

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione
Dr.ssa COCCOLI**



R.G. Es N.101/2019

Dott. Ing. Paolo Terrone



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa COCCOLI

R.G.Es N.101/2019

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Dott. Ing. Paolo Terrone, consulente tecnico d'ufficio nel giudizio in oggetto, con studio in Guidonia Via Montecelio 31, cap 00012, tel. 0774 345110, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 15529

PREMESSO

che, dopo essere stato nominato Esperto Estimatore nella causa di cui in epigrafe, con ordinanza del 1 Dicembre 2020, dichiarandosi disposto ad accettare l'incarico, prestava il giuramento di rito telematicamente il 12 Dicembre 2020 e gli veniva conferito l'incarico di rispondere ai quesiti come riportato nel decreto di nomina come di seguito.

1. provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);
2. esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile



sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell’Agenzia del Territorio:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell’atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l’atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell’esecuzione;
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:
 - indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
 - segnalando al giudice dell’esecuzione e ai creditori precedente e intervenuti senza indugio, nell’ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l’eventuale mancanza della trascrizione dell’accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell’Agenzia delle Entrate;



- a) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;
 - b) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori precedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;
3. verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:
- a. la regolarità edilizia e urbanistica;
 - b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;
 - c. i costi delle eventuali sanatorie;
 - d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
 - e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;
4. verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004, ecc.
5. fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:
- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
 - b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
 - c. accertare lo stato di conservazione;
 - d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;



- e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;
 - f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;
6. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:
- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
 - b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);
7. verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);
8. verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:
- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
 - b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

Ai fini delle ricerche che precedono, si **autorizza** sin d'ora **l'esperto** ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del



condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; **autorizza altresì il Perito** a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

9. predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc.), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

- a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
 - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
 - “descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.
- b) sommaria descrizione del bene
 - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;
- c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:



- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”
 - in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale
 - allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;
- d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);
- e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.
- f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:
- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche



- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
 - potenzialità edificatorie del bene
 - quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)
- g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.
- h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:
- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);
 - verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;
 - determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;
 - abbattimento forfettario (nella misura del 5% 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;
 - decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;
- i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o



per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

10. eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;

11. depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

12. entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

13. nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei



debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

14. allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

15. partecipare all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. e a quella fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE;

Al sottoscritto veniva concesso il termine di giorni 20 prima dell'udienza (15 Ottobre) fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, per l'invio alle parti della relazione ed il deposito in Cancelleria.

La data di inizio delle operazioni peritali veniva fissata, concordemente al custode e comunicata a cura dello stesso custode, per il giorno 4 Marzo 2021 presso i luoghi di causa.

La data della successiva udienza veniva fissata per il giorno 4 Novembre 2021.

ESPONE

qui di seguito la relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

RELAZIONE

La relazione è composta di n° 30 pagine ed è suddivisa nelle seguenti parti:



Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno comportato n° 2 accessi (4.03.2021-28.7.2021) condotto unitamente al custode; di detto sopralluogo è stato redatto verbale, che viene allegato alla presente relazione (*Allegato n° 1*).

Ulteriore attività peritale eseguita, preliminarmente all'accesso, è stata quella di interrogazione delle banche dati per l'ottenimento delle visure catastali storiche degli immobili oggetto di esecuzione e delle relative planimetrie per poterle confrontare con la situazione riscontrata *in situ*. (*Allegati n° 3-4*)

Inoltre è stato eseguito accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Tivoli per verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile pignorato; sono stati eseguiti 2 accessi (27/8, 01/9) per prendere visione ed estrarre copie anche a seguito di ricerche presso il SUAP (*Allegato n° 11-12-13-14*).

Poi, è stata eseguita indagine presso il Borsino immobiliare ed il web (*Allegato n° 9*) per la verifica dei prezzi di mercato locali al fine di confrontarli con quelli della Banca dati OMI investigata. (*Allegato n° 8*).

L'accesso del 4.03.2021, come comunicato all'esecutato dal custode, è stato un sopralluogo presso i locali di Via Domenico Giuliani e via del Labirinto in Tivoli in cui, vista la disponibilità dell'esecutato, è stato possibile prendere visione dei locali pignorati sia dall'esterno che dall'interno.

L'esecutato non ha prodotto copia dell'atto di compravendita, poi reperito dal CTU (*Allegato n° 2*), ha comunicato che l'appartamento, non è regolamentato da condominio. Essendo costituito è disponibile indirizzo mail di posta elettronica per la trasmissione della relazione peritale. Nel corso dell'accesso sono stati eseguite misurazioni e rilievi fotografici; si restituiscono i rilievi planimetrici dell'appartamento. (*Allegato n° 7*).

Come disposto dal G.E., il CTU ha inviato alle parti via posta certificata la relazione peritale completa di allegati. Sia parte creditrice che parte eseguita hanno trasmesso al CTU le loro osservazioni nei termini. (*Allegati n° 15-16*).



Relazione

Nel fascicolo è presente la **Certificazione notarile, a firma del Dott. Alessandro Fiori notaio in Roma, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari** alla data del 9 Maggio 2019; in essa è

regime di separazione dei beni; viene riportato che i beni pignorati sono pervenuti ai debitori esegutati con atto di compravendita a rogito del notaio

È stato acquisito dall'estimatore titolo di provenienza (atto di compravendita a rogito notaio Michele Santarcangelo del 13.11.2001) *(Allegato 2)*.

Dalla verifica di corrispondenza tra l'atto di pignoramento, la relazione notarile attestante la titolarità del debitore esegutato e la visura catastale, risulta congruità dei dati catastali.



Per quanto concerne poi la conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie depositate al catasto ed estratte in questa fase ed alle DIA depositate in Comune, la stessa è stata verificata nel corso dell'accesso del 4.3.2021 con eccezioni che si evidenzieranno al successivo punto 9f

- 9a)**-I beni pignorati sono: **A)** Deposito -Cantina in Via Domenico Giuliani 97 piano T al Catasto fabbricati di Tivoli Fg 55 P.lla 399 sub 1 cat C2 classe 3 superficie catastale 120 mq rendita € 242,94 come da Visura storica per immobile e planimetria catastale (*Allegato n° 3.1-4.1*). **B)** Appartamento in Vicolo del Labirinto, 2 piano S1 int 1 al Catasto fabbricati di Tivoli Fg 55 P.lla 399 sub 510 cat A2 classe 2 superficie catastale 123 mq rendita € 809,55 come da Visura storica per immobile e planimetria catastale (*Allegato n° 3.2-4.2*). **C)** Appartamento in Vicolo del Labirinto, 4 piano T-1-2 int 2 al Catasto fabbricati di Tivoli Fg 55 P.lla 398 sub 502 Graffato P.lla 399 sub 511 cat A2 classe 3 consistenza 12.5 vani superficie catastale 317 mq rendita € 2162,66 come da Visura storica per immobile e planimetria catastale (*Allegato n° 3.3-4.3*). Come si può osservare dalla restituzione satellitare l'immobile di cui i cespiti fanno parte affaccia a NE- su Via Domenico Giuliani, ad E ed a S su Vicolo del Labirinto. Il locale magazzino di cui al sub 1, è sottoposto, sfalsato, all'appartamento di cui al sub 510 il quale è sottoposto all'abitazione su 3 livelli di cui al sub 511. Si restituisce immagine satellitare del compendio in cui giacciono i beni pignorati con individuazione degli immobili. (*Allegato n° 6*)
- 9c)**-All'atto del sopralluogo si è verificato che gli immobili non erano occupati ma nella piena disponibilità dei debitori esecutati che usano come centro estetico-palestra il locale magazzino al sub 1, come bed and breakfast la ex centrale telefonica di cui al sub 510, come bed and breakfast ed in parte come residenza l'abitazione su tre livelli di cui al sub 511.
- 9d-e)**-Come si desume dall'atto di compravendita non risultano vincoli che rimangano a carico dell'acquirente pertanto non debbono essere cancellati.



9f)-Per la regolarità urbanistica ed edilizia si riferisce che, l'immobile di cui l'appartamento ed i sottostanti locali fanno parte è stato edificato prima del 1 settembre 1967 così come riportato nell'atto di compravendita e confermato dalla planimetria catastale del sub 1 (*Allegato n° 4.1*) presentata il 30.12.1939. Dall'indagine presso l'ufficio edilizia privata del Comune è stato possibile estrarre 2 DIA intestate [REDACTED] una a Modus vivendi F.B.A. La prima Prot 2582 del 16.1.2004 (*Allegato n° 11*) riporta, nella relazione asseverata le seguenti manutenzioni straordinarie: 1_Cambio di destinazione d'uso da Uffici a residenziale, 2_Rifacimento del tavolato in legno del tetto al piano terzo (P1 sub 511), 3_Rifacimento del terrazzo al piano terzo, 4_Rifacimento tramezzature a tutti i piani, 5_Rifacimento dei bagni esistenti ed installazione di due nuovi bagni al piano primo (sub 510) e al piano terzo, 6_Rifacimento intonaci e tinteggiatura di pareti e soffitti, Rifacimento impianti termico, elettrico ed idraulico, 8 Collegamento del piano sottotetto con la camera sottostante mediante scala in legno.

La seconda Prot 25012 del 17.5.2007 (*Allegato n° 12.1*) riporta nella relazione asseverata (*All.to n° 12.2*) e nell'elaborato grafico post operam (*Allegato n° 12.3*) il completamento delle attività già previste con la precedente DIA. Inoltre è prevista la realizzazione di ascensore tra piano secondo terzo e cantina e rifacimento del terrazzo al piano terzo come da progetto allegato.

La terza Prot 42913 del 5.8.2009 (*Allegato n° 13.1-13.2*) riporta che oggetto della DIA sono opere di diversa distribuzione degli spazi interni, variazione della destinazione d'uso e di manutenzione ordinaria e nell'elaborato grafico (*Allegato n° 13.3*) si osserva lo stato autorizzato post operam in cui il sub 510 è identificato come PT mentre il sub 511 ha i 3 piani identificati come PP, P2, Piano servizi.

Si riscontra Certificato di agibilità datato 20.9.2010 (*Allegato n° 14*)



Dalla verifica a seguito di accesso e dal confronto con l'ultima planimetria autorizzata si osserva la mancata rispondenza dei locali alla DIA del 2009. Per quanto concerne l'immobile di cui al Sub 1 il locale accatastato C2 (cantine e depositi etc.) non può essere utilizzato come centro benessere, né come residenza né come palestra; inoltre rispetto a quanto rilevato dalla planimetria catastale si rileva una differente distribuzione degli ambienti. Invece l'immobile di cui al Sub 510 è accatastato A2 (abitazioni di tipo civile) e viene utilizzato come Bed & Breakfast; dal confronto con la planimetria il locale risulta conforme. Altra situazione, invece, è quella relativa all'immobile di cui al Sub 511, anch'esso accatastato come A2. Dal confronto con la planimetria risulta: al PT (identificato come PP sulla ultima planimetria depositata) la distribuzione degli ambienti conforme, ma la copertura della corte con porticato non autorizzata (vedi Prospetto A), tanto da creare una sala ristorante; al piano Primo (identificato come P2), differenti aperture finestrate verso il terrazzo e la copertura di parte del terrazzo con porticato a creare volumetrie non autorizzate quali il salone relax il disimpegno e un bagno a ridosso; al Piano secondo (Servizi) la realizzazione di una finestra che si affaccia verso il terrazzo del 1° piano non riportata. Lo scrivente stima, che per regolarizzare le difformità edilizie dell'immobile sub 511 sia necessario rimuovere le zone porticate ripristinando corte e terrazzo con un costo stimato di € 4.000; chiudere le finestre al P1 ed al P2 con un costo di circa € 1.000 (in alternativa si potrebbe avviare una pratica di regolarizzazione delle finestre che comporterebbe una lunga e onerosa procedura al Genio Civile e alla Sovrintendenza). Si potrà fare CILA postuma ex art 6 bis comma 5 DPR 380/2001 per la differente distribuzione degli ambienti dell'immobile di cui al Sub 1 con sanzione di € 1.000.

Sui beni pignorati gravano vincoli paesaggistici, perché centro storico, di rispetto da corsi d'acqua e costa dei laghi, ed è interessato dal Piano di



recupero del centro storico “Contrada Trevio” ex D. Lgs. 42/2004, etc. come
dichiarato sul CDU (*Allegato n° 10*).

9h)- Non essendoci condominio non ci sono spese condominiali.



RELAZIONE DI STIMA DEI BENI

La stima dei beni in oggetto viene effettuata applicando il metodo di stima di confronto che si esplica attraverso le seguenti fasi:

- Individuazione di prezzi di compravendita di beni analoghi;
- Attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Non essendo in presenza di un contesto territoriale in cui vi sia una dinamica continua e costante del mercato immobiliare anche alla luce della recente crisi del mercato immobiliare e della ubicazione del bene, ne deriva una difficoltà oggettiva a reperire prezzi attendibili univocamente.

Pertanto, nella ricerca del più probabile prezzo di mercato da attribuire ai singoli beni oggetto di stima, si ritiene attendibile fare riferimento a :

Quotazioni assunte mediante indagine di mercato effettuate presso operatori immobiliari esercenti nel territorio e per immobili di caratteristiche simili e/o analoghe, da confrontare con i prezzi ufficiali desumibili dalla Banca dati dell’Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato immobiliare; indagini tese ad accertare per i singoli immobili i valori di mercato unitari medi riferiti all’unità di consistenza che, per le specifiche valutazioni estimative, è assunta al metro quadrato di “ Superficie commerciale”; quale superficie totale dell’immobile in esame, somma della superficie totale residenziale e di quella totale per servizi ed accessori esclusivi ragguagliata ad essa mediante l’applicazione di opportuni coefficienti di adeguamento; ovvero:

$$S_{com} = S_{lr} + \sum K_i \times S_i$$

Con:

- S_{lr} Superficie lorda residenziale;
- K_i Coefficiente di ragguaglio per servizi ed accessori esclusivi;
- S_i Superfici lorde per servizi ed accessori esclusivi (balconi, terrazzi, cantine, soffitte, lastrici solari etc.);



Tali valori di mercato unitari medi vengono assunti ed esposti per ogni singolo immobile nell'ambito della specifica valutazione del bene.

Nella valutazione delle superfici commerciali si terrà conto dei seguenti coefficienti K_i secondo quanto disposto dall'Agenzia del Territorio che adotta il principio di riferimento del DPR 138 del 23.3.1998 per la determinazione della consistenza

| | |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Autorimesse | $K_i = 0,50$ |
| Pertinenze di Ornamento (Terrazze, Balconi, portici, tettoie, giardini) | |
| Comunicanti (fino a 25 mq) | $K_i = 0,30$ |
| (oltre i 25 mq) | $K_i = 0,10$ |
| Non Comunicanti (fino a 25 mq) | $K_i = 0,15$ |
| (oltre i 25 mq) | $K_i = 0,05$ |
| Pertinenze accessorie (Cantine, box, locali di deposito, soffitte) | |
| Comunicanti | $K_i = 0,50$ |
| Non Comunicanti | $K_i = 0,25$ |
| Superficie scoperta -corte | |
| (fino alla superficie dell'Unità immobiliare) | $K_i = 0,10$ |
| (oltre la superficie dell'Unità immobiliare) | $K_i = 0,02$ |
| Inoltre si assume per le Costruzioni non autorizzate | $K_i = 0,00$ |
| Il valore degli immobili viene determinato come segue: | |

$$V_{Fi} = k \times V_f \times S_C$$

dove

| | |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| V_{Fi} | Valore del fabbricato |
| K | coefficiente dipendente dalla percentuale dei lavori eseguiti rispetto a quelli necessari a completare l'immobile |
| V_f | valore unitario dell'immobile finito |
| S_C | superficie commerciale |



Va precisato, però, che la stima del valore delle singole unità è stato effettuato in considerazione dello stato attuale e non certo al lordo delle modifiche, migliorie, o danneggiamenti apportate con capitali propri o nel corso degli anni dai fruitori ovvero provocati per scarsa manutenzione o incuria dagli stessi.

Il riferimento per il prezzo /mq è nella forbice proposta dal Listino Ufficiale redatto dall'OMI (Osservatorio del Mercato immobiliare) identificato per ogni comune; nello specifico per il Comune di Tivoli Zona Centrale (*Allegati n° 8*), 2^o semestre 2020 (ultimo valore disponibile) raffrontato con i prezzi desunti da indagini di mercato presso agenzie immobiliari di Zona

Stato dei luoghi

Nel corso degli accessi è stato possibile osservare lo stato degli immobili di cui si restituisce documentazione fotografica (*Allegato n° 5*).

I locali pignorati sono tre subalterni sovrapposti della stessa particella catastale che hanno accesso da Via D. Giuliani e da Vicolo del Labirinto nel centro storico di Tivoli; si trova in una posizione centrale a 350 m dal palazzo Comunale a 750 m dalla stazione ferroviaria a 200 m dalla Traversa interna della Tiburtina e quindi fermata dell' autobus Cotral da e verso Roma; non si deve far uso dell'auto per raggiungere le attività di tipo commerciale e/o terziario dall'immobile.

La struttura della palazzina è realizzata in pezzame di tufo e pietre. La copertura è un tetto a falde di recente fattura. (*All.to n° 5 Foto 1*).

Immobile in zona residenziale di vetusta costruzione con finiture di buona qualità; esternamente rifinito con pietre e intonaco, finestre in legno con doppi vetri senza grate e con persiane in legno, porte di accesso blindate ed impianto di allarme, termoautonomo con fan coil negli ambienti e termoarredi nei bagni.

I locali distinti con diversi subalterni sono così destinati:

_ al piano T sub 1 con accesso da Via D. Giuliani il locale è adibito a centro benessere con piscina, palestra, Sauna e camera da letto; (*All.to n° 5 Foto 2-7*).

_ al piano S1 sub 510 con accesso da Vicolo del Labirinto, l'appartamento è adibito a bed & Breakfast con diverse camere con bagno annesso, internamente rifinite con cura e gusto; (*All.to n° 5 Foto 8-13*).



_ al piano T-1-2 sub 511 con accesso da Vicolo del Labirinto, l'appartamento è adibito a bed & Breakfast con diverse camere con bagno annesso internamente rifinite con cura e gusto , locale ristorante all'esterno e appartamento di residenza al piano primo e secondo, anch'essi rifiniti con cura e gusto. *(All.to n° 5 Foto 14-25).*;

Internamente intonacato e tinteggiato ad eccezione dei bagni e della cucina dove sono posate maioliche sulle pareti con pavimenti di pregio; dove in cotto dove in laminato di legno e dove Parquet; porte in legno

Si rileva ovunque un buono stato di conservazione e manutenzione.

La caldaia per impianto di riscaldamento e produzione di ACS è unica per tutti gli ambienti quindi prevedendo la vendita a lotti bisognerà intervenire sull'impianto di riscaldamento e caldaie indipendenti . Lo scrivente stima un costo di circa € **4.000** per l'installazione di 2 caldaie e ripartizione degli impianti termici da ripartire quali costi per € 2.000 per il sub 511, € 1.000 per il sub 510 e € 1.000 per il sub 1

Non è presente l'attestazione di costruzione nel rispetto della Normativa relativa al contenimento energetico (L 10/91) né è dotato di attestato di prestazione energetica; pur essendo presente l'interruttore differenziale salvavita nei tre locali il proprietario non è stato in grado di fornire certificazione impianti secondo il DM 37/2008 o Legge 46/90 ma si ritiene che , essendo stata rilasciato certificato d'abitabilità, tali documenti siano presenti.



STIMA DEGLI IMMOBILI

App. P.T-1-2 Fg 55 p.lla n. 399 sub 511 Cat A2 Vicolo del Labirinto 4 S. Catast. 317 mq

Consistenza

Dall'osservazione dei luoghi e della planimetria catastale, l'appartamento si compone di tre piani allestiti con camere con bagno più corte e terrazzo al piano primo oltre soffitta al piano secondo.

| | VANI PRINCIPALI | PERTINENZE DI ORNAMENTO | PERTINENZE ACCESSORIE | SUPERFICIE PERTINENZE mq | SUPERFICIE ACCESSORI mq | SUPERFICIE ABITABILE mq | SUPERFICIE UTILE mq | |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------|-------|
| Appartamento Vicolo del Labirinto 4 PT - P1- P2 Tivoli | Piano Terra | | | | | 184,31 | | |
| | Piano Primo | | | | | 88,02 | | |
| | Piano secondo | | | | | | | |
| | | | Soffitta Piano Secondo | | | 57,89 | | |
| | | | Terrazzo P1 | | 76,42 | | | |
| | | | Fino a 25 mq | | 25,00 | | 7,50 | |
| | | | Oltre i 25 mq | | 51,42 | | 5,14 | |
| | | | Comunicanti | | 76,42 | | | |
| | | TOTALE | Corte | | 141,74 | | | 14,17 |
| | | | | | | 57,89 | | 28,95 |
| | | | | | | 272,33 | 272,33 | |
| | | | | | | TOTALE | 328,09 | |

Come si osserva la consistenza riscontrata a seguito di misurazioni ed osservazione degli ambienti è leggermente superiore a quella riportata sulle visure catastali (*Allegato n° 3.3*).



**App. P.S1 Fg 55 p.lla n. 399 sub 510 Cat A2 Vicolo del Labirinto 2 S. Catast. 123 mq +
Deposito P.T Fg 55 p.lla n. 399 sub 1 Cat C2 Via D. Giuliani 97 S. Catast. 120 mq**

Consistenza

Dall'osservazione dei luoghi e della planimetria catastale, l'appartamento si sviluppa su di un piano allestito con camere con bagno e locale sottostante collegato con scala (accessibile anche indipendentemente da Vai D. Giuliani) attualmente adibito a centro benessere.

| | VANI PRINCIPALI | PERTINENZE DI ORNAMENTO | PERTINENZE ACCESSORIE | SUPERFICIE PERTINENZE mq | SUPERFICIE ACCESSORI mq | SUPERFICIE ABITABILE mq | SUPERFICIE UTILE mq |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------|
| Appartamento Vicolo del Labirinto 2 PS1 + locale Via D Giuliani 97 Tivoli | Piano seminterrato | | | | | 117,79 | |
| | | | Lavanderia- Locale deposito | | 8,6 | | |
| | | | Scale | | 2 | | |
| | | | Locale deposito (attualmente usato come centro estetico) | | 120 | | |
| | | Comunicanti | | 0,00 | | | |
| | TOTALE | Corte | | 0,00 | | | 0,00 |
| | 0% | Incremento per muri perimetrali ed interni | | | 130,60 | | 65,30 |
| | | | | | | 117,79 | 117,79 |
| | | | | | | TOTALE | 183,09 |

In questo caso si osserva che la consistenza riscontrata a seguito di misurazioni ed osservazione degli ambienti è conforme a quella riportata sulle visure catastali (*Allegato n° 3.1-3.2*) pari a 123 mq per quanto riguarda il sub 510 e 120 per quanto riguarda il sub 1.



Valutazione

Appartamento Sub 511

| | |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|
| -Superficie commerciale | $S_{com} = 328,00 \text{ mq}$ |
| -Valore unitario al finito | $V_F = \text{€/mq } 1.550,00$ |
| -Coefficiente dipendente dallo stato di finitura | $K = 1,00$ |

Da cui il valore stimato è :

$$V_{A1} = 1,00 \times 1.550,00 \times 328,00 = \text{€ } 508.400,00$$

Per completezza lo scrivente sottopone anche il prezzo abbattuto del 5% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per Vizi,

Ai quali vanno detratti € 6.000 per lavori regolarizzazione dei locali (cfr. pag. 15);

$$V_{A12021} = V_{A1} \times (1-5\%) - 5.000 - 2.000 = \text{€ } 475.980,00$$

Appartamento Sub 510

| | |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|
| -Superficie commerciale | $S_{com} = 123,00 \text{ mq}$ |
| -Valore unitario al finito | $V_F = \text{€/mq } 1.550,00$ |
| -Coefficiente dipendente dallo stato di finitura | $K = 1,00$ |

Da cui il valore stimato è :

$$V_{A2} = 1,00 \times 1.550,00 \times 123,00 = \text{€ } 190.650,00$$

Per completezza lo scrivente sottopone anche il prezzo abbattuto del 5% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per Vizi,

$$V_{A22021} = V_{A2} \times (1-5\%) - 1.000 = \text{€ } 180.117,50$$

Locale Sub 1

| | |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|
| -Superficie commerciale | $S_{com} = 120,00 \text{ mq}$ |
| -Valore unitario al finito | $V_F = \text{€/mq } 1.550,00$ |
| -Coefficiente di ragguaglio | $K = 0,50$ |
| -Coefficiente dipendente dallo stato di finitura | $K = 1,00$ |



Da cui il valore stimato è :

$$V_{A3} = 1,00 \times 0,5 \times 1.550,00 \times 120,00 = \text{€ } 93.000,00$$

Per completezza lo scrivente sottopone anche il prezzo abbattuto del 5% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per Vizi,

Ai quali vanno detratti € 1.000 per regolarizzazione dei locali (cfr. pag. 15);

$$V_{A32021} = V_{A3} \times (1-5\%) - 1.000 - 1.000 = \text{€ } 86.350,00$$

Poiché quest'ultimo bene, venduto indipendentemente, può essere utilizzato come vendita all'ingrosso si ritiene che il valore possa essere incrementato del 10% fino ad un Valore di **€ 95.000**



Vendita e Lotti

A parere dello scrivente i 3 diversi cespiti possono essere venduti in 3 differenti lotti

Lotto 1

Appart. P.T-1-2 Fg 55 p.lla n. 399 sub 511 Cat A2 Vicolo del Labirinto 4

Valore stimato € 475.980,00

Lotto 2

Appart. P.S1 Fg 55 p.lla n. 399 sub 510 Cat A2 Vicolo del Labirinto 2

Valore stimato € 180.117,50

Lotto 3

Locale P.T Fg 55 p.lla n. 399 sub 1 Cat C2 Via D. Giuliani 97

Valore stimato € 95.000,00



D- Risposta alle osservazioni di CTP

Osservazioni Creditore precedente- Nulla

Osservazioni Debitore- Nulla. Si chiede all'esperto estimatore di procedere a nuova stima tenendo in considerazione le stime dell'Arch. Simone meschini il quale si riporta a stime da lui stesso eseguite sulla piattaforma Procedure.it

Come già espresso a pag. 18 della propria perizia l'esperto estimatore ha eseguito la propria stima in conformità ai principi di riferimento del DPR 138/1998.

Si rileva che , dall'apprezzabile lavoro eseguito dal collega , i valori di stima dell'esperto estimatore e quelli rilevati dal portale Procedure.it non sono dissimili.

Infatti , raffrontando i valori si ha:

$$V_{A12021} = (1,00 \times 1.550,00 \times 328,00) \times (1-5\%) - 5.000 - 2.000 = \mathbf{\text{€ } 475.980,00}$$

$$V_{A1procedure} = \text{€ } 512.120,00 - \text{€ } 25.606,00 - \text{€ } 5.000,00 - 2.000 = \mathbf{\text{€ } 479.514,00}$$

$$V_{A22021} = (1,00 \times 1.550,00 \times 123,00) \times (1-5\%) - 1.000 = \mathbf{\text{€ } 180.117,50}$$

$$V_{A2procedure} = \text{€ } 185.860,50 - \text{€ } 9.293,02 - 1.000 = \mathbf{\text{€ } 175.567,48}$$

Quindi

$$V_{A12021} + V_{A22021} = 475980 + 180117,5 = \mathbf{\text{€ } 656.097,5}$$

$$V_{A1procedure} + V_{A2procedure} = 479514 + 175567,48 = \mathbf{\text{€ } 655.081,45}$$

Da cui risultano valori assolutamente confrontabili.



La differenza emerge sul locale Sub 1 che la parte eseguita ha voluto rivedere con un fattore correttivo 0,2 relativo a “ cantine e solai inabitabili” giungendo ad un valore di stima di

$$V_{A3procedure} = \text{€. } 37.200,00 - \text{€. } 1.860-1.000 - 1.000 = \text{€ } 33.340,00$$

mentre l'estimatore ha rivisto con un coefficiente 0,5 utilizzando il coefficiente del DPR 138/1998 relativo a locali di deposito , cantine , box comunicanti.

Pur volendo utilizzare il portale Procedure.it, più che correggere con il coefficiente per cantine e solai sarebbe idoneo scegliere il coefficiente per “Taverne seminterrate di ville e villini (0, 5) “da cui deriverebbe una consistenza di 60 mq ed un valore stimato di € 93.000 riportandosi ala stima già effettuata.

$$V_{A3prodeure} = (0,50 \times 1.550,00 \times 120,00) \times (1-5\%) - 1.000 - 1.000 = \text{€ } 86.350,00$$

Poiché quest'ultimo bene, venduto indipendentemente, può essere utilizzato come vendita all'ingrosso si ritiene che il valore possa essere incrementato del 10% fino ad un Valore di **€ 95.000**

Non si accoglie l'osservazione.



Allegati

Alla presente relazione vengono allegati i seguenti documenti:

- Allegato 1 Verbale di sopralluogo del 12.02.2019
- Allegato 2 Atto di compravendita Rogito Notaio Santarcangelo del 13.11.2009
- Allegato 3.1 Visura storica Fg 55 Plla 399 sub 511 del 5.02.2021;
- All.to 3.2 Visura Fg 55 Plla 399 sub 510 ; All.to 3.3 Visura Fg 55 Plla 399 sub 1
- Allegato 4 Estratto di mappa Fg 55
- Allegato 4.1 Planimetria catastale Fg 55 Plla 399 sub 511
- All.to 4.2 Plan catast Plla 399 sub 510; All.to 4.3 Plan catast Plla 399 sub 1
- Allegato 5 Documentazione fotografica
- Allegato 6 Identificazione dell'immobile con ortofoto
- Allegato 7.1-7.2 Restituzione planimetrica sub 511 PT-P1-P2
- Allegato 7.3-7.4 Restituzione planimetrica sub 510 PS1 e Sub 1 PT
- Allegato 8 Visura quotazione OMI
- Allegato 9 Visura quotazione Borsino Immobiliare e web
- Allegato 10 Certificato di destinazione urbanistica del 9.07.2021
- Allegato 11 DIA prot n° 2582 del 16.1.2004
- Allegato 121 DIA prot n° 25012 del 17.5.2007;
- Allegato 122 DIA prot n° 25012 Relazione tecnica; All.to 12.3 Progetto;
- Allegato 131 DIA prot n° 42913 del 5.8.2009;
- Allegato 13.2 DIA prot n° 42913 Relazione asseverata; All.to 13.3 Progetto;
- Allegato 14 Certificato di agibilità Fasc. 256/09 del 20.9.2010
- Allegato 15 Risposta Creditore Procedente con trasmissione Relazione
- Allegato 16 Note critiche parte esecutato

Il sottoscritto, ritenendo di avere completato il mandato assegnatogli, rimette alla S.V. Ill.ma il presente elaborato peritale rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Guidonia, 6 Ottobre 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Paolo Terrone



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa COCCOLI



R.G.Es N.101/2019

Allegati della relazione

Dal numero 1 al numero 16

