

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Maffi Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 345/2022 del R.G.E.
promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 345/2022 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 73.766,76	14



INCARICO

All'udienza del 27/02/2023, il sottoscritto Ing. Maffi Massimiliano, con studio in Via Della Stella, 323 - Int. 0 - 00036 - Palestrina (RM), email m.maffi@studiomafficapretti.it, PEC m.maffi@pec.ording.roma.it, Tel. 342 8072743, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/02/2023 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 del Duomo 55, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41.96490,12.79725)

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è costituita da un immobile residenziale di categoria catastale A/4 adibito ad appartamento su due livelli fuori terra, piano terra e primo, collegati da una scala interna di proprietà. Risulta inserito in un edificio plurifamiliare nel centro storico di Tivoli (RM), edificio che presenta in parte tre livelli ed in parte due livelli fuori terra. L'accesso al cespite oggetto di perizia avviene da pubblica via tramite cinque gradini esterni. Non è possibile accedere direttamente all'immobile da una strada carrabile, essendo la Via del Duomo unicamente pedonabile presentando sull'asse viario gradoni tipici della viabilità all'interno dei centri storici dei Comuni della zona. La stessa zona risulta servita dai principali servizi al consumo in genere e pubblici.

Il Comune di Tivoli presenta una storia millenaria. Al suo interno sono quindi presenti numerosi siti archeologici, esempi di architettura religiosa, civile e militare, musei, aree naturali ed evidenze artistiche. Dal 2021 Tivoli si fregia del titolo di "città d'arte".

Il trasporto pubblico e privato nel Comune è servito da autolinee urbane, extraurbane, ferrovie, strade e dall'autostrade A24 Strada dei Parchi.

L'appartamento oggetto di perizia catastalmente risulta composto da: ingresso su soggiorno/pranzo con angolo cottura e due bagni al piano terra, disimpegno e due camere al piano primo.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta sufficiente sul prospetto, mediocre internamente su entrambi i livelli.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/04/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Antonella Scano

Primo accesso tentato in data 27/03/2023 con esito negativo in quanto la proprietaria non si è presentata. Secondo accesso, forzoso, avvenuto in data 28/04/2023, alla presenza della custode e del fabbro.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

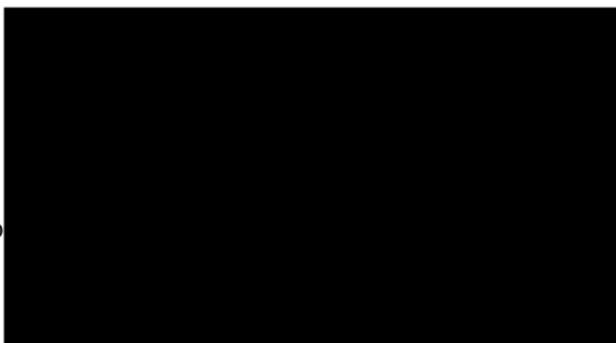
- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via del Duomo 55, piano T-1

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:

- 

CONFINI

L'immobile confina a NO con Vicolo del Pittore ed altra u.i.u, a SE da Via del Duomo, a NE e SO con altra u.i.u.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	2,80 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				70,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/01/1998 al 10/07/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 305, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 70 mq Rendita € 371,85 Piano T-1 Graffato P.lla 307
Dal 10/07/2020 al 25/09/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 305, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 70 mq Rendita € 371,85 Piano T-1 Graffato P.lla 307

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	305	3		A4	3	4,5 vani	70 mq	371,85 €	T-1	P.lla 307

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non si trova corrispondenza tra lo stato dei luoghi visionato in sede di accesso e quanto riportato nella planimetria catastale avendo riscontrato le seguenti difformità:

diversa distribuzione interna al piano terra avendo eliminato le tramezzature tra il soggiorno ed il bagno adiacente;

diversa distribuzione interna al piano primo avendo eliminato le tramezzature tra il disimpegno e la camera con la finestra su Vicolo del Pittore.

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

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta disabitato, in sufficiente stato sui prospetti ma in mediocre stato conservativo internamente. Il piano primo inoltre risulta in parte inagibile per l'assenza del pavimento e del massetto su una camera. Con riferimento a tale specifico aspetto si riporta che è stato acquisito dallo scrivente esperto l'ordinanza n. 97 prot. 15415 del 25/03/2021 del Comune di Tivoli che impone alla proprietaria Parco Daria la nomina di un tecnico per verificare staticamente il solaio suddetto così da poter intraprendere le dovute lavorazioni emerse dalla progettazione strutturale. Appurato che alla data dell'accesso non risultano in essere lavorazioni di messa in sicurezza e ripristino del solaio del piano primo, si ritiene doveroso avvisare che sarà necessario ottemperare a quanto emerso dall'ordinanza che si allega alla presente, ossia effettuare la progettazione con le pratica urbanistiche, del Genio Civile e quanto occorrente per ripristinare la sicurezza dei luoghi.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta né inserito in un contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi ed usi civici sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante è in muratura, con copertura a falde a struttura lignea protetta da tegole in laterizio. I solai risultano in legno. Le pareti interne sono in parte intonacate e tinteggiate ma in parte allo stato rustico, presentando l'appartamento segni di un probabile inizio di ristrutturazione non completato, avendo di fatto realizzato unicamente opere di demolizione e rimozione. Al piano terra risulta assente il bagno lato soggiorno, avendolo completamente rimosso sia nelle tramezzature che negli impianti/sanitari. Assenti anche i rivestimenti dell'angolo cottura, con probabile necessità di ripristinare anche gli impianti. Non risulta infatti verificabile la funzionalità degli impianti sia elettrico che igienico sanitario. L'impianto termico risulta assente. Il piano primo riporta la completa demolizione, in una camera, della pavimentazione e del massetto, avendo riportato il sottostante solaio in legno a vista con ipotetiche problematiche anche di stabilità dello stesso. Mancano inoltre le tramezzature di confine della stessa camera con il disimpegno, parte del controsoffitto risulta demolito, alcuni corrugati elettrici risultano a vista.

La pavimentazione presente risulta in ceramica, gli infissi esterni in alluminio con vetro camera, protetti da persiane in alluminio al piano terra e legno al piano primo. La porta d'ingresso non risulta blindata. Presente su entrambi i livelli materiale sia derivato dalle demolizioni (calcinacci, sanitari, ecc) sia di altro genere che dovrà essere portato in apposita discarica.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/01/1998 al 10/07/2020		SUCCESSIONE LEGALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/02/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TIVOLI	24/02/1998	38	221
		Dal 08/01/1998 al 10/07/2020		ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
LABATE ROBERTO	21/12/2022			357871	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
	21/12/2022			51734	72503
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/07/2020				ATTO DI COMPRAVENDITA	



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE ROBERTO	10/07/2020	357871	83299
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA2	13/07/2020	27256	18962
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SORA	13/07/2020	1921	1T

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 19/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma 2 il 13/07/2020
Reg. gen. 27259 - Reg. part. 4687
Importo: € 150.000,00
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 2 il 22/11/2022
Reg. gen. 65550 - Reg. part. 46903
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale identifica per l'immobile le seguenti caratteristiche: Tav. A_25_375 Sistemi ed ambiti del Paesaggio: Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto; Tav. B_25_375 Beni Paesaggistici: Insediamenti urbani storici e Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

Il fabbricato di cui il cespite in oggetto è parte è stato realizzato anteriormente al 1 settembre 1967. Vincoli derivanti da quanto previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Non si trova però corrispondenza tra lo stato dei luoghi visionato in sede di accesso e quanto riportato nella planimetria catastale avendo riscontrato le seguenti difformità:

diversa distribuzione interna al piano terra avendo eliminato le tramezzature tra il soggiorno ed il bagno adiacente;

diversa distribuzione interna al piano primo avendo eliminato le tramezzature tra il disimpegno e la camera con la finestra su Vicolo del Pittore.

Si ipotizzano costi per la presentazione di un nuovo titolo in sanatoria con la conseguente presentazione di pratica DOCFA, per un totale pari ad euro 3.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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 del Duomo 55, piano T-1

L'unità immobiliare è costituita da un immobile residenziale di categoria catastale A/4 adibito ad appartamento su due livelli fuori terra, piano terra e primo, collegati da una scala interna di proprietà. Risulta inserito in un edificio plurifamiliare nel centro storico di Tivoli (RM), edificio che presenta in parte tre livelli ed in parte due livelli fuori terra. L'accesso al cespite oggetto di perizia avviene da pubblica via tramite cinque gradini esterni. Non è possibile accedere direttamente all'immobile da una strada carrabile, essendo la Via del Duomo unicamente pedonabile presentando sull'asse viario gradoni tipici della viabilità all'interno dei centri storici dei Comuni della zona. La stessa zona risulta servita dai principali servizi al consumo in genere e pubblici. Il Comune di Tivoli presenta una storia millenaria. Al suo interno sono quindi presenti numerosi siti archeologici, esempi di architettura religiosa, civile e militare, musei, aree naturali ed evidenze artistiche. Dal 2021 Tivoli si fregia del titolo di "città d'arte". Il trasporto pubblico e privato nel Comune è servito da autolinee urbane, extraurbane, ferrovie, strade e dall'autostrade A24 Strada dei Parchi. L'appartamento oggetto di perizia catastalmente risulta composto da: ingresso su soggiorno/pranzo con angolo cottura e due bagni al piano terra, disimpegno e due camere al piano primo. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta sufficiente sul prospetto, mediocre internamente su entrambi i livelli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 305, Sub. 3, Categoria A4, Graffato P.Illa 307

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 85.296,40

La stima viene effettuata per comparazione con il criterio del Market Comparison Approach (MCA), che consente di definire il più probabile valore di mercato degli immobili, ricercando prima i valori di mercato di immobili in vendita che si inseriscono nello stesso segmento di mercato e successivamente apportando delle correzioni comparandone le caratteristiche qualitative e quantitative. Il principio su cui si basa il procedimento consiste nella considerazione per la quale il mercato fissa il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili. Le fasi principali sono l'analisi di mercato, la rilevazione di dati immobiliari, la compilazione della tabella dei dati, superfici, stato di manutenzione, impianti, la stima dei prezzi marginali ed infine la redazione della tabella di valutazione con la relativa sintesi valutativa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tivoli (RM) - Via del	70,00 mq	1.218,52 €/mq	€ 85.296,40	100,00%	€ 85.296,40



Duomo 55, piano T-1						
					Valore di stima:	€ 85.296,40

Valore di stima: € 85.296,40

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 73.766,76

La stima viene effettuata per comparazione con il criterio del Market Comparison Approach (MCA), che consente di definire il più probabile valore di mercato degli immobili, ricercando prima i valori di mercato di immobili in vendita che si inseriscono nello stesso segmento di mercato e successivamente apportando delle correzioni comparandone le caratteristiche qualitative e quantitative. Il principio su cui si basa il procedimento consiste nella considerazione per la quale il mercato fissa il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili. Le fasi principali sono l'analisi di mercato, la rilevazione di dati immobiliari, la compilazione della tabella dei dati, superfici, stato di manutenzione, impianti, la stima dei prezzi marginali ed infine la redazione della tabella di valutazione con la relativa sintesi valutativa.

Il valore di mercato viene decurtato del 10% per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non considerati in perizia (come da disposizione del Giudice) e di euro 3.000,00 per la presentazione del titolo urbanistico in sanatoria necessario per la regolarizzazione delle difformità rilevate al sopralluogo. Il mediocre stato manutentivo interno è stato valutato nei dati di ingresso della tabella di calcolo del MCA.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si riporta che è stato acquisito dallo scrivente esperto l'ordinanza n. 97 prot. 15415 del 25/03/2021 del Comune di Tivoli che impone alla proprietaria Parco Daria la nomina di un tecnico per verificare staticamente il solaio suddetto così da poter intraprendere le dovute lavorazioni emerse dalla progettazione strutturale. Appurato che alla data dell'accesso non risultano in essere lavorazioni di messa in sicurezza e ripristino del solaio del piano primo, si ritiene doveroso avvisare che sarà necessario ottemperare a quanto emerso dall'ordinanza che si allega alla presente, ossia effettuare la progettazione con le pratica urbanistiche, del Genio Civile e quanto occorrente per ripristinare la sicurezza dei luoghi.



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.

Palestrina, li 25/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Maffi Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visura catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - ispezione ipotecaria
- ✓ N° 5 Altri allegati - MCA
- ✓ N° 6 Foto
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo quotato e difformità
- ✓ N° 8 Altri allegati - Inquadramento territoriale
- ✓ N° 9 Altri allegati - Inquadramento paesaggistico
- ✓ N° 10 Estratti di mappa
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ordinanza Comune
- ✓ N° 12 Ricevute di invio della perizia alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via del Duomo 55, piano T-1
L'unità immobiliare è costituita da un immobile residenziale di categoria catastale A/4 adibito ad appartamento su due livelli fuori terra, piano terra e primo, collegati da una scala interna di proprietà. Risulta inserito in un edificio plurifamiliare nel centro storico di Tivoli (RM), edificio che presenta in parte tre livelli ed in parte due livelli fuori terra. L'accesso al cespite oggetto di perizia avviene da pubblica via tramite cinque gradini esterni. Non è possibile accedere direttamente all'immobile da una strada carrabile, essendo la Via del Duomo unicamente pedonabile presentando sull'asse viario gradoni tipici della viabilità all'interno dei centri storici dei Comuni della zona. La stessa zona risulta servita dai principali servizi al consumo in genere e pubblici. Il Comune di Tivoli presenta una storia millenaria. Al suo interno sono quindi presenti numerosi siti archeologici, esempi di architettura religiosa, civile e militare, musei, aree naturali ed evidenze artistiche. Dal 2021 Tivoli si fregia del titolo di "città d'arte". Il trasporto pubblico e privato nel Comune è servito da autolinee urbane, extraurbane, ferrovie, strade e dall'autostrade A24 Strada dei Parchi. L'appartamento oggetto di perizia catastalmente risulta composto da: ingresso su soggiorno/pranzo con angolo cottura e due bagni al piano terra, disimpegno e due camere al piano primo. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta sufficiente sul prospetto, mediocre internamente su entrambi i livelli. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 305, Sub. 3, Categoria A4, Graffato P.lla 307 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Territoriale Paesistico Regionale identifica per l'immobile le seguenti caratteristiche: Tav. A_25_375 Sistemi ed ambiti del Paesaggio: Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto; Tav. B_25_375 Beni Paesaggistici: Insediamenti urbani storici e Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto.

Prezzo base d'asta: € 73.766,76



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 345/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.766,76

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Via del Duomo 55, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 305, Sub. 3, Categoria A4, Graffato P.lla 307	Superficie	70,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta disabitato, in sufficiente stato sui prospetti ma in mediocre stato conservativo internamente. Il piano primo inoltre risulta in parte inagibile per l'assenza del pavimento e del massetto su una camera. Con riferimento a tale specifico aspetto si riporta che è stato acquisito dallo scrivente esperto l'ordinanza n. 97 prot. 15415 del 25/03/2021 del Comune di Tivoli che impone alla proprietaria Parco Daria la nomina di un tecnico per verificare staticamente il solaio suddetto così da poter intraprendere le dovute lavorazioni emerse dalla progettazione strutturale. Appurato che alla data dell'accesso non risultano in essere lavorazioni di messa in sicurezza e ripristino del solaio del piano primo, si ritiene doveroso avvisare che sarà necessario ottemperare a quanto emerso dall'ordinanza che si allega alla presente, ossia effettuare la progettazione con le pratica urbanistiche, del Genio Civile e quanto occorrente per ripristinare la sicurezza dei luoghi.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è costituita da un immobile residenziale di categoria catastale A/4 adibito ad appartamento su due livelli fuori terra, piano terra e primo, collegati da una scala interna di proprietà. Risulta inserito in un edificio plurifamiliare nel centro storico di Tivoli (RM), edificio che presenta in parte tre livelli ed in parte due livelli fuori terra. L'accesso al cespite oggetto di perizia avviene da pubblica via tramite cinque gradini esterni. Non è possibile accedere direttamente all'immobile da una strada carrabile, essendo la Via del Duomo unicamente pedonabile presentando sull'asse viario gradoni tipici della viabilità all'interno dei centri storici dei Comuni della zona. La stessa zona risulta servita dai principali servizi al consumo in genere e pubblici. Il Comune di Tivoli presenta una storia millenaria. Al suo interno sono quindi presenti numerosi siti archeologici, esempi di architettura religiosa, civile e militare, musei, aree naturali ed evidenze artistiche. Dal 2021 Tivoli si fregia del titolo di "città d'arte". Il trasporto pubblico e privato nel Comune è servito da autolinee urbane, extraurbane, ferrovie, strade e dall'autostrade A24 Strada dei Parchi. L'appartamento oggetto di perizia catastalmente risulta composto da: ingresso su soggiorno/pranzo con angolo cottura e due bagni al piano terra, disimpegno e due camere al piano primo. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta sufficiente sul prospetto, mediocre internamente su entrambi i livelli.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

