

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giamberduca Agostino, nell'Esecuzione Immobiliare 395/2023 del R.G.E.

promossa da



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 53, scala A, interno 9, piano 3	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 76C, interno 1M, piano S1	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 53, scala A, interno 9, piano 3	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 76C, interno 1M, piano S1	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 53, scala A, interno 9, piano 3	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 76C, interno 1M, piano S1	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 53, scala A, interno 9, piano 3	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 76C, interno 1M, piano S1	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 53, scala A, interno 9, piano 3	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 76C, interno 1M, piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 53, scala A, interno 9, piano 3	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 76C, interno 1M, piano S1	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 53, scala A, interno 9, piano 3	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 76C, interno 1M, piano S1	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 53, scala A, interno 9, piano 3	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 76C, interno 1M, piano S1	10
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 53, scala A, interno 9, piano 3	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 76C, interno 1M, piano S1	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 53, scala A, interno 9, piano 3	11



Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 76C, interno 1M, piano S1	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 53, scala A, interno 9, piano 3	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 76C, interno 1M, piano S1	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 53, scala A, interno 9, piano 3	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 76C, interno 1M, piano S1	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 53, scala A, interno 9, piano 3	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 76C, interno 1M, piano S1	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 53, scala A, interno 9, piano 3	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 76C, interno 1M, piano S1	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 53, scala A, interno 9, piano 3	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 76C, interno 1M, piano S1	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 53, scala A, interno 9, piano 3	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 76C, interno 1M, piano S1	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 53, scala A, interno 9, piano 3	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 76C, interno 1M, piano S1	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 53, scala A, interno 9, piano 3	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 76C, interno 1M, piano S1	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 395/2023 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 176.000,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 53, scala A, interno 9, piano 3	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 76C, interno 1M, piano S1	24





INCARICO

All'udienza del 18/04/2024, il sottoscritto Arch. Giamberduca Agostino, con studio in Via Tiburtina Valeria, 280 - Località Tivoli Terme - 00019 - Tivoli (RM), email architetto.giamberduca@gmail.com, PEC a.giamberduca@pec.archrm.it, Tel. 3389845789, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/05/2024 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 Acquaregna, 53, scala A, interno 9, piano 3 (Coord. Geografiche: 41.95807 - 12.80352)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 76C, interno 1M, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.95807 - 12.80352)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 53, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 3

L'immobile è ubicato in zona centrale del Comune di Tivoli in un edificio su Via Acquaregna n.53, nel lato della strada prospiciente il parcheggio Lungo Aniene a ridosso del fiume Aniene.

L'appartamento è posto al 3° piano della scala A di un edificio di 6 piani fuori terra ed è composto da ingresso, soggiorno, corridoio, cucina, 2 stanze da letto, bagno e 2 balconi.

Il palazzo è stato costruito negli anni sessanta e nel suo insieme si presenta in buone condizioni.

L'accesso nell'edificio da un portone al numero civico 53 già 59, immette in un androne rifinito con pavimenti e rivestimenti in marmo da cui parte il corpo scala "A" con annesso ascensore.

L'appartamento è discretamente rifinito e ben posizionato dal quale si gode con una vasta veduta, è sito in una zona in cui si può usufruire di tutti i servizi, ed inoltre risulta notevole la presenza di ogni tipo di attività commerciale essendo limitrofa la Via Empolitana, trovandosi a pochi minuti a piedi dalle principali vie del centro storico.

In conclusione l'appartamento risulta ottimamente ubicato, funzionale, con le rifiniture di qualità discrete.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non 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.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 76C, INTERNO 1M, PIANO S1

Il box auto si trova in un edificio sito nel lato opposto rispetto l'appartamento, al piano interrato il cui accesso è dal n. 76c di Via Acquaregna. Il box è posizionato in zona d'angolo del piano garage come risulta dalla planimetria allegata.

Da una rampa si accede al piano interrato nell'area di manovra da dove è possibile accedere ai vari garage. La superficie utile del box è di 11 mq, il box non risulta molto ampio è idoneo per la rimessa di automobili utilitarie, citycar o moto. Si trova in normali condizioni d'uso e manutenzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non 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 Acquaregna, 53, scala A, interno 9, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 76C, interno 1M, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 53, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 3

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 76C, INTERNO 1M, PIANO S1

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

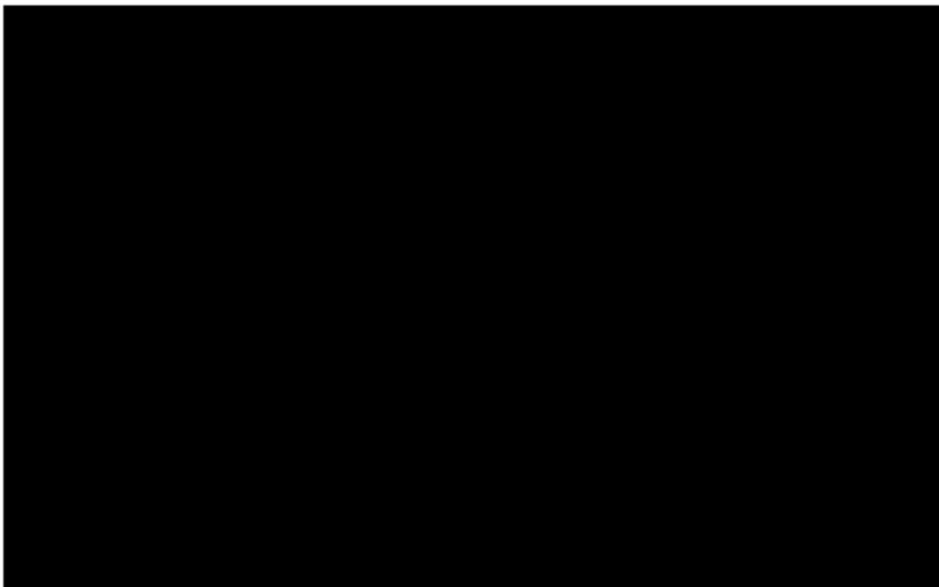
TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 53, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 3

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

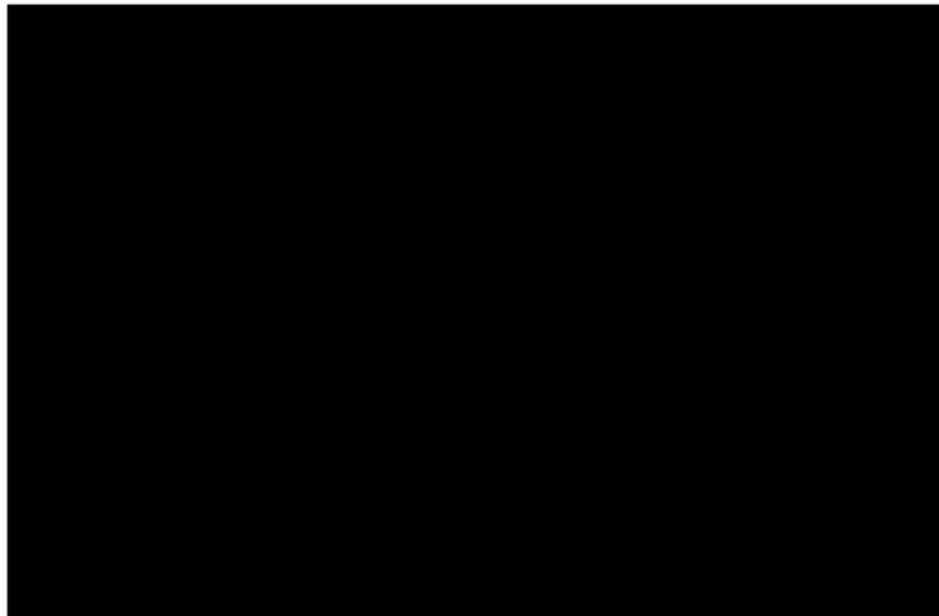
- 





BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 76C, INTERNO 1M, PIANO S1

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



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 53, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 3



L'appartamento confina con vano scala, appartamento interno 10, distacchi del fabbricato (particella 1296), salvo altri

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 76C, INTERNO 1M, PIANO S1

Il garage confina con garage sub.43 interno 1L, garage sub.45 interno 1N, spazio di manovra sub.1, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 53, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,80 mq	113,70 mq	1	113,70 mq	3,00 m	3° - Scala A - Interno 9
Totale superficie convenzionale:				113,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 76C, INTERNO 1M, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	11,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	2,45 m	S1
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 53, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 01/01/1973 al 09/04/1973		Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 56 Categoria A Piano 3° - scala A - interno 9
Dal 09/04/1973 al 18/10/1990		Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 78 Categoria A Piano 3° - scala A - interno 9
Dal al 07/05/2003		Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 78, Sub. 501 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 112 mq Rendita € 724,33 Piano 3° - scala A - interno 9
Dal 18/10/1990 al 07/05/2003		Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 78 Categoria A Piano 3° - scala A - interno 9

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 76C, INTERNO 1M, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 23/11/1989		Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 78, Sub. 44 Categoria C6 Cl.6, Cons. 11 Superficie catastale 13 mq Rendita € 48,86 Piano S1
Dal 01/01/1989 al 23/11/1989		Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 78, Sub. 44 Categoria C6 Cl.6, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 53, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	74	56	501		A3	3	5,5	112 mq	724,33 €	3	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale dell'appartamento non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi, avendo riscontrato alcune modifiche interne, riguardanti in particolare l'ampliamento della cucina includendo l'area del bagno di servizio con la demolizione del muro divisorio e due altre piccole modifiche nel tramezzo del salone e della stanza da letto.

Pertanto è necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale con pratica docfa per modifiche interne e per una migliore rappresentazione grafica generale in merito alle aperture esterne, da presentarsi previa presentazione di una CILA in sanatoria per opere interne.

Il costo di tale operazione verrà detratto dal valore di stima finale del bene immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 76C, INTERNO 1M, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	74	78	44		C6	6	11	13 mq	48,86 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 53, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 3

Esaminati gli atti ed effettuate le ricerche del caso non sono stati individuati vincoli di natura pattizia per gli immobili oggetto della presente perizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 76C, INTERNO 1M, PIANO S1

Esaminati gli atti non sono stati individuati vincoli di natura pattizia per gli immobili oggetto della presente perizia.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 53, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 3

L'appartamento al 3° piano della scala A è composto da ingresso, soggiorno, corridoio, cucina, 2 stanze da letto, bagno e 2 balconi.

Il palazzo costruito negli anni sessanta nel suo insieme si presenta in buone condizioni, i prospetti sono rivestiti con cortina di listelli di laterizio e alcune parti intonacate, la copertura dell'edificio e a terrazzo.

L'accesso nell'edificio da un portone al numero civico 53 già 59, immette in un androne rifinito con pavimenti e rivestimenti in marmo con annesso ascensore.

All'interno l'appartamento è discretamente rifinito e risulta in buone condizioni di manutenzione ed uso, i pavimenti sono quelli originali in graniglia di marmo e cemento, il bagno è stato ristrutturato qualche anno

Le porte in legno bianche sono quelle originali e semplici, gli infissi esterni anche in discrete condizioni sono in alluminio bianco con doppio vetro, le serrande in plastica bianche.

Le murature interne e i soffitti risultano ben pitturati, non sono stati riscontrati problemi eventuali.

Riepilogando l'appartamento nel suo complesso si presenta in buone condizioni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 76C, INTERNO 1M, PIANO S1

L'immobile si presenta in normali condizioni di uso e manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 53, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 3

Atrio Condominiale di ingresso al piano terra, rampe scale collegamento ai piani, ascensore, copertura e altre parti condominiali di servizio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 76C, INTERNO 1M, PIANO S1

L'accesso al garage avviene dall'area di manovra a disposizione dei garage, area di manovra sub.1.

La rampa di accesso al piano seminterrato si trova al numero civico 76c di Via dell'Acquaregna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 53, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 3

Esaminati gli atti non sono stati individuati formalmente gravami di servitù, censo, livello o uso civico sulla proprietà oggetto della presente perizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 76C, INTERNO 1M, PIANO S1



Esaminati gli atti non sono stati individuati formalmente gravami di servitù, censo, livello o uso civico sulla proprietà oggetto della presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 53, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 3

La costruzione è realizzata con struttura in cemento armato e tamponature di laterizio rivestita con listelli in laterizio, la copertura è piana (terrazzo condominiale).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 76C, INTERNO 1M, PIANO S1

L'edificio in cui si trova il garage è costruito con struttura in c.a. e tamponature in muratura.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 53, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 3

Il compendio pignorato risulta abitato/occupato dalla famiglia formata dagli esecutati e figli.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 76C, INTERNO 1M, PIANO S1

L'immobile è a disposizione ed utilizzato degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 53, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/10/1990		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Russo Antonetta	18/10/1990	31399	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Registri Immobiliari ROMA 2	15/11/1990	42140	29673
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 76C, INTERNO 1M, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1989		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Quirino Gamberale	23/11/1989	18857	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari ROMA 2	02/12/1989	44709	30795
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

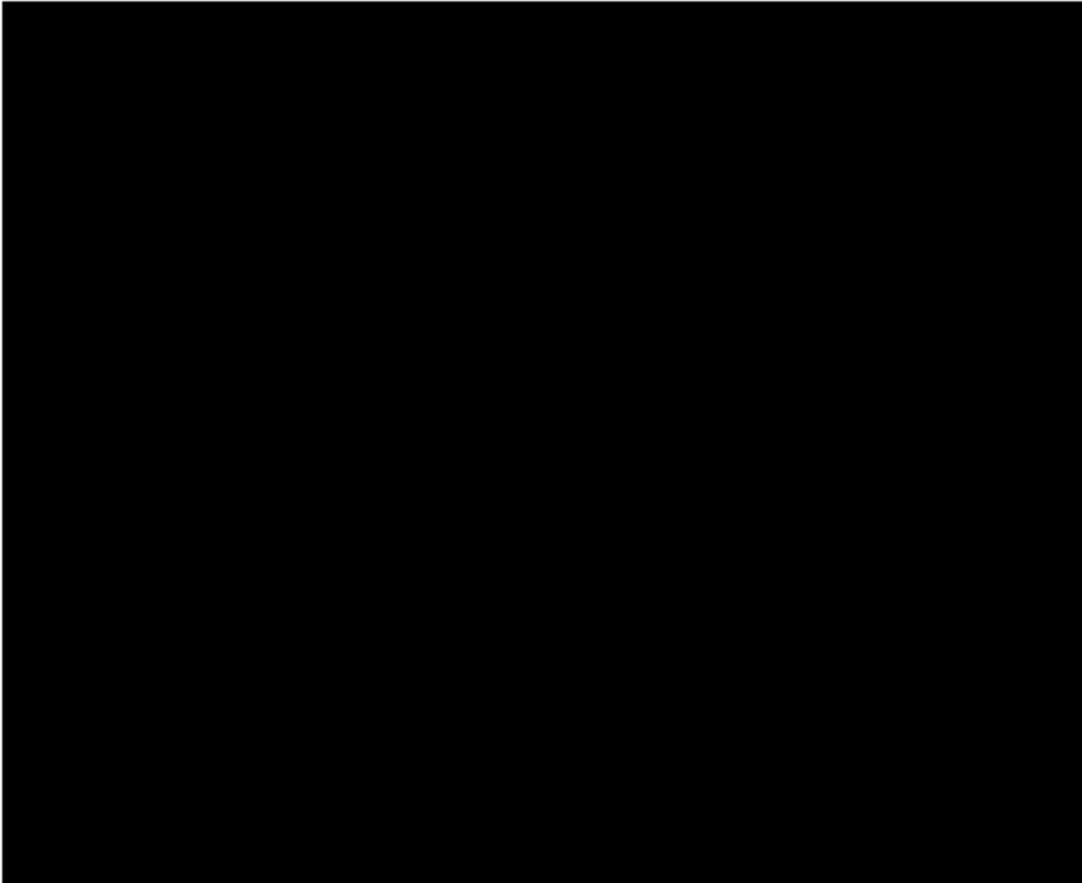


FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 53, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 3

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

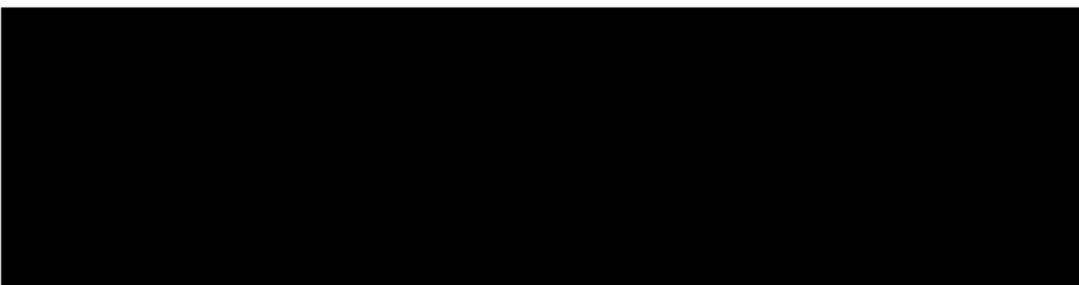
Iscrizioni

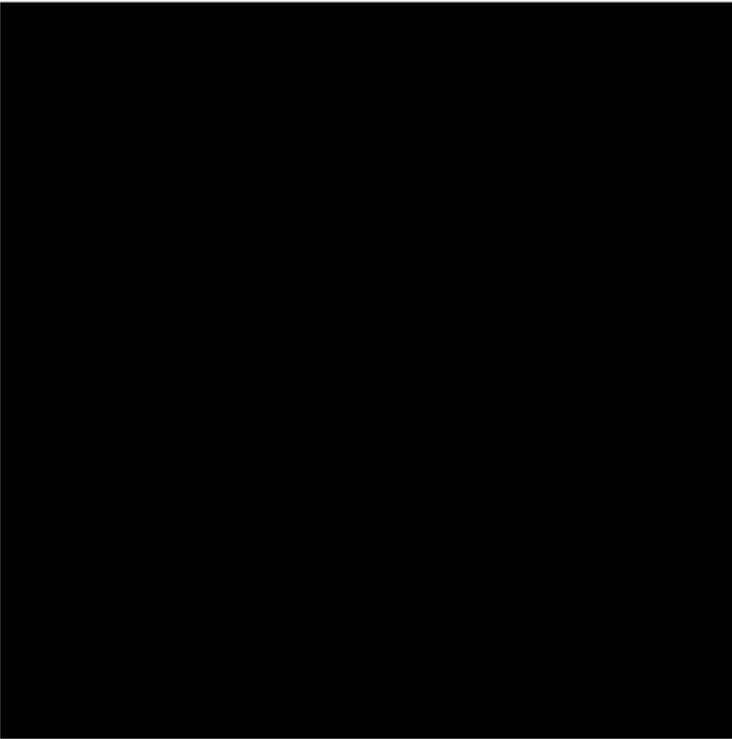


BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 76C, INTERNO 1M, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 10/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni





NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 53, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 3

Il PRG di Tivoli vigente è del 1973, la costruzione dell'edificio è iniziata prima del 1/9/1967 con licenza di costruzione n. 5 rilasciata dal Sindaco di Tivoli in data 13/01/1966. In data 23/11/1972 il fabbricato è stato dichiarato abitabile dal Comune di Tivoli.

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Tivoli (Roma) individuano l'immobile in oggetto all'interno della zona omogenea "B" in zona di P.R.G. : "B3" - saturazione", riguarda aree facenti parte di isolati o di complessi edilizi già nella maggiorparte edificati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 76C, INTERNO 1M, PIANO S1

stessi dati del bene n.1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 53, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 3

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

L'edificio è stato costruito con licenza edilizia n. 5 rilasciata dal Sindaco del Comune di Tivoli in data 13/01/1966 e dichiarato abitabile dal Comune di Tivoli in data 23/11/1972. L'appartamento all'interno ha subito qualche intervento edilizio in merito al rifacimento del bagno, della cucina ed è stata eseguita nel tempo la manutenzione ordinaria.



La pianta dell'appartamento rispetto a quella esistente catastale presenta alcune difformità, è stato eliminato il bagno piccolo per ampliare la cucina, una piccola variazione per la sistemazione della porta di accesso nella stanza da letto adiacente la cucina e l'ampliamento della porta di entrata nel soggiorno.

Tali difformità interne si possono regolarizzare con la presentazione di Cila per accertamento di conformità presso il Comune di Tivolie con il relativo aggiornamento della planimetria catastale con pratica docfa, stimando un costo complessivo per oneri tecnici, comunali e catastali stimati in €. 2.500,00, che verranno detratti dal valore di stima finale.

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 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 76C, INTERNO 1M, PIANO S1

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

l'immobile è stato costruito con regolare concessione edilizia rilasciata dal Comune di Tivoli.

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 ACQUAREGNA, 53, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 3

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 900,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.000,00

Esiste naturalmente un condominio costituito con relativo amministratore, le spese condominiali mensili ordinarie si aggirano intorno a 60/80 euro mensili. Si considera in detrazione dal valore di stima finale un importo a debito nei confronti del condominio di circa 2.000,00 euro.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 76C, INTERNO 1M, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 500,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per poter individuare con i migliori risultati il valore di un immobile, il metodo estimativo più comunemente usato consiste nell'eseguire la stima sintetica-comparativa, in alcuni casi potrebbe essere utile eseguire una stima analitica per capitalizzazione dei redditi con la successiva media dei due risultati determinati, ma vista la procedura standardizzata quest'ultimo procedimento non verrà tenuto in considerazione, per cui si effettuerà la stima con il solo metodo sintetico comparativo.

Il valore commerciale di un immobile si determina quindi tenendo conto di una serie di variabili: ubicazione, caratteristiche urbane, facilità dei collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finiture e comodità, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati di superficie ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il primo passo consiste nel determinare il valore di riferimento utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili, per condizioni manutentive, per



funzione, per dotazione di pertinenze, per la qualità dell'immobile o altri parametri che possono variare in funzione della tipologia del bene da stimare.

Quindi, per determinare il valore da attribuire al bene oggetto di stima è stata effettuata un'analisi del mercato immobiliare per valutare le quotazioni rilevabili, attraverso indagini effettuate per analogia rispetto al bene oggetto di stima.

Sono state ricavate le quotazioni medie del Borsino Immobiliare, di altre società immobiliari, si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni rilevate dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio della provincia di Roma.

In particolare sono state effettuate dirette ricerche di mercato relative alla zona di riferimento ubicata nel territorio del Comune di Tivoli, in zona Empolitana a pochi minuti dalle principali vie del centro storico.

Per quanto riguarda la vendita dei due beni è stato ritenuto conveniente ai fini della vendita accorpate le due unità immobiliari in un unico lotto, tenendo nella giusta considerazione le notevoli problematiche della zona in merito ai parcheggi.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 53, scala A, interno 9, piano 3
L'immobile è ubicato in zona centrale del Comune di Tivoli in un edificio su Via Acquaregna n.53, nel lato della strada prospiciente il parcheggio Lungo Aniene a ridosso del fiume Aniene. L'appartamento è posto al 3° piano della scala A di un edificio di 6 piani fuori terra ed è composto da ingresso, soggiorno, corridoio, cucina, 2 stanze da letto, bagno e 2 balconi. Il palazzo è stato costruito negli anni sessanta e nel suo insieme si presenta in buone condizioni. L'accesso nell'edificio da un portone al numero civico 53 già 59, immette in un androne rifinito con pavimenti e rivestimenti in marmo da cui parte il corpo scala "A" con annesso ascensore. L'appartamento è discretamente rifinito e ben posizionato dal quale si gode con una vasta veduta, è sito in una zona in cui si può usufruire di tutti i servizi, ed inoltre risulta notevole la presenza di ogni tipo di attività commerciale essendo limitrofa la Via Empolitana, trovandosi a pochi minuti a piedi dalle principali vie del centro storico. In conclusione l'appartamento risulta ottimamente ubicato, funzionale, con le rifiniture di qualità discrete.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 56, Sub. 501, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 189.083,10
L'appartamento risulta ben posizionato, la zona è vivace dal punto di vista commerciale ed è servita da tutti i servizi.
In relazione al contesto insediativo sono stati indagati i vari riferimenti utili e quelli sfavorevoli per determinare il più probabile valore di mercato nel periodo di stima all'attualità.
Dal rilevamento dei dati, considerando i beni immobili nel suo insieme, le caratteristiche, la posizione urbana, la panoramicità, l'esposizione, la tipologia, lo stato conservativo, ecc., i beni immobili nel contesto del mercato immobiliare si collocano in una fascia medio/massima in riferimento alle quotazioni di mercato.
In funzione delle caratteristiche, della zona urbana, del tipo di immobile e delle condizioni di conservazione per sintesi possiamo indicare una quotazione media di mercato che oscilla da un valore medio di €. 1.490,00 ad un massimo di €.1.780,00 circa al metro quadrato, per cui si assume come valore di riferimento la media dei 2 valori $(€.1490+1780)/2 = €.3270/2 = €. 1635,00$
Determinato il valore di riferimento, si determinano i coefficienti di merito in considerazione delle caratteristiche principali considerando le peculiarità e le qualità del bene.
Si individuano 4 coefficienti principali: di panoramicità, di luminosità, di vetustà, di conservazione e manutenzione. I coefficienti determinati in base alle usuali tabelle di stima, vanno moltiplicati per il valore di riferimento individuato, il risultato ottenuto sarà congruo allo stato effettivo dell'immobile.
Sintesi della stima sintetica:



superficie commerciale complessiva mq. 113,70
 valore di riferimento determinato €. 1635,00 al mq.
 coefficiente di vetustà C1=0,95 buono stato
 coefficiente di panoramicità C2=1,05 vista panoramica buona
 coefficiente di luminosità C3=1,02
 coefficiente di conservazione/manutenzione C4=1,00
 si ottiene il coefficiente da applicare $(0,95 \times 1,05 \times 1,02 \times 1,00) = 1,0175$
 valore di riferimento al mq. aggiornato €. $1635,00 \times 1,0175 = \text{€} 1.663,53$ arrotondato a €.1.663,00
 Valore determinato: $\text{mq.}113,70 \times 1663,00 \text{€./mq.} = \text{€} 189.083,10$
 dal valore su determinato deve essere detratto il seguente importo:
 dall'importo di stima bisogna effettuare una decurtazione pari al 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti come previsto dalla procedura.
 - un ulteriore decremento è relativo ai costi per la presentazione di Cila in sanatoria e variazione planimetria catastale con pratica docfa, costi tecnici, oneri comunali e catastali stimati in €. 2.500,00;

- Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 76C, interno 1M, piano S1**
 Il box auto si trova in un edificio sito nel lato opposto rispetto l'appartamento, al piano interrato il cui accesso è dal n. 76c di Via Acquaregna. Il box è posizionato in zona d'angolo del piano garage come risulta dalla planimetria allegata. Da una rampa si accede al piano interrato nell'area di manovra da dove è possibile accedere ai vari garage. La superficie utile del box è di 11 mq, il box non risulta molto ampio è idoneo per la rimessa di automobili utilitarie, citycar o moto. Si trova in normali condizioni d'uso e manutenzione.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 78, Sub. 44, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 12.350,00
 Il metodo di stima sintetico comparativo in riferimento a quanto indicato per il bene n. 1.
 In funzione delle caratteristiche del bene e con particolare riferimento alle difficoltà di parcheggio presenti nella zona urbana è stata individuata una quotazione media di mercato che oscilla da un valore di €. 850 a €.1.050,00 circa al metro quadrato, per cui si assume come valore di riferimento la media dei 2 valori $(\text{€} 850 + 1050) / 2 = \text{€} 1900 / 2 = \text{€} 950,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 53, scala A, interno 9, piano 3	113,70 mq	1.663,00 €/mq	€ 189.083,10	100,00%	€ 189.083,10
Bene N° 2 - Garage Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 76C, interno 1M, piano S1	13,00 mq	950,00 €/mq	€ 12.350,00	100,00%	€ 12.350,00
				Valore di stima:	€ 201.433,10



Valore di stima: € 201.433,10

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	2500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica e planimetria catastale	2500,00	€
assenza della garanzia per vizi occulti per come previsto dalla procedura	10,00	%
arrotondamento	289,79	€

Valore finale di stima: € 176.000,00

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.

Tivoli, li 17/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giamberduca Agostino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All.001-Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - All.002-RilievoCTU-elaborati grafici
- ✓ Altri allegati - All.003-VisStoricaFg74-Part56-Sub501
- ✓ Altri allegati - All.004-VisStoricaFg74-Part78-Sub44
- ✓ Altri allegati - All.005-PlanimetrieCatastali
- ✓ Altri allegati - All.006-Elaborato PlanimetricoPart78
- ✓ Altri allegati - All.007-Atto di Provenienza
- ✓ Altri allegati - All.008 IspezioniIpotecarieCTU



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 53, scala A, interno 9, piano 3
L'immobile è ubicato in zona centrale del Comune di Tivoli in un edificio su Via Acquaregna n.53, nel lato della strada prospiciente il parcheggio Lungo Aniene a ridosso del fiume Aniene. L'appartamento è posto al 3° piano della scala A di un edificio di 6 piani fuori terra ed è composto da ingresso, soggiorno, corridoio, cucina, 2 stanze da letto, bagno e 2 balconi. Il palazzo è stato costruito negli anni sessanta e nel suo insieme si presenta in buone condizioni. L'accesso nell'edificio da un portone al numero civico 53 già 59, immette in un androne rifinito con pavimenti e rivestimenti in marmo da cui parte il corpo scala "A" con annesso ascensore. L'appartamento è discretamente rifinito e ben posizionato dal quale si gode con una vasta veduta, è sito in una zona in cui si può usufruire di tutti i servizi, ed inoltre risulta notevole la presenza di ogni tipo di attività commerciale essendo limitrofa la Via Empolitana, trovandosi a pochi minuti a piedi dalle principali vie del centro storico. In conclusione l'appartamento risulta ottimamente ubicato, funzionale, con le rifiniture di qualità discrete. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 56, Sub. 501, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il PRG di Tivoli vigente è del 1973, la costruzione dell'edificio è iniziata prima del 1/9/1967 con licenza di costruzione n. 5 rilasciata dal Sindaco di Tivoli in data 13/01/1966. In data 23/11/1972 il fabbricato è stato dichiarato abitabile dal Comune di Tivoli. Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Tivoli (Roma) individuano l'immobile in oggetto all'interno della zona omogenea "B" in zona di P.R.G. : "B3" – saturazione", riguarda aree facenti parte di isolati o di complessi edilizi già nella maggiorparte edificati.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 76C, interno 1M, piano S1
Il box auto si trova in un edificio sito nel lato opposto rispetto l'appartamento, al piano interrato il cui accesso è dal n. 76c di Via Acquaregna. Il box è posizionato in zona d'angolo del piano garage come risulta dalla planimetria allegata. Da una rampa si accede al piano interrato nell'area di manovra da dove è possibile accedere ai vari garage. La superficie utile del box è di 11 mq, il box non risulta molto ampio è idoneo per la rimessa di automobili utilitarie, citycar o moto. Si trova in normali condizioni d'uso e manutenzione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 78, Sub. 44, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: stessi dati del bene n.1

Prezzo base d'asta: € 176.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 395/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 176.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 53, scala A, interno 9, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 56, Sub. 501, Categoria A3	Superficie	113,70 mq
Stato conservativo:	L'appartamento al 3° piano della scala A è composto da ingresso, soggiorno, corridoio, cucina, 2 stanze da letto, bagno e 2 balconi. Il palazzo costruito negli anni sessanta nel suo insieme si presenta in buone condizioni, i prospetti sono rivestiti con cortina di listelli di laterizio e alcune parti intonacate, la copertura dell'edificio è a terrazzo. L'accesso nell'edificio da un portone al numero civico 53 già 59, immette in un androne rifinito con pavimenti e rivestimenti in marmo con annesso ascensore. All'interno l'appartamento è discretamente rifinito e risulta in buone condizioni di manutenzione ed uso, i pavimenti sono quelli originali in graniglia di marmo e cemento, il bagno è stato ristrutturato qualche anno fa. Le porte in legno bianche sono quelle originali e semplici, gli infissi esterni anche in discrete condizioni sono in alluminio bianco con doppio vetro, le serrande in plastica bianche. Le murature interne e i soffitti risultano ben pitturati, non sono stati riscontrati problemi eventuali. Riepilogando l'appartamento nel suo complesso si presenta in buone condizioni.		
Descrizione:	L'immobile è ubicato in zona centrale del Comune di Tivoli in un edificio su Via Acquaregna n.53, nel lato della strada prospiciente il parcheggio Lungo Aniene a ridosso del fiume Aniene. L'appartamento è posto al 3° piano della scala A di un edificio di 6 piani fuori terra ed è composto da ingresso, soggiorno, corridoio, cucina, 2 stanze da letto, bagno e 2 balconi. Il palazzo è stato costruito negli anni sessanta e nel suo insieme si presenta in buone condizioni. L'accesso nell'edificio da un portone al numero civico 53 già 59, immette in un androne rifinito con pavimenti e rivestimenti in marmo da cui parte il corpo scala "A" con annesso ascensore. L'appartamento è discretamente rifinito e ben posizionato dal quale si gode con una vasta veduta, è sito in una zona in cui si può usufruire di tutti i servizi, ed inoltre risulta notevole la presenza di ogni tipo di attività commerciale essendo limitrofa la Via Empolitana, trovandosi a pochi minuti a piedi dalle principali vie del centro storico. In conclusione l'appartamento risulta ottimamente ubicato, funzionale, con le rifiniture di qualità discrete.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il compendio pignorato risulta abitato/occupato dalla famiglia formata dagli esecutati e figli.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Via Acquaregna, 76C, interno 1M, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 78, Sub. 44, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in normali condizioni di uso e manutenzione.		



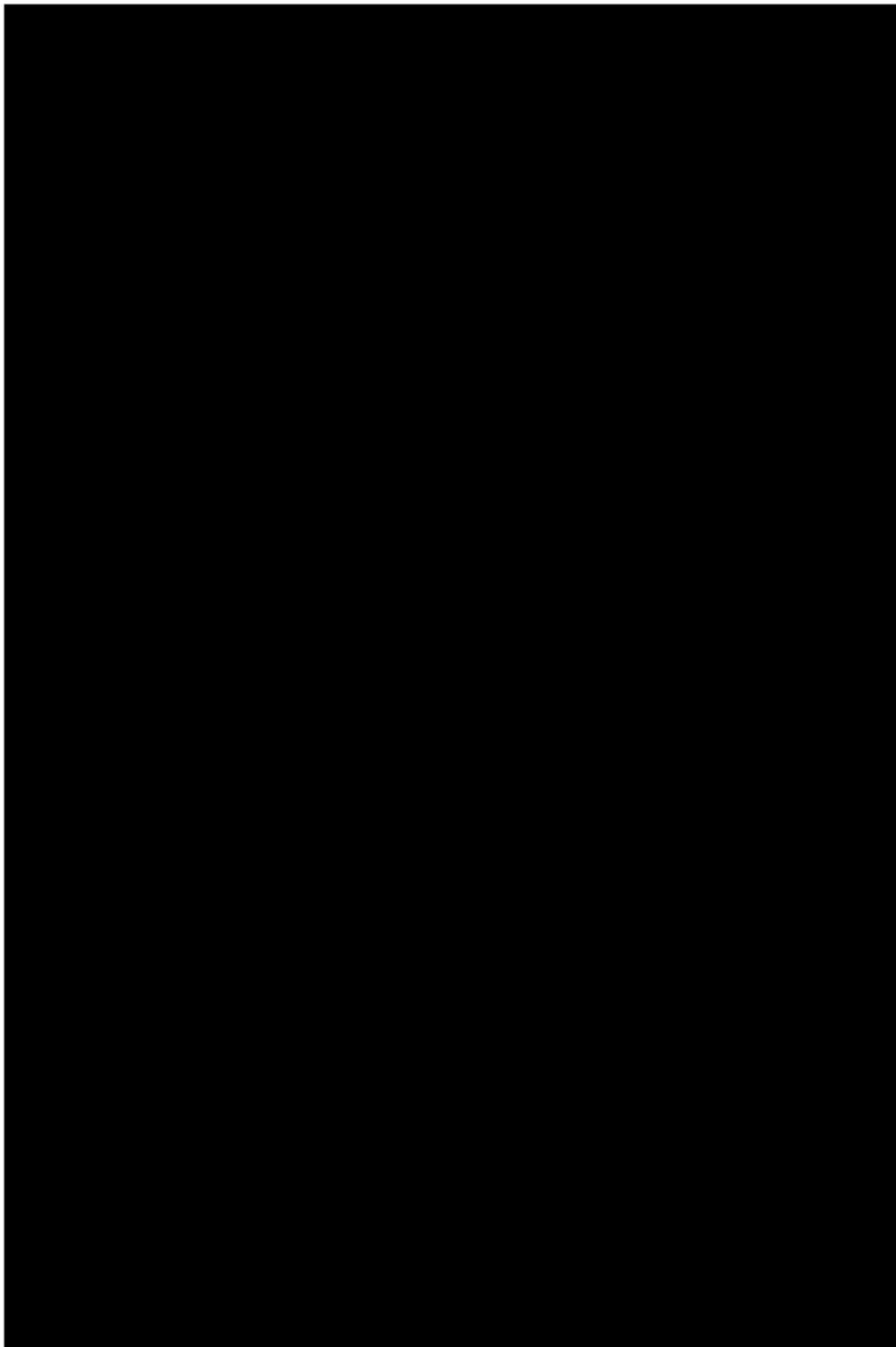
Descrizione:	Il box auto si trova in un edificio sito nel lato opposto rispetto l'appartamento, al piano interrato il cui accesso è dal n. 76c di Via Acquaregna. Il box è posizionato in zona d'angolo del piano garage come risulta dalla planimetria allegata. Da una rampa si accede al piano interrato nell'area di manovra da dove è possibile accedere ai vari garage. La superficie utile del box è di 11 mq, il box non risulta molto ampio è idoneo per la rimessa di automobili utilitarie, citycar o moto. Si trova in normali condizioni d'uso e manutenzione.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è a disposizione ed utilizzato degli esecutati.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA ACQUAREGNA, 53, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 3

Iscrizioni



, INTERNO 1M, PIANO S1



