € 840,00 annue ripartire in 6 rate bimestrali

Le spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. non decurtati dal valore di stima dell'immobile) ammontano ad € 2.759,8.

## STIMA/FORMAZIONE LOTTI

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

- **Lotto Unico:** diritto di proprietà per l'intero su appartamento sito in Tivoli, Rm, Strada Casal Bellini n.7/A posto al piano 2° Scala A, interno 10, composto da: soggiorno con terrazza, cucina, un bagno, disimpegno, camera doppia, camera singola con balcone. Pertinenze: autorimessa al piano S1, int.8, per ciclomotori o vetture di piccole dimensioni.

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

- Foglio 63 part.1313 sub.14 categoria A/2 classe 2, consistenza 5 vani, sup.cat. tot.83mq, rendita € 735,95 Strada Casal Bellini n.7 sc. A piano 2°
- Foglio 63 part.1313 sub.502 categoria C/6 classe 4, consistenza 19 mq, sup.cat. tot.22 mq, rendita € 60,84 Strada Casal Bellini n.7 sc. Piano S1

Per determinare il prezzo di mercato dell'immobile la scrivente ha optato per il metodo di stima per *comparazione diretta* in quanto consente di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante il confronto di alcuni parametri significativi, all'interno di un settore di mercato omogeneo.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione: ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, qualità dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili anche a distanza pedonale qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

Caratteristiche di ubicazione: Esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale.



**Caratteristiche tipologiche:** età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, da valutare anche in rapporto agli eventuali costi di manutenzione, tipologia e condizioni statiche delle strutture, stato di manutenzione degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare, efficienza termica e stato di manutenzione degli impianti tecnologici pubblici e inerenti all'edificio.

**Caratteristiche produttive:** situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura, eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo, stato giuridico del bene.

Essendo l'immobile ubicato in un'area periferica si adopererà come riferimento i parametri relativi alle aree periferiche individuate dall'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come area D2 del Comune di TIVOLI, Rm.

**Parametri di confronto:**

Mercato omogeneo: aree periferiche, valori min-max applicabili ai parametri correttivi

Caratteristiche di localizzazione min.:15%-max.:35%

Caratteristiche di ubicazione min.:10%-max.:25%

Caratteristiche tipologiche min.:5%-max.:20%

Caratteristiche produttive min.:10%-max.:20%

Riguardo le caratteristiche di localizzazione per la zona in esame, si segnala una congrua presenza in zona di collegamenti viari e di servizi di trasporto pubblico, si segnala la presenza di attrezzature collettive quali scuole, uffici, locali commerciali, facilmente raggiungibili anche a distanza pedonale. La qualificazione dell'ambiente circostante è più che decorosa; il verde pubblico è presente anche se non risulta essere vicinissimo all'appartamento. Gli edifici di zona sono caratterizzati da una buona qualità costruttiva, anche se non sono di recente edificazione. L'ubicazione dell'appartamento è buono; poiché ha affaccio su tre punti cardinali, inoltre essendo un piano secondo con edifici al suo intorno di modesta altezza, gode di ottima luminosità e prospicienza, anche le sue caratteristiche produttive non danno adito a deprezzamento del bene.

In dettaglio: per la sola autorimessa per le caratteristiche tipologiche si è assegnato un coefficiente riduttivo del -20% in quanto di poco agevole accesso per l'appartamento invece un coefficiente riduttivo del -10% poiché le finiture del condominio risentono della mancanza di manutenzione. Inoltre gli impianti sono coevi alla costruzione del fabbricato quindi installati con i parametri normativi vigenti all'epoca. Si deterranno i costi relativi alla regolarizzazione edilizia e sanzioni ad essa connesse.

Per la modalità di calcolo delle superfici commerciali la scrivente CTU fa riferimento alla norma UNI 10750 recepita dall'ordinamento italiano con il D.P.R. n. 138/98, allegato C: i muri

interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm; balconi e terrazze a livello vengono valutati i primi 25 mq per 30% della loro superficie, i mq restanti per il 10%. L'autorimessa al piano semi-interrato priva di aperture esterne per il 50% della sua superficie, i vani tecnici non entrano nel computo.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva, per la zona di D2 in cui è ubicato l'immobile, un valore che varia tra un minimo di 1.150,00 E/mq ad un massimo di 1.700,00 E/mq.

Il valore di mercato desunto invece da comparazione diretta su un campione significativo di appartamenti con simili caratteristiche parametriche, è di 1.550,00 E/mq tale valore di mercato è il più vicino entro quale l'appartamento può essere collocato, tale valore è in linea con le quotazioni di mercato rilevate dall'Agenzia delle Entrate. Si applicheranno i coefficienti riduttivi del -10% e -20% su descritti con i valori finali di € 1.395,00 per l'appartamento e 1.240,00 per l'autorimessa.

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	88,00	1.395,00	€ 122.760,00	100,00	€ 122.760,00
autorimessa	11,00	1.240,00	€ 13.640,00	100,00	€ 13.640,00
Parziale					€ 136.402,00
Abbattimento del 10% per assenza della garanzia dai vizi					-13.640,20
Costo regolarizzazione edilizia (CILA in sanatoria agg. catastale solo oneri no onorari)					-€ 1.070,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 121.691,80</b>

Valore finale di stima arrotondato € 121.692,00 - euro centoventunomilaseicentonovantadue/00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

*Nessuna.*



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 09/12/2025

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 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Estratto di mappa, planimetrie, visure storiche
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Titoli concessori in estratto

- **Lotto Unico:** diritto di proprietà per l'intero su appartamento sito in Tivoli, Rm, Strada Casal Bellini n.7 (indicato anche come 7/A) posto al piano 2° Scala A, interno 10, composto da: soggiorno con terrazza, cucina, un bagno, disimpegno, camera doppia, camera singola con balcone. Pertinenze: un autorimessa per ciclomotori o vetture di piccole dimensioni all'interno 8.

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

- Foglio 63 part.1313 sub.14 categoria A/2 classe 2, consistenza 5 vani, sup.cat. tot.83mq, rendita € 735,95 Strada Casal Bellini n.7 sc. A piano 2°
- Foglio 63 part.1313 sub.502 categoria C/6 classe 4, consistenza 19 mq, sup.cat. tot.22 mq, rendita € 60,84 Strada Casal Bellini n.7 sc. Piano S1

L'appartamento confina a Sud con corpo scala condominiale, ad Est con distacco su via Casal Bellini, a Nord con distacco da fabbricato part.234, salvo altri; - locale autorimessa sito al piano interrato, confina ad Est con spazio di manovra condominiale, a Nord ed ad Est con terrapieno, a Sud con sub.43, salvo altri.

#### SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 105/2024 DEL R.G.E.

Bene U – abitazione di tipo civile e pertinenze			
<b>Ubicazione:</b>	Tivoli (RM) - Strada Casal Bellini n.7 sc. A piano 2° - S1		
<b>Diritto reale:</b>	proprietà	<b>Quota</b>	100,00%
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento di tipo civile ed autorimessa	<b>Superficie abitativa lorda</b>	88, 00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Immobile in normali condizioni d'uso, l'edificio condominiale necessita di ordinaria manutenzione.		



<b>Descrizione:</b>	<p>Lotto Unico: All'appartamento si accede dal civico 7 (spesso indicato come 7/A) di Strada Casal Bellini, salendo al piano secondo della scala comune di un edificio plurifamiliare per civile abitazione, Interno 10. Oltrepassando la porta d'ingresso trovasi un soggiorno con terrazza dal quale si accede, procedendo dalla propria destra ad una cucina, sempre dal soggiorno in prossimità dell'ingresso un disimpegno da accesso ad un bagno, una camera singola con balcone, ed una camera doppia. L'appartamento è fornito degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas con caldaia collocata sulla terrazza, non possiede impianto di condizionamento dell'aria. Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato al piano 2° dell'edificio condominiale che ha la predisposizione per l'ascensore nel corpo scala ma non è mai stato installato, il costo dell'impianto si aggira sui 15.000,00 euro da ripartirsi tra i condomini, fatti salvi i bonus statali. Al piano seminterrato è ubicata l'autorimessa, Interno n.8, la posizione della stessa rispetto allo spazio di manovra condominiale non consente la sterzata di una vettura di dimensioni medio-grandi, per tale ragione può essere utilizzata solo da vetture di piccole dimensioni o moto cicli. L'impianto della corrente elettrica dell'autorimessa non è collegato con quello dell'appartamento staggito e probabilmente il cablaggio dell'impianto passa dall'adiacente autorimessa sub. 501, fino all'appartamento di cui quest'ultima è pertinenza.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	<p>È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio. L'atto di provenienza ultra-ventennale dell'immobile risulta trascritto.</p>

