

# TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

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

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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



<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1 .....	10
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1 .....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1 .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1 .....	11
Stato di occupazione .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1 .....	12
Provenienze Ventennali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1 .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1 .....	14
Normativa urbanistica .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1 .....	15
Regolarità edilizia .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1 .....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, interno 5, piano 2.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Tivoli (RM) - via Pio IX n. 13, scala A, piano s1 .....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 40/2024 del R.G.E.....	22
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 127.875,00</b> .....	22





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

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

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

## DESCRIZIONE

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

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

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

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

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

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

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

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

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

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

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

**TITOLARITÀ**

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

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

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

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



**CONFINI**

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

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

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

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

**CONSISTENZA**

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

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	10,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	3,20 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2,40 mq</b>		



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

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

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

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

**DATI CATASTALI**

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

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catal e	Rendita	Piano	Graffato
	60	19	12		A2	2	4	89 mq	588,76 €	2	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

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

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

**Corrispondenza catastale**

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

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

**PRECISAZIONI**

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

Nulla.

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

Nulla.

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

Non risultano contratti di locazione in essere.

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

Non risultano contratti di locazione in essere.

#### STATO CONSERVATIVO

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

L'appartamento è in ottimo stato di conservazione.

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

la cantina è in ottimo stato di conservazione.

#### PARTI COMUNI

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

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

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

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

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

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

---

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

---

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



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

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Fondazioni: Travi rovesce

Esposizione: Sud/Ovest

Altezza interna utile: 3.00 ml

Str. verticali: Cemento armato

Solai: Latero cemento

Copertura: A terrazzo

Manto di copertura: A terrazzo

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

Pavimentazione interna: Ceramica

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

Scale: In cemento armato

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

Terreno esclusivo: Assente

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

Soffitta, cantina o simili: Magazzini al pino interrato

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

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Fondazioni: Travi rovesce

Esposizione: Sud/Ovest

Altezza interna utile: 3.20 ml

Str. verticali: Cemento armato

Solai: Latero cemento

Copertura: A terrazzo

Manto di copertura: A terrazzo

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

Pavimentazione interna: Ceramica

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

Scale: In cemento armato

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

Soffitta, cantina o simili: Cantina al pino interrato

**STATO DI OCCUPAZIONE**

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

L'immobile risulta occupato dall'esecutato,

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

Limmobile risulta occupato dall'esecutato,

**PROVENIENZE VENTENNALI**

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

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>08/04/1992</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal <b>21/04/2016</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.



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

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA il 24/02/2010  
Reg. gen. 13712 - Reg. part. 2553  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA il 30/07/2015  
Reg. gen. 31517 - Reg. part. 5197  
Importo: € 70.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a ROMA il 22/04/2016  
Reg. gen. 18921 - Reg. part. 3049  
Importo: € 194.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

**Trascrizioni**

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ROMA il 22/04/2016  
Reg. gen. 18920 - Reg. part. 12862  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ROMA il 09/02/2024  
Reg. gen. 6939 - Reg. part. 5156  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

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

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ROMA il 24/02/2010  
Reg. gen. 13712 - Reg. part. 2553  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ROMA il 30/07/2015  
Reg. gen. 31517 - Reg. part. 5197  
Importo: € 70.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ROMA il 22/04/2016  
Reg. gen. 18921 - Reg. part. 3049  
Importo: € 194.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

#### Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a ROMA il 22/04/2016  
Reg. gen. 18920 - Reg. part. 12862  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a ROMA il 09/02/2024  
Reg. gen. 6939 - Reg. part. 5156  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### NORMATIVA URBANISTICA

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

L'immobile ricade in zona C2 di PRG.

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

L'immobile ricade in zona C2 di PRG.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

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

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

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

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

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

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 360,00

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

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 360,00

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

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di



manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

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

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

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

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

- Valutazione secondo Agenzie immobiliari della zona

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

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

3. Borsino immobiliare:

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

Il valore finale è pari ad € 128.499,00

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

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

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

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

- Valutazione secondo Agenzie immobiliari della zona

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

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

2. Borsino immobiliare:

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

Il valore finale è pari ad € 1.176,00

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

Valore di stima: € 129.675,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.800,00	€
---------------------------------------	----------	---

**Valore finale di stima: € 127.875,00**

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

Labico, li 14/01/2026

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

**ELENCO ALLEGATI:**

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

Firmato Da: VIVIANA DI COLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa6abe1ed44d2f1d10c701bf967d0e

**LOTTO UNICO**

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

**Prezzo base d'asta: € 127.875,00**



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

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 127.875,00**

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

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

