

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ambrifi Remo, nell'Esecuzione Immobiliare 290/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Pio IX, 20, interno 4, piano 1 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Tivoli (RM) - Via Pio IX, 20, piano S1 .....	4
Lotto 1 .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità.....	5
Confini .....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni .....	7
Patti .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Lotto 2 .....	11
Completezza documentazione ex art. 567 .....	11
Titolarità.....	11
Confini .....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali .....	12
Dati Catastali.....	12
Precisazioni .....	13
Patti .....	13
Stato conservativo .....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici .....	13



Caratteristiche costruttive prevalenti .....	13
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	16
Stima / Formazione lotti .....	17
<b>Lotto 1</b> .....	17
<b>Lotto 2</b> .....	18
Riepilogo bando d'asta .....	19
<b>Lotto 1</b> .....	18
<b>Lotto 2</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 290/2022 del R.G.E.....	20
<b>Lotto 1</b> .....	20
<b>Lotto 2</b> .....	20



## INCARICO

---

---

In data 12/11/2022, il sottoscritto Arch. Ambrifi Remo, con studio in Via del Quarto, 25 - 00060 - Riano (RM), email: remo.ambrifi@gmail.com, PEC: r.ambrifi@pec.archrm.it, Tel. 06 9034987, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/11/2022 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 Pio IX, 20, interno 4, piano 1  
(Coord. Geografiche: 41.950073°, 12.717001)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Tivoli (RM) - Via Pio IX, 20, piano S1  
(Coord. Geografiche: 41.950073°, 12.717001)

## DESCRIZIONE

---

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX, 20, INTERNO 4, PIANO 1**

---

L'immobile interessato dal procedimento si trova in un fabbricato al civico 20 di Via Pio IX (*fabbricato ad angolo con Via Lago Colonnelle*) nel comune di Tivoli in località Tivoli Terme poco distante da Via Nazionale Tiburtina, dalle Terme di Roma (*Acque Albule*), dal Centro Commerciale "Le Palme" e dai vari servizi di Tivoli Terme.

In corrispondenza del civico 20 di Via Pio IX un ingresso pedonale permette l'accesso ad un piccolo cortile da cui è possibile accedere al corpo scala che permette l'accesso alle varie unità immobiliari poste al piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto.

L'unità immobiliare interessata all'int. 4 è posta al piano primo sul lato sud del fabbricato con balconi sul lato sud, est ed ovest; dall'ingresso si accede direttamente ad un ampio soggiorno con angolo cottura ed aperture sui balconi sul lato sud e sul lato est.

Una porta consente l'accesso ad un disimpegno che a sua volta consente l'accesso a due camere e ad un bagno da poco rifatto; le due camere hanno accesso ai balconi sul lato sud e sul lato ovest.

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

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA PIO IX, 20, PIANO S1**

---

L'immobile interessato dal procedimento si trova in un fabbricato al civico 20 di Via Pio IX nel comune di Tivoli in località Tivoli Terme poco distante da Via Nazionale Tiburtina, dalle Terme di Roma (*Acque Albule*), dal Centro Commerciale "Le Palme" e dai vari servizi di Tivoli Terme.

In corrispondenza del civico 20 di Via Pio IX un ingresso pedonale permette l'accesso ad un piccolo cortile da cui è possibile accedere al corpo scala che permette l'accesso alle varie unità immobiliari poste al piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto.

L'unità immobiliare interessata è posta al piano seminterrato sul lato ovest del fabbricato; è accessibile attraverso il corpo scala ha una piccola apertura verso l'esterno.

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



## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Pio IX, 20, interno 4, piano 1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### CONFINI

L'immobile al piano primo confina sul lato nord con il corpo scala condominiale e con l'altra unità immobiliare del piano primo.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (Int.4)	81,40 mq	99,10 mq	1,00	99,10 mq	3,09 m	1
Totale superficie convenzionale:				99,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare al piano primo è utilizzata come abitazione; attraverso il portoncino di ingresso si accede ad un ampio ambiente soggiorno con angolo cottura; una porta nella zona centrale permette di accedere ad un corridoio/disimpegno che a sua volta permette l'accesso a due camere da letto e ad un bagno.

Tutti gli ambienti sono dotati di aperture verso l'esterno; tre porte-finestre consentono l'accesso ai balconi esterni (*uno sul fronte sud ed est ed uno sul fronte ovest*)



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
[REDACTED]	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 242, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 1 mq Rendita € 499,67
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] Fabbricati Fg. 60, Part. 242, Sub. 1 Categoria A3, Cons. 4,5 vani Rendita € 499,67 Piano 1
[REDACTED]	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 242, Sub. 502 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 555,19 Piano 1
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 242, Sub. 502 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 555,19 Piano 1
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 242, Sub. 502 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 555,19 Piano 1
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 242, Sub. 502 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 106 mq Rendita € 555,19 Piano 1
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 242, Sub. 502 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 106 mq Rendita € 555,19 Piano 1

Non vi sono difformità tra il diritto pignorato e quello in cui l'esecutato risulta titolare, non vi sono difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	242	502		A3	2	5 vani	106 mq	555,19 €	1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito al sopralluogo effettuato non si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi; la distribuzione interna è rispettata solo in parte.

E' presente un unico ambiente soggiorno con angolo cottura contrariamente alla planimetria catastale dove soggiorno e cucina sono due ambienti distinti, c'è corrispondenza per quanto concerne le due camere e il bagno; sarà necessario un aggiornamento della planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

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

## PATTI

L'immobile risulta ad oggi utilizzato dal comproprietario esecutato [REDACTED].

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile appare in discrete condizioni.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte integrante necessita di un rifacimento del tetto di copertura ed interventi di rifacimento delle facciate; nel sottotetto sono presenti due unità immobiliari al rustico una delle quali è della proprietà stessa (*sub. 503 non interessato dal procedimento*).

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è parte di un fabbricato le cui parti comuni sono rappresentate dalla piccola corte d'ingresso e dal corpo scala che consente di accedere alle varie unità immobiliari disposte sui quattro piani (*seminterrato, terra, primo e sottotetto*).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni, le finiture interne appaiono in buone condizioni in particolare per il bagno che sembra stato rifatto da poco fa eccezione il pavimento dell'ambiente soggiorno.

L'abitazione (*Int. 4*) posta al piano primo del fabbricato di cui è parte integrante è posta sul lato sud del fabbricato con un lungo balcone sui lati sud ed est ed un balcone sul lato ovest; il balcone sul lato sud è coperto con lastre in plastica ondulata poggiate su struttura in ferro fissata sul parapetto del balcone.

Il fabbricato ha una struttura portante in blocchi di tufo e solai laterocementizi, la copertura non coibentata presenta travi in legno (*non in buone condizioni*) che sostengono le tegole di copertura; nel visionare il sottotetto appare evidente la necessità di rifacimento dello stesso.

Esternamente le pareti risultano intonacate ma non tinteggiate; sono presenti dei distacchi nei cordoli e nei frontalini dei balconi è pertanto necessario un intervento di ripristino.

L'abitazione presenta una pavimentazione in monocottura con battiscopa, nel bagno è presente un rivestimento fino all'altezza della porta e della finestra mentre nell'angolo cottura è presente un rivestimento fino al metro e mezzo di altezza; le pareti risultano intonacate e tinteggiate.

Per quanto concerne gli infissi interni le porte sono in legno (*tamburato*) e legno e vetro, mentre gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in pvc ad eccezione della finestra del bagno in pvc; gli impianti risultano presenti.

La caldaia è posta esternamente nel balcone sul lato ovest all'interno di un armadietto copricaldaia; le utenze sono poste all'esterno dell'unità immobiliare con contatore elettrico all'interno del corpo scala, il contatore del gas all'esterno in prossimità dell'ingresso e il contatore dell'acqua esternamente a livello del piano seminterrato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta abitato dal comproprietario [REDACTED]  
[REDACTED], l'altro comproprietario [REDACTED] risulta residente in altro comune.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	9R	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;0
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.





All'esecutato [REDACTED]

Atto di provvedimento di assegnazione godimento della casa familiare [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca di Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia Mutuo

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

---

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno al foglio 60 particella 242 ( *prot. 45731 del 23/06/2023 e consegnato in data 27/06/2023*) sul quale è presente il fabbricato di cui le unità immobiliari interessate dal procedimento sono parte integrante.

La particella è stata oggetto di piano particolareggiato delle zone B (*Completamento*) di P.R.G. di Bagni di Tivoli, approvato con delibera n°30 del 25/01/1978.

Zona dichiarata sismica (2-B).



## REGOLARITÀ EDILIZIA

Dopo l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Tivoli (*Edilizia Privata*) in seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi è stata accertata la difformità delle unità immobiliari interessate dal procedimento rispetto al titolo edilizio (*Licenza di Costruzione n°92 del 1971 – elaborato allegato 7*).

Sulla base del rilievo metrico e fotografico le difformità riscontrate sono:

- presenza del piano seminterrato che non risulta rappresentato nel progetto del 1971 e dove risulta presente il magazzino/cantina al subalterno 15 (*sono rappresentati il piano rialzato ed il piano copertura a terrazzo*);
- nella rappresentazione in pianta sono rappresentati il piano sopraelevato ed il piano copertura a terrazzo e non il piano primo dove è collocata l'abitazione all'interno 4 (*i due piani terra o sopraelevato e primo sono presenti nei prospetti e nella sezione*);
- piano sottotetto con copertura a falde (*nel progetto del 1971 copertura a terrazzo accessibili da locali adibiti a stenditoio*).

Con riferimento all'elaborato grafico del 1971 va precisato che nella pianta rappresentata (*piano sopraelevato*) considerata come piano tipo sono presenti due terrazzi accessibili attraverso un disimpegno dalle due unità immobiliari rappresentate (*sarebbe un terrazzo coperto per il piano terra o sopraelevato dove certamente doveva essere rappresentata la struttura portante*).

I terrazzi in questione risultano chiusi con un incremento di superficie pari a 20 mq per ogni unità immobiliare posta al piano terra e al piano primo; risulta evidente come l'aumento della superficie e della volumetria sia ampiamente al di sopra del 2% (*di cui all'articolo 34 comma 2/ter del D.P.R. n.380/2001*). Da segnalare che per il fabbricato di cui le unità immobiliari interessate sono parte integrante la precedente proprietà aveva presentato domanda di Sanatoria in data 31/07/1986 e per questo il comune di Tivoli aveva chiesto in data 18 /08/1986 con prot. N°27054/1986 una serie di documenti da presentare a cui la proprietà non ha dato risposta e dato seguito (*vedi allegato 7*).

Sulla base del certificato di destinazione urbanistica rilasciato relativamente al terreno al foglio 60 particella 242 sarà possibile richiedere il permesso di costruire in sanatoria secondo l'articolo 36 del D.P.R. n. 380/2001 considerando la doppia conformità (*conforme alla disciplina edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della domanda*); il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento a titolo di oblazione del contributo di costruzione in misura doppia (*oblazione calcolata con riferimento alla parte di opera difforme al permesso*).

La regolarizzazione interessa l'intero fabbricato; relativamente alle difformità rilevate nelle unità interessate dal procedimento sono stati stimati i seguenti costi:

- Costi relativi al tecnico incaricato per presentazione pratiche presso ufficio tecnico di Tivoli e presso il catasto pari a € 5.000,00 (*valore considerato per una delle singole unità immobiliare presenti al piano terra e al piano primo e quindi per l'abitazione int. 4 al subalterno 502*) e pari a € 800,00 (*valore considerato per una delle singole unità immobiliari presenti al piano seminterrato e quindi per la cantina al subalterno 15*);
- Costi a titolo di oblazione del contributo di costruzione in misura doppia pari a € 431,64 x 2 = € 863,28 per un importo pari a € 17.265,60 per l'abitazione al piano primo (*subalterno 502*) e di € 1.500,00 per la cantina al piano seminterrato (*subalterno 15*).
- Oneri, spese d'istruttoria etc. pari a € 500,00 per il subalterno 502 e di € 150,00 per il subalterno 15.
- Costi per l'adeguamento sismico del fabbricato pari a € 60.000,00 (*€ 14.000,00 per le unità al piano terra e piano primo e di € 1.000,00 per le unità al piano seminterrato*).

Relativamente al fabbricato è stata considerata la presentazione di tutte le pratiche necessarie fino alla dichiarazione di agibilità delle varie unità immobiliari compreso il certificato di idoneità statica del fabbricato; per quanto concerne il piano di copertura è da considerare la sanatoria delle unità immobiliari poste nel sottotetto (*l'unità immobiliare al sub. 503 è della proprietà stessa ma non risulta interessata dal procedimento*).

Per l'abitazione all'int. 4 (*subalterno 502 al piano primo*) le spese per la regolarizzazione edilizia-urbanistica saranno pari a € 36.765,00 (*€ 17.265,60 + € 5.000,00 + € 500,00 + € 14.000,00*).



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è costituito nessun condominio, viene effettuata una divisione bonaria delle spese elettriche del corpo scala (15,00 € spesa mensile); la pulizia del corpo scala viene fatta a turnazione.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Tivoli (RM) - Via Pio IX, 20, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

L'immobile al piano seminterrato S1 confina con il corpo scala condominiale e con l'altra unità immobiliare del piano seminterrato.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	15,90 mq	19,50 mq	1,00	19,50 mq	2,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				19,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 242, Sub. 15 Categoria C2 Cl.2, Cons. 15 mq Superficie catastale 24 mq Rendita € 37,18 Piano S1

I dati identificativi e di classamento restano gli stessi a partire dal 22/04/1997 nonostante le variazioni effettuate.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	242	15		C2	2	15 mq	24 mq	37,18 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

L'unità immobiliare al piano seminterrato è utilizzata come magazzino.



## PRECISAZIONI

---

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

## PATTI

---

L'immobile risulta ad oggi utilizzato come magazzino dal comproprietario [REDACTED]

## STATO CONSERVATIVO

---

Il magazzino al piano seminterrato si presenta in condizioni normali per l'utilizzo che ne viene fatto ( *deposito di attrezzature varie*).

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato è parte di un fabbricato le cui parti comuni sono rappresentate dalla piccola corte d'ingresso e dal corpo scala che consente di accedere alle varie unità immobiliari disposte sui quattro piani ( *seminterrato, terra, primo e sottotetto*).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile pignorato si presenta in normali condizioni, le finiture sono adeguate all'utilizzo dell'unità immobiliare stessa, accesso dal corpo scala con piccola apertura verso l'esterno.

Il fabbricato ha una struttura portante in blocchi di tufo e solai in laterocemento, la copertura non coibentata presenta travi in legno ( *non in buone condizioni*) che sostengono le tegole di copertura; nel visionare il sottotetto appare evidente la necessità di rifacimento dello stesso.

Esternamente le pareti risultano intonacate ma non tinteggiate; sono presenti dei distacchi nei cordoli e nei frontalini dei balconi è pertanto necessario un intervento di ripristino.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta utilizzato dal comproprietario [REDACTED]  
[REDACTED]



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
[REDACTED]	[REDACTED]	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	08/07/2002	[REDACTED]	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Ufficio - Provinciale di Roma - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare ROMA 2	15/07/2002	[REDACTED]	[REDACTED]
		<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.

[REDACTED]

Atto di provvedimento di assegnazione godimento della casa familiare [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] godimento della casa familiare del [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca di Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia Mutuo

[REDACTED]

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**

[REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

---

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno al foglio 60 particella 242 ( *prot. 45731 del 23/06/2023 e consegnato in data 27/06/2023*) sul quale è presente il fabbricato di cui le unità immobiliari interessate dal procedimento sono parte integrante.

La particella è stata oggetto di piano particolareggiato delle zone B (*Completamento*) di P.R.G. di Bagni di Tivoli, approvato con delibera n°30 del 25/01/1978.

Zona dichiarata sismica (2-B).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Dopo l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Tivoli (*Edilizia Privata*) in seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi è stata accertata la difformità delle unità immobiliari interessate dal procedimento rispetto al titolo edilizio (*Licenza di Costruzione n°92 del 1971 - elaborato allegato 7*).

Sulla base del rilievo metrico e fotografico le difformità riscontrate sono:

- presenza del piano seminterrato che non risulta rappresentato nel progetto del 1971 e dove risulta presente il magazzino/cantina al subalterno 15 (*sono rappresentati il piano rialzato ed il piano copertura a terrazzo*);
- nella rappresentazione in pianta sono rappresentati il piano sopraelevato ed il piano copertura a terrazzo e non il piano primo dove è collocata l'abitazione all'interno 4 (*i due piani terra o sopraelevato e primo sono presenti nei prospetti e nella sezione*) ;
- piano sottotetto con copertura a falde (*nel progetto del 1971 copertura a terrazzo accessibili da locali adibiti a stenditoio*).

Con riferimento all'elaborato grafico del 1971 va precisato che nella pianta rappresentata (*piano sopraelevato*) considerata come piano tipo sono presenti due terrazzi accessibili attraverso un disimpegno dalle due unità immobiliari rappresentate (*sarebbe un terrazzo coperto per il piano terra o sopraelevato dove certamente doveva essere rappresentata la struttura portante*).



I terrazzi in questione risultano chiusi con un incremento di superficie pari a 20 mq per ogni unità immobiliare posta al piano terra e al piano primo; risulta evidente come l'aumento della superficie e della volumetria sia ampiamente al di sopra del 2% (*di cui all'articolo 34 comma 2/ter del D.P.R. n.380/2001*). Da segnalare che per il fabbricato di cui le unità immobiliari interessate sono parte integrante la precedente proprietà aveva presentato domanda di Sanatoria in data 31/07/1986 e per questo il comune di Tivoli aveva chiesto in data 18 /08/1986 con prot. N°27054/1986 una serie di documenti da presentare a cui la proprietà non ha dato risposta e dato seguito (*vedi allegato 7*).

Sulla base del certificato di destinazione urbanistica rilasciato relativamente al terreno al foglio 60 particella 242 sarà possibile richiedere il permesso di costruire in sanatoria secondo l'articolo 36 del D.P.R. n. 380/2001 considerando la doppia conformità (*conforme alla disciplina edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della domanda*); il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento a titolo di oblazione del contributo di costruzione in misura doppia (*oblazione calcolata con riferimento alla parte di opera difforme al permesso*).

La regolarizzazione interessa l'intero fabbricato; relativamente alle difformità rilevate nelle unità interessate dal procedimento sono stati stimati i seguenti costi:

- Costi relativi al tecnico incaricato per presentazione pratiche presso ufficio tecnico di Tivoli e presso il catasto pari a € 5.000,00 (*valore considerato per una delle singole unità immobiliare presenti al piano terra e al piano primo e quindi per l'abitazione int. 4 al subalterno 502*) e pari a € 800,00 (*valore considerato per una delle singole unità immobiliari presenti al piano seminterrato e quindi per la cantina al subalterno 15*);
- Costi a titolo di oblazione del contributo di costruzione in misura doppia pari a € 431,64 x 2 = € 863,28 per un importo pari a € 17.265,60 per l'abitazione al piano primo (*subalterno 502*) e di € 1.500,00 per la cantina al piano seminterrato (*subalterno 15*).
- Oneri, spese d'istruttoria etc. pari a € 500,00 per il subalterno 502 e di € 150,00 per il subalterno 15.
- Costi per l'adeguamento sismico del fabbricato pari a € 60.000,00 (*€ 14.000,00 per le unità al piano terra e piano primo e di € 1.000,00 per le unità al piano seminterrato*).

Relativamente al fabbricato è stata considerata la presentazione di tutte le pratiche necessarie fino alla dichiarazione di agibilità delle varie unità immobiliari compreso il certificato di idoneità statica del fabbricato; per quanto concerne il piano di copertura è da considerare la sanatoria delle unità immobiliari poste nel sottotetto (*l'unità immobiliare al sub. 503 è della proprietà stessa ma non risulta interessata dal procedimento*). Per la cantina (*subalterno 15 al piano seminterrato*) le spese per la regolarizzazione edilizia-urbanistica saranno pari a € 3.450,00 (*€ 800,00 + € 1.500,00 + € 150,00 + € 1.000,00*).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è costituito nessun condominio, viene effettuata una divisione bonaria delle spese elettriche del corpo scala (*15,00 € spesa mensile*); la pulizia del corpo scala viene fatta a turnazione.





## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Pio IX, 20, interno 4, piano 1

L'immobile interessato dal procedimento si trova in un fabbricato al civico 20 di Via Pio IX (*fabbricato ad angolo con Via Lago Colonnelle*) nel comune di Tivoli in località Tivoli Terme poco distante da Via Nazionale Tiburtina, dalle Terme di Roma (Acque Albule), dal Centro Commerciale "Le Palme" e dai vari servizi di Tivoli Terme. In corrispondenza del civico 20 di Via Pio IX un ingresso pedonale permette l'accesso ad un piccolo cortile da cui è possibile accedere al corpo scala che permette l'accesso alle varie unità immobiliari poste al piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto. L'unità immobiliare interessata all'int. 4 è posta al piano primo sul lato sud del fabbricato con balconi sul lato sud, est ed ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 242, Sub. 502, Categoria A3 - Valore di stima del bene: € 118.920,00

Il criterio valutativo adottato si basa sulla stima sintetico-comparativa per qualità e consistenza della proprietà, rispetto agli immobili aventi le medesime caratteristiche messi in vendita nella stessa zona, riferito ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato, nonché dalle risultanze del prezzo unitario medio di riferimento indicato dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tivoli (RM) - Via Pio IX, 20, interno 4, piano 1	99,10 mq	1.200,00 €/mq	€ 118.920,00	100,00%	€ 118.920,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 118.920,00</b>
<b>Spese per regolarizzazione edilizia-urbanistica (comprensive degli oneri) vedi pag. 10</b>					<b>-€ 36.765,00</b>
<b>Valore di stima con detrazione spese per regolarizzazione edilizia-urbanistica</b>					<b>€ 82.155,00</b>
<b>Abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito</b>					<b>-€ 8.215,50</b>
<b>Valore di stima finale:</b>					<b>€ 73.939,50</b>



## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Tivoli (RM) - Via Pio IX, 20, piano S1

L'immobile interessato dal procedimento si trova in un fabbricato al civico 20 di Via Pio IX ( *fabbricato ad angolo con Via Lago Colonnelle*) nel comune di Tivoli in località Tivoli Terme poco distante da Via Nazionale Tiburtina, dalle Terme di Roma (Acque Albule), dal Centro Commerciale "Le Palme" e dai vari servizi di Tivoli Terme. In corrispondenza del civico 20 di Via Pio IX un ingresso pedonale permette l'accesso ad un piccolo cortile da cui è possibile accedere al corpo scala che permette l'accesso alle varie unità immobiliari poste al piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto. L'unità immobiliare interessata è posta al piano seminterrato sul lato ovest del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 242, Sub. 15, Categoria C2Valore di stima del bene: € 7.800,00

Il criterio valutativo adottato si basa sulla stima sintetico-comparativa per qualità e consistenza della proprietà, rispetto agli immobili aventi le medesime caratteristiche messi in vendita nella stessa zona, riferito ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato, nonché dalle risultanze del prezzo unitario medio di riferimento indicato dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Tivoli (RM) - Via Pio IX, 20, piano S1	19,50 mq	400,00 €/mq	€ 7.800,00	100,00%	€ 7.800,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 7.800,00</b>
<b>Spese per regolarizzazione edilizia-urbanistica (comprehensive degli oneri) vedi pag. 15 e pag. 16</b>					<b>-€ 3.450,00</b>
<b>Valore di stima con detrazione spese per regolarizzazione edilizia-urbanistica</b>					<b>€ 4.350,00</b>
<b>Abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito</b>					<b>-€ 435,00</b>
<b>Valore di stima finale:</b>					<b>€ 3.915,00</b>

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.

Riano, li 30/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Ambrifi Remo



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Pio IX, 20, interno 4, piano 1

L'immobile interessato dal procedimento si trova in un fabbricato al civico 20 di Via Pio IX (*fabbricato ad angolo con Via Lago Colonnelle*) nel comune di Tivoli in località Tivoli Terme poco distante da Via Nazionale Tiburtina, dalle Terme di Roma (Acque Albule), dal Centro Commerciale "Le Palme" e dai vari servizi di Tivoli Terme. In corrispondenza del civico 20 di Via Pio IX un ingresso pedonale permette l'accesso ad un piccolo cortile da cui è possibile accedere al corpo scala che permette l'accesso alle varie unità immobiliari poste al piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto.

L'unità immobiliare interessata all'int. 4 è posta al piano primo sul lato sud del fabbricato con balconi sul lato sud, est ed ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 242, Sub. 502, Categoria A3.

Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno al foglio 60 particella 242 (*prot. 45731 del 23/06/2023*) sul quale è presente il fabbricato di cui le unità immobiliare interessate dal procedimento sono parte integrante. La particella è stata oggetto di piano particolareggiato delle zone B (*Completamento*) di P.R.G. di Bagni di Tivoli, approvato con delibera n°30 del 25/01/1978. Zona dichiarata sismica (2-B).

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Tivoli (RM) - Via Pio IX, 20, piano S1

L'immobile interessato dal procedimento si trova in un fabbricato al civico 20 di Via Pio IX (*fabbricato ad angolo con Via Lago Colonnelle*) nel comune di Tivoli in località Tivoli Terme poco distante da Via Nazionale Tiburtina, dalle Terme di Roma (Acque Albule), dal Centro Commerciale "Le Palme" e dai vari servizi di Tivoli Terme. In corrispondenza del civico 20 di Via Pio IX un ingresso pedonale permette l'accesso ad un piccolo cortile da cui è possibile accedere al corpo scala che permette l'accesso alle varie unità immobiliari poste al piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto. L'unità immobiliare interessata è posta al piano seminterrato sul lato ovest del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 242, Sub. 15, Categoria C2



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 290/2022 DEL R.G.E.

---

---

**LOTTO 1**

---

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Tivoli (RM) - Via Pio IX, 20, interno 4, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 242, Sub. 502, Categoria A3	<b>Superficie</b>	99,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile appare in discrete condizioni. Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte integrante necessita di un rifacimento del tetto di copertura ed interventi di rifacimento delle facciate.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile interessato dal procedimento si trova in un fabbricato al civico 20 di Via Pio IX nel comune di Tivoli in località Tivoli Terme poco distante da Via Nazionale Tiburtina, dalle Terme di Roma (Acque Albule), dal Centro Commerciale "Le Palme" e dai vari servizi di Tivoli Terme. In corrispondenza del civico 20 di Via Pio IX un ingresso pedonale permette l'accesso ad un piccolo cortile da cui è possibile accedere al corpo scala che permette l'accesso alle varie unità immobiliari poste al piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto. L'unità immobiliare interessata all'int. ? è posta al piano primo sul lato sud del fabbricato con balconi sul lato sud, est ed 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 abitato dal comproprietario Di Nieri Angelo (esecutato) e dai figli Di Nieri Daniele e Di Nieri Tiziano (non eseguiti), l'altro comproprietario Patricelli Cristina (esecutato) è residente in altro comune.		

**LOTTO 2**

---

Bene N° 2 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Tivoli (RM) - Via Pio IX, 20, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 242, Sub. 15, Categoria C2	<b>Superficie</b>	19,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il magazzino al piano seminterrato si presenta in condizioni normali.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile interessato dal procedimento si trova in un fabbricato al civico 20 di Via Pio IX nel comune di Tivoli in località Tivoli Terme poco distante da Via Nazionale Tiburtina, dalle Terme di Roma (Acque Albule), dal Centro Commerciale "Le Palme" e dai vari servizi di Tivoli Terme. In corrispondenza del civico 20 di Via Pio IX un ingresso pedonale permette l'accesso ad un piccolo cortile da cui è possibile accedere al corpo scala che permette l'accesso alle varie unità immobiliari poste al piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto. L'unità immobiliare interessata è posta al piano seminterrato sul lato ovest del fabbricato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

Arch. AMBRIFI Remo  
Via del Quarto, 25  
00060 Riano (ROMA)  
tel. 069034987  
cell. 3402760632  
remo.ambrifi@gmail.com

## VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI

TRIBUNALE DI TIVOLI

Procedimento n°290/2022 R.G.E.

Giudice: Dott. Marco PIOVANO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

L'anno 2022 il ventinove del mese di dicembre alle ore 14:45 io sottoscritto AMBRIFI Remo iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia con il n°16390 nominato CTU nel procedimento sopra citato, sono intervenuto sui luoghi di causa nel Comune di Tivoli (RM) in Via Pio IX, 20 (*Tivoli Terme*).

Con riferimento al pignoramento della [REDACTED]

[REDACTED]

viene effettuato l'accesso agli immobili accessibili da Via Pio IX, 20 (*foglio 60, p.lla 242 sub. 15 e sub. 502*) sono presenti:

- l'Avv. [REDACTED]
- i Sigg. [REDACTED].

Il Sigg. [REDACTED] consentono l'accesso alle unità immobiliari rappresentate dall'abitazione al piano primo (*subalterno 502 - INT. 4*) e dalla cantina al piano seminterrato (*subalterno 15*).

In corrispondenza del civico 20 di Via Pio IX un ingresso pedonale permette l'accesso ad un piccolo cortile da cui è possibile accedere al corpo scala che permette l'accesso alle varie unità immobiliari poste al piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto.

L'unità immobiliare interessata all'int. 4 è posta al piano primo sul lato sud del fabbricato con balconi sul lato sud, est ed ovest; dall'ingresso si accede direttamente ad un ampio soggiorno con angolo cottura ed aperture sui balconi sul lato sud e sul lato est.



Una porta consente l'accesso ad un disimpegno che consente a sua volta l'accesso a due camere e ad un bagno da poco rifatto; tutti gli ambienti hanno aperture verso l'esterno le due camere hanno accesso ai balconi sul lato sud e sul lato ovest.

Il fabbricato ha una struttura portante in blocchi di tufo e solai laterocementizi, la copertura non coibentata presenta travi in legno (*non in buone condizioni*) che sostengono le tegole di copertura.

L'abitazione presenta una pavimentazione in monocottura con battiscopa, nel bagno è presente un rivestimento fino all'altezza della porta e della finestra mentre nell'angolo cottura è presente un rivestimento fino al metro e mezzo di altezza; le pareti risultano intonacate e tinteggiate.

Per quanto concerne gli infissi interni le porte sono in legno (*tamburato*) e legno e vetro, mentre gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in pvc ad eccezione della finestra del bagno in pvc; gli impianti risultano presenti.

La caldaia è posta esternamente nel balcone sul lato ovest all'interno di un armadietto copricaldaia; le utenze sono poste all'esterno dell'unità immobiliare con contatore elettrico all'interno del corpo scala, il contatore del gas all'esterno in prossimità dell'ingresso e il contatore dell'acqua esternamente a livello del piano seminterrato.

Viene effettuato l'accesso alla cantina al piano seminterrato (*subalterno 15*) posta sul lato ovest del fabbricato; si presenta in normali condizioni le finiture sono adeguate all'utilizzo dell'unità immobiliare stessa che risulta utilizzata come deposito di attrezzature varie.

Viene visionato il locale del sottotetto della proprietà stessa che non risulta interessato dal procedimento; struttura portante con travi in legno e travetti che sorreggono le tegole di copertura (*necessità di rifacimento dello stesso*).

Esternamente le pareti risultano intonacate ma non tinteggiate; sono presenti dei distacchi nei cordoli e nei frontalini dei balconi è pertanto necessario un intervento di ripristino.

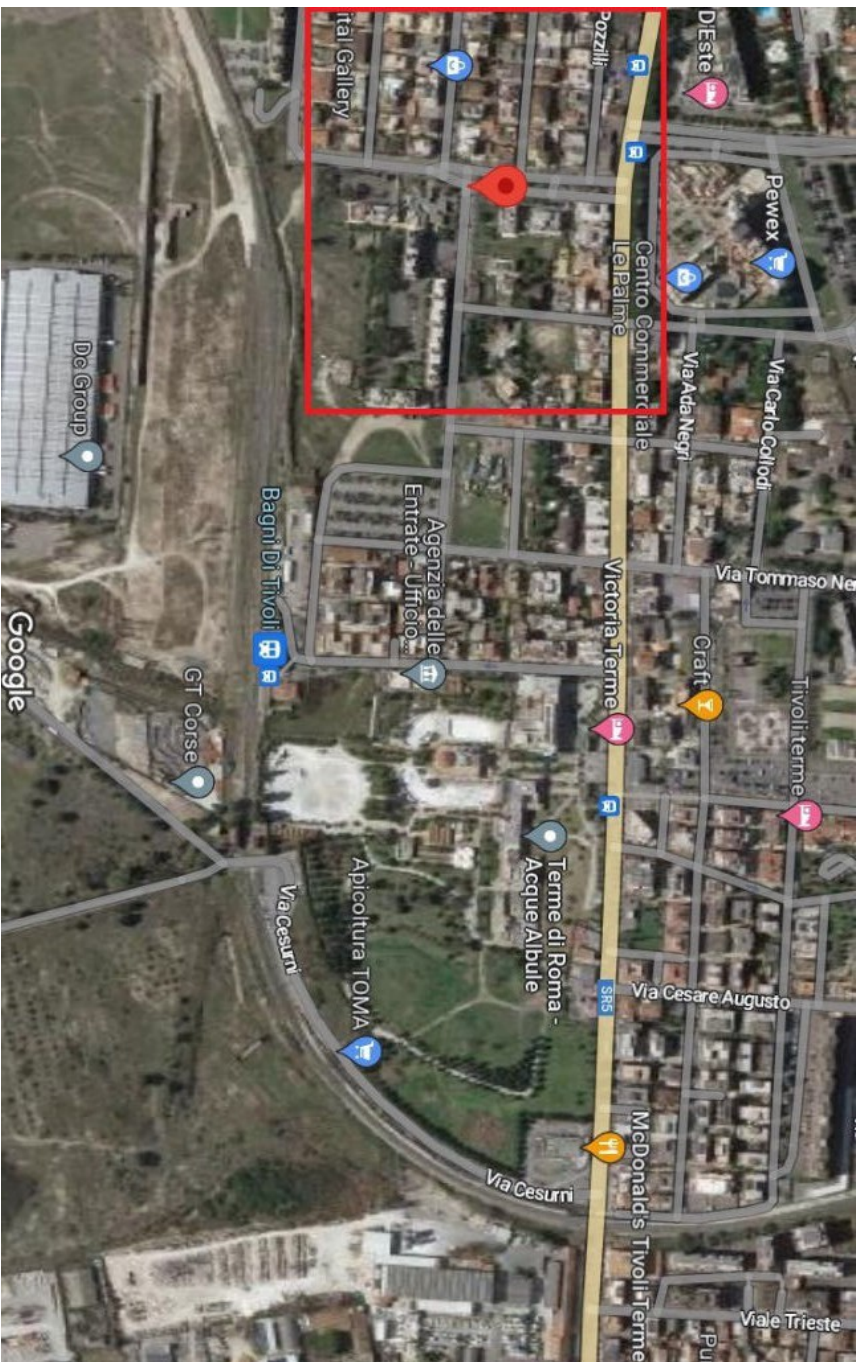
Firmato Da: AMBRIFI REMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60601ff4bbb41f01c6536ac434ed1022

Alle ore 15:50 ha termine il sopralluogo.

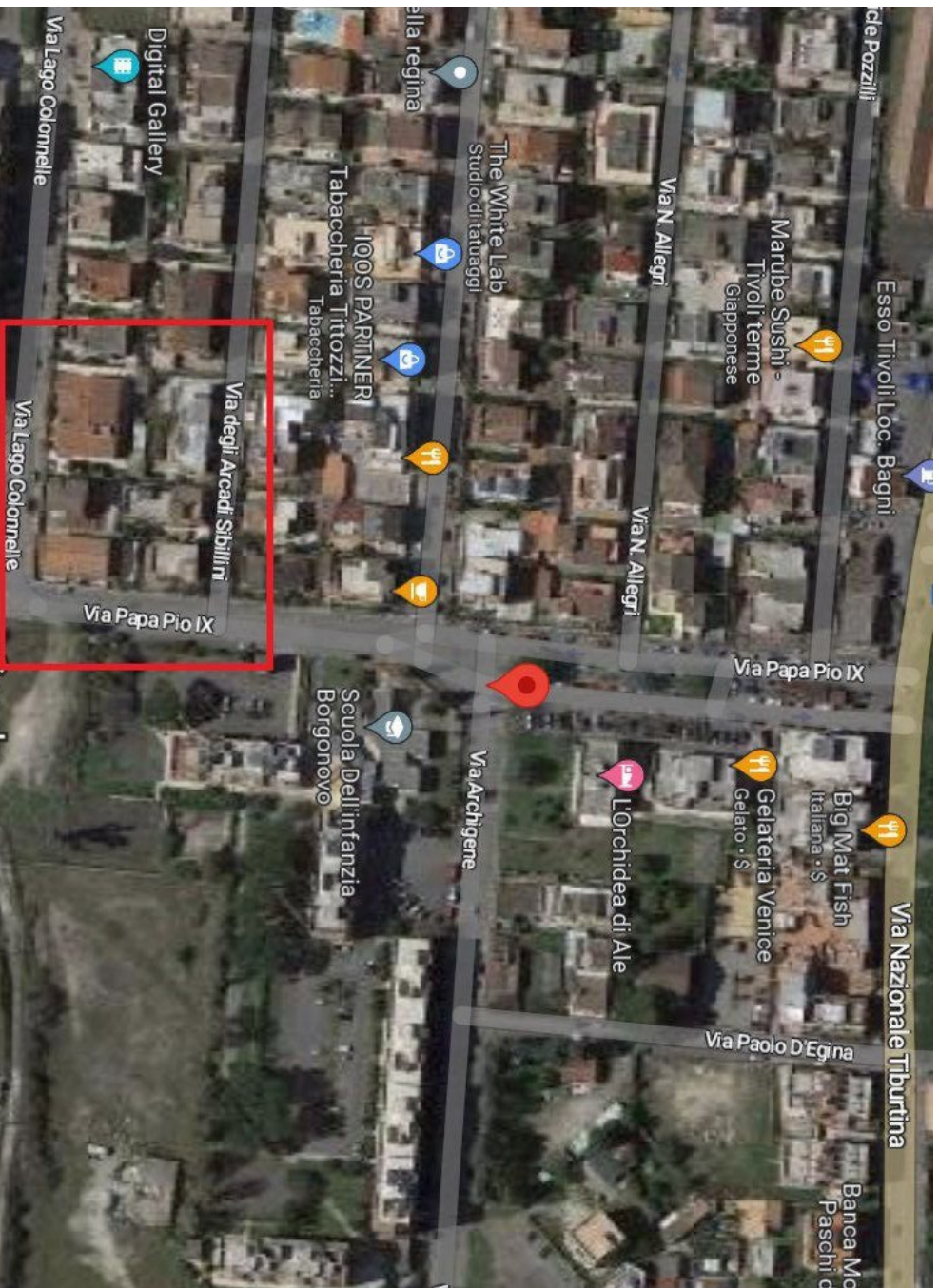
Tivoli, 29/12/2022

Arch. AMBRIFI Remo  
(CTU Tribunale di  
Tivoli)





Vista aerea da Google Maps



Vista aerea da Google Maps



Vista aerea da Google Maps



1



2

Viste da Google Street View



---

## ALLEGATO 4

### **Visure catastali e planimetrie catastali**

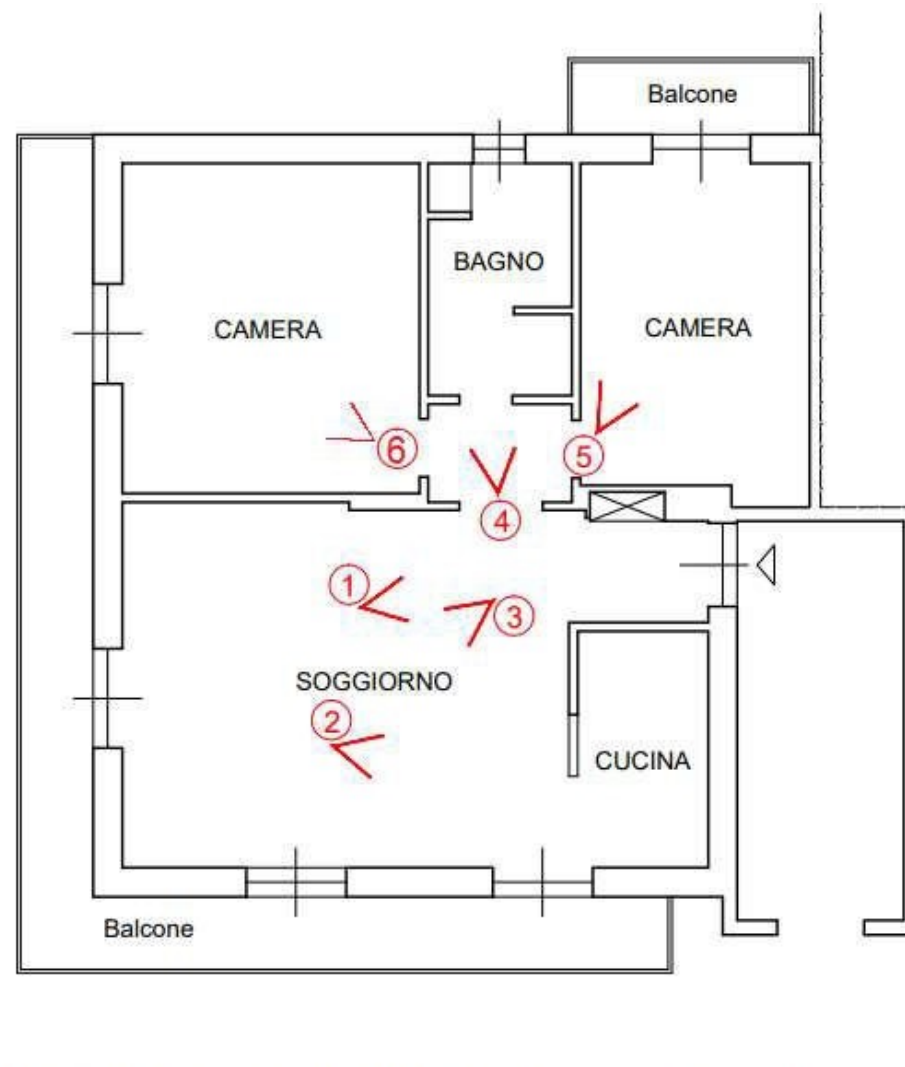
C2 - Magazzino (*Foglio 60 particella 242 subalterno 15*)

A3 - Abitazione int. 4 (*Foglio 60 particella 242 subalterno 502*)

Firmato Da: AMBRIFI REMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60601ff4bbb41f01c6536ac434ed1022

Firmato Da: AMBRIFI REMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60601ff4bbb41f01c6536ac434ed1022





PIANTA ABITAZIONE (Piano Primo)  
In rosso i riferimenti delle foto

Foto 2

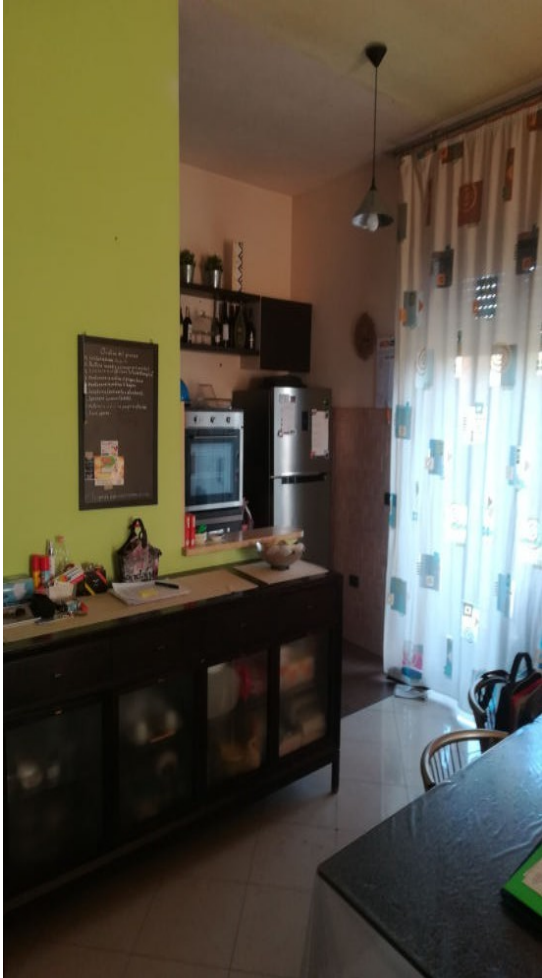


Foto 1





Foto 4

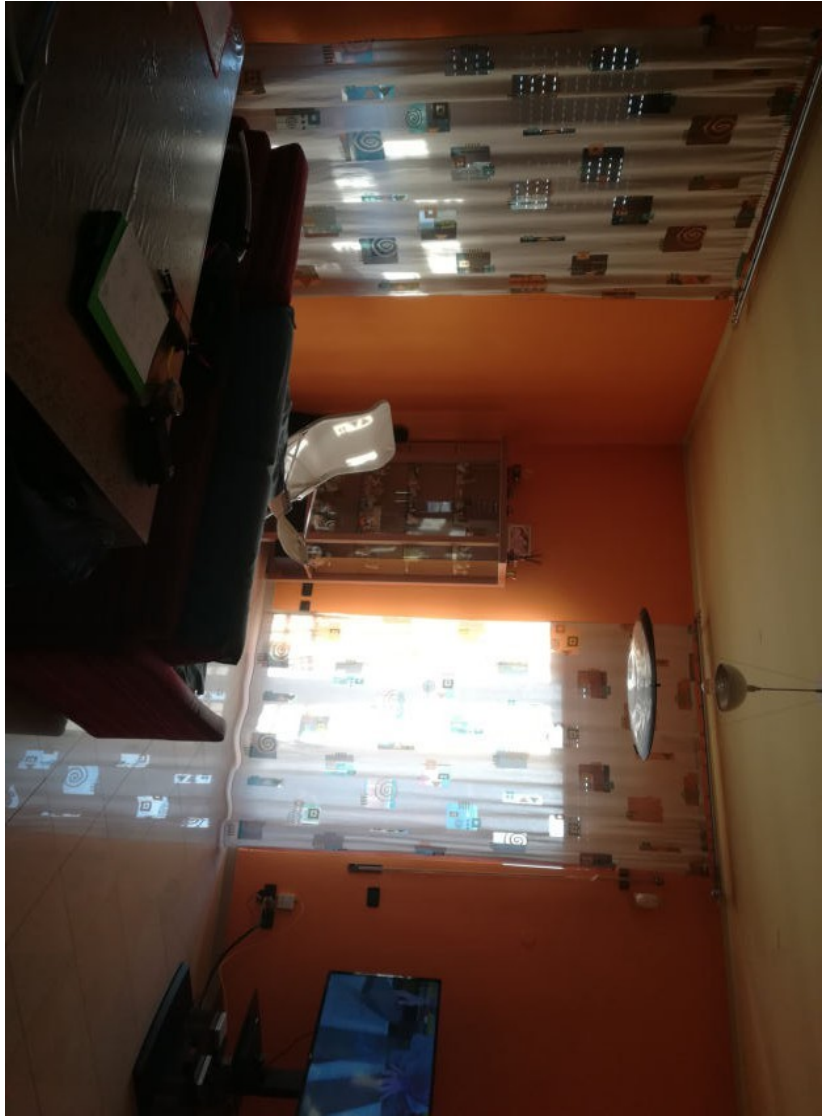


Foto 3



Foto 6

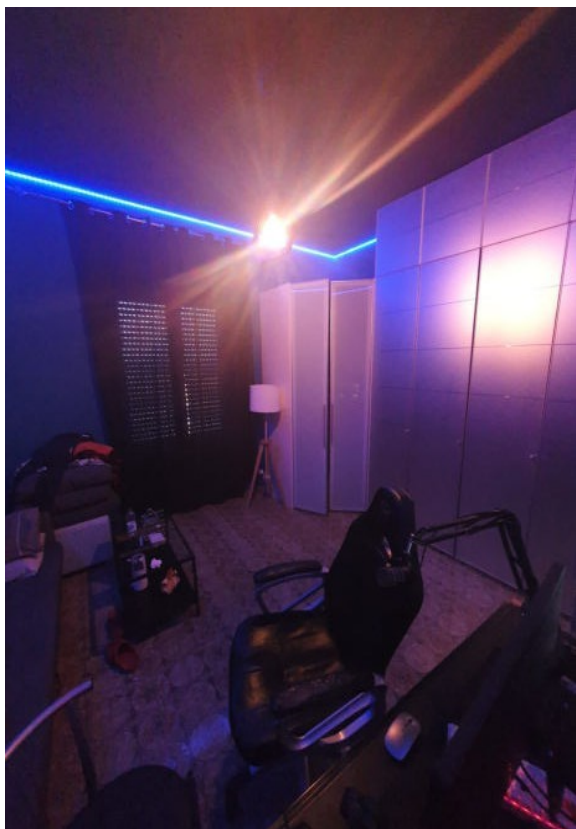


Foto 5



