

TRIBUNALE ORDINARIO di TIVOLI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. 174/2016

[REDAZIONE]

contro

[REDAZIONE]

G.E. *Dott. Valerio MEDAGLIA*

Il sottoscritto *dott. Virginio PETRINI*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n° A12362,

P R E M E S S O

- che con disposizione del 25.03.2021 la S.V. incaricava lo scrivente di predisporre la relazione di stima, precisando le informazioni e i dati indicati al punto 1;
- che è stato prestato giuramento telematico in data 7.04.2021;
- che è stata estrapolata e studiata l'intera documentazione presente nel fascicolo telematico;
- che, dopo vari chiarimenti, il primo sopralluogo è avvenuto in data 9.09.2021;
- che sono stati espletati tutti gli adempimenti propedeutici alla redazione della perizia;
- che in data 11.01.2022 è stata inviata la bozza della relazione di stima tramite PEC alle parti ed al custode, concedendo loro tempo fino al giorno 1.02.2022 per l'eventuale trasmissione delle osservazioni critiche, cosa non avvenuta;

E S P O N E

la relazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio – Definitiva.

Tivoli, 2 febbraio 2022

Il Consulente Tecnico

firmato *Ing. Virginio Petrini*



1 – INFORMAZIONI E DATI DA FORNIRE IN CTU

- a) identificazione del bene, comprensiva dell'ubicazione, dei confini e dei dati catastali (inclusa l'indicazione del luogo del Catasto) 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 essere 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 che vi abita e dai suoi familiari” secondo le nuove disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. oppure “occupato da terzi” con titolo o senza titolo;
 - 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) al fine di attestare l'appartenenza del bene e del diritto pignorato alla parte esecutata, attestare la conformità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente, indicando:
- tutti i titoli succedutisi nel suddetto periodo;
 - la cronistoria dei dati catastali del bene pignorato nel suddetto periodo laddove siano variati;
 - laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano fabbricati, attestare che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli;
- e) 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 e limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);
- f) 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.;
- g) verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, producendo apposita documentazione e senza limitarsi alla valutazione di quanto dichiarato nel titolo di provenienza di parte esecutata;
- h) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:
- individuazione dei vincoli urbanistici gravanti sull'immobile, alla luce degli strumenti urbanistici riscontrati;
 - individuazione del titolo edilizio legittimante l'immobile o attestare l'inesistenza dello stesso, avendo cura in quest'ultimo caso di valutare se



- l'immobile sia totalmente abusivo e se tale abusività sia sanabile o meno;
- 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 edificatoria 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);
- i) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatta l'esperto estimatore 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; non caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;
- l) 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 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;
 - decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella



- ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;
- m) 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;
in caso di immobile totalmente abusivo, sul piano edilizio ed urbanistico, e completamente insanabile, stimi l'area di sedime detratti i costi di demolizione dell'immobile abusivo;
- n) 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.

2 – RISPOSTE AI VARI PUNTI

PREMESSA

- Lo scrivente CTU si è subito messo in contatto con il Custode e preso accordi per iniziare le operazioni peritali;
- a seguito dell'incarico ricevuto, il legale del creditore procedente, con istanza del 13.05.2021, ha richiesto che l'acconto e tutte le successive spese, fossero messe provvisoriamente e solidamente a carico di tutti i creditori;
- in data 19.05.2021 il Giudice ha disposto che l'acconto liquidato con provvedimento del 15.04.2021 fosse posto a carico solidale del creditore procedente e di quelli intervenuti muniti di titolo esecutivo;
- in data 30.08.2021 il CTU ha richiesto proroga per lo svolgimento della perizia, accordata dal Giudice con provvedimento del 01.09.2021, con differimento dell'udienza per la vendita al 3.03.2022, ore 9,00;
- dall'esame dell'atto di pignoramento e della certificazione notarile in atti, il bene oggetto dell'espropriazione risulta essere correttamente individuato (c'è solo un piccolo refuso nella certificazione notarile: alla prima pagina è indicata la particella 1447, mentre è invece 1477, cosa più volte indicata esattamente nel prosieguo della certificazione stessa);



- la certificazione notarile, verificata con le visure catastali e le ispezioni ipotecarie aggiornate, risulta corretta ed esauriente (v. All. 6 e All. 7).
- Interrogato il computer della Cancelleria Civile del Tribunale di Tivoli, non sono stati reperiti i nomi né di [REDACTED] [REDACTED], né della [REDACTED] [REDACTED]

RISPOSTE

Punto a)

identificazione del bene, comprensiva dell'ubicazione, dei confini e dei dati catastali (inclusa l'indicazione del luogo del Catasto) 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.;

Il bene pignorato, di cui la [REDACTED] è proprietaria per il 100/100, risulta essere un immobile ad uso uffici ubicato in Tivoli (RM), località Tivoli Terme, Via Tiburtina Valeria Km 22,300 (oggi civico 280), piano 2, interno 9, scala F (Palazzina Uffici), distinto all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, al foglio 49, p.lla 1477, sub 183, cat. A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 96, rendita euro 2.187,19.

Confina con vano scala, appartamento interno 10, due lati su spazi condominiali a piano terra.

Punto b)

Sommara descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere 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.

Il bene pignorato è un locale ad uso ufficio (categoria catastale A/10) al piano secondo di uno stabile, tutto ad uso uffici, a 5 piani fuori terra più interrato a struttura portante in cemento armato ed in condizioni di manutenzione buone.



L'edificio è parte del Complesso Commerciale Direzionale "Le Palme" in Tivoli Terme. Nel prosieguo verrà specificata la superficie commerciale e la composizione interna.

Punto 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 che vi abita e dai suoi familiari" secondo le nuove disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. oppure "occupato da terzi" con titolo o senza titolo;
- 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 e esibiti.

Il bene risulta essere libero, con chiavi in possesso del Custode Avv. Lattanzi.

A seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate di Tivoli Terme mediante PEC del 27.09.2021 e sollecito del 29.10.2021, si è ricevuta risposta in data 9.11.2021 (v. All. 12). Risulta cioè che *"la Soc. ██████████ – CF ██████████ con sede in Roma – non risulta essere soggetto partecipante in alcun contratto di locazione registrato, ad oggi in essere"*.

Punto d)

Al fine di attestare l'appartenenza del bene e del diritto pignorato alla parte esecutata, attestare la conformità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente, indicando:

- tutti i titoli succedutisi nel suddetto periodo;
- la cronistoria dei dati catastali del bene pignorato nel suddetto periodo laddove siano variati;
- laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano fabbricati, attestare che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli;



La Relazione Notarile, redatta dal Dott. Roberto Colucci, Notaio in Avezzano, certifica che, dalla consultazione dei registri immobiliari, il bene in esecuzione risulta di proprietà della [REDACTED] con sede in Roma, cod. fisc. [REDACTED]

Dichiara poi che i titoli succedutisi nel ventennio risultano essere:

- la [REDACTED] ha acquistato dalla [REDACTED] con atto notaio Bocca del 16.09.2005, rep. n. 12938, trascritto il 23.09.2005 al n. 36651 (compravendita Sub 183);
- la [REDACTED] aveva acquistato dalla [REDACTED] con atto Notaio Andretta del 2.02.2004, rep. n. 11718. Trascritto il 19.02.2004 al n. 5235 (compravendita Sub 183);
- la [REDACTED] aveva acquistato dalla [REDACTED] con atto Notaio Pocaterra del 14.01.2002, rep. n. 43490, trascritto il 17.01.2002 al n. 1310 (compravendita P.lla 70);
- la [REDACTED] aveva acquistato da [REDACTED] con atto Notaio Pocaterra del 10.07.1989, rep. n. 10829, trascritto il 17.07.1989 al n. 18531 (compravendita P.lla 70).

Dichiara inoltre che non esistono sull'immobile in oggetto altre iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli ed oneri di sorta ad eccezione di quanto appresso:

- Ipoteca volontaria iscritta il 19.02.2004 al n. 1680 contro [REDACTED] in favore di UNICREDIT BANCA S.p.A.;
- Ipoteca volontaria iscritta il 12.08.2005 al n. 16156 contro [REDACTED] in favore di BANCA DI ROMA S.p.A.;
- Ipoteca giudiziale iscritta il 21.03.2016 al n. 1955 contro [REDACTED] in favore di [REDACTED], per i diritti pari all'intero;
- Ipoteca giudiziale iscritta il 21.03.2016 al n. 1956 contro [REDACTED] in favore di [REDACTED], per i diritti pari all'intero;
- Pignoramento trascritto il 20.04.2016 al n. 12453 contro [REDACTED] srl in favore di [REDACTED];
- Pignoramento trascritto il 21.04.2016 al n. 12624 contro [REDACTED] srl in favore di [REDACTED], per i diritti pari all'intero.

La certificazione notarile è stata verificata con le visure catastali e le ispezioni



ipotecarie aggiornate (v. All. 6 e All. 7). Nelle ispezioni ipotecarie di cui all'All. 7 sono state evidenziate in giallo le formalità riportate nella certificazione notarile.

Punto e)

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 e limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti).

In data 1.10.2021 è stata inoltrata PEC all'Amministratore del Condominio ed una settimana dopo si è ricevuto risposta di cui all'All. 13, dalla quale si evince che l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie è pari a € 1.425,00. Inoltre risultano esserci spese condominiali insolute di vari anni addietro, compreso un decreto ingiuntivo in essere.

Come da disposizione dell'Art. 63 disp. att. c.c. si estrapolano i contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente, che risultano essere:

- Anno 2020 euro 1.673,70,
- Anno 2021 euro 1.428,70 (fino a tutto il 2021),

per un totale di euro 3.102,40, arrotondati a euro 3.100,00.

Non risultano esserci formalità, vincoli o oneri di altro genere gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Punto f)

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.

Le uniche formalità gravanti sul bene sono quelle riportate nella certificazione notarile, verificate nelle ispezioni ipotecarie All. 7 eseguite dallo scrivente CTU, e cioè:

- Ipoteca volontaria iscritta il 19.02.2004 al n. 1680;
- Ipoteca volontaria iscritta il 12.08.2005 al n. 16156;
- Ipoteca giudiziale iscritta il 21.03.2016 al n. 1955;



- Ipoteca giudiziale iscritta il 21.03.2016 al n. 1956;
- Pignoramento trascritto il 20.04.2016 al n. 12453;
- Pignoramento trascritto il 21.04.2016 al n. 12624.

Punto g)

Verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, producendo apposita documentazione e senza limitarsi alla valutazione di quanto dichiarato nel titolo di provenienza di parte eseguita;

Come anche dichiarato nella certificazione notarile, il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico.

Punto h)

Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- individuazione dei vincoli urbanistici gravanti sull'immobile, alla luce degli strumenti urbanistici riscontrati;
- individuazione del titolo edilizio legittimante l'immobile o attestare l'inesistenza dello stesso, avendo cura in quest'ultimo caso di valutare se l'immobile sia totalmente abusivo e se tale abusività sia sanabile o meno;
- 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 edificatoria 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)

L'immobile è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 56 del 4.09.2001 e successiva Variante prot. 38976 del 12.08.2003 (v. All. 11).

Sull'atto di compravendita è riportato che in data 21.01.2004 è stato richiesto al Comune di Tivoli il certificato di agibilità ma lo scrivente CTU, in occasione dell'accesso agli atti, non ha reperito detta domanda.

Dal confronto tra la situazione attuale, riportata nell'All. 3, e quella autorizzata contenuta nell'All. 11 risulta che l'unità immobiliare necessita di regolarizzazione edilizia. Necessita anche di regolarizzazione catastale in quanto la planimetria presente in catasto (v. All. 2) risulta difforme da quella attuale (v. All. 3).

Innanzitutto è presente una comunicazione tra l'immobile in esecuzione e



quello accanto, in difformità di quanto autorizzato. Tale varco deve essere chiuso. Le spese di tali opere, comprensive di muratura di chiusura, sbruffatura, intonacatura e tinteggiatura finale di tutta la parete, computati in economia, si ritiene possano essere quantificate in € 1.400,00 (diconsi euro millequattrocento/00), comprensivi di oneri di legge.

Dovrà essere presentata, in qualsiasi momento e anche dal nuovo acquirente, al Comune di Tivoli una “C.I.L.A. tardiva o postuma” e all’Agenzia del Territorio una variazione catastale, il tutto con i seguenti costi:

- Sanzione pecuniaria per C.I.L.A. tardiva	€	1.000,00
- Onorari professionista per redazione C.I.L.A. (compresa CNPAIA e IVA)	€	1.500,00
- Spese diritti di istruttoria per C.I.L.A. (Comune di Tivoli) ...	€	100,00
- Onorari professionista per variazione catastale (compresa CNPAIA e IVA)	€	650,00
- Spese per diritti catastali	€	50,00
	complessivi	€ 3.300,00

Punto i)

Attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l’attestazione di prestazione energetica già redatta l’esperto estimatore 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; non caso in cui l’immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

Non è stato possibile reperire l’APE relativa all’immobile esecutato.

Punto l)

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 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;
- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;

L'immobile pignorato, ubicato in Tivoli Terme, frazione del Comune di Tivoli, consiste in una unità immobiliare a destinazione uffici, sita al piano secondo di uno stabile a struttura portante in cemento armato tutto a destinazione uffici.

I pavimenti sono in monocottura, i rivestimenti in intonaco e tinta per tutti gli ambienti, mentre il wc è rivestito con maioliche per un'altezza di cm 200 e l'anti-wc per un'altezza di cm 90. Le loro porte sono in legno e gli infissi in alluminio, con tendine interne. L'altezza utile è di cm 272.

L'unità è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento-condizionamento, telefonico e citofonico.

La superficie catastale dell'immobile, che equivale alla superficie commerciale, considerando i criteri di cui all'allegato C del D.P.R. 138/98 (le superfici considerate sono al lordo dei muri; quelli esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre quelli in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm - v. All. 4), risulta essere:

▪ vani principali, piano secondo, Palazzina F	mq	99,14
Totale superficie catastale (arrotondata)		mq 99,00

Per la stima dell'immobile è stata consultata la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, nel Comune di Tivoli, località Bagni di Tivoli (oggi Tivoli Terme), riferite al secondo semestre dell'anno 2020 (v. All. 5). Sono anche state fatte alcune indagini presso agenzie immobiliari operanti nel territorio che hanno fornito valori di vendita non dissimili da quelli della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate di cui sopra.

Considerando inoltre tutti i fattori incidenti sul valore dell'immobile ed in particolare:

- la buona posizione, all'interno di un complesso commerciale direzionale;
- il buono stato di conservazione;



lo scrivente CTU ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima sia di €/mq 1.650,00 (diconsi euro al metro quadrato milleseicentocinquanta/00).

La superficie commerciale, che equivale a quella catastale, è di mq 99,00, per cui l'immobile avrà il seguente valore:

- $\text{mq } 99,00 \times \text{€/mq } 1.650,00 = \text{€ } 163.350,00$
(diconsi *euro centossessantatremilatrecentocinquanta/00*).

Il valore, abbattuto forfettariamente del 10%, per assenza di garanzia per vizi occulti, risulta pari a:

- $\text{€ } 163.350,00 - 10\% \text{ di } 163.350,00 = \text{€ } 147.015,00$
(diconsi *euro centoquaratasettemilaquindici/00*).

Punto m)

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;

in caso di immobile totalmente abusivo, sul piano edilizio ed urbanistico, e completamente insanabile, stimi l'area di sedime detratti i costi di demolizione dell'immobile abusivo;

Tenendo anche conto dei costi di chiusura del varco non autorizzato, quantificati in € 1.400,00 e di quelli di regolarizzazione urbanistica e catastale quantificati al punto h) in € 3.300,00, per un totale complessivo di € 4.700,00, il valore finale di vendita del bene, risulta essere pari a:

- $\text{€ } 147.015,00 - \text{€ } 4.700,00 = \text{€ } 142.315,00$ arrotondato a **€ 142.300,00**
(diconsi *euro centoquarantaduemilatrecento/00*).

Punto n)

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.

L'immobile è stato pignorato per intero e non si presta ad una comoda divisibilità.



Alla presente relazione sono allegati:

- All. 1: stralcio foglio catastale (pag. 1);
- All. 2: planimetria catastale (pag. 1);
- All. 3: planimetria redatta dal CTU;
- All. 4: superficie catastale ai sensi dell'All. C del D.P.R. 138/98;
- All. 5: OMI risultato banca dati Tivoli, loc. Tivoli Terme;
- All. 6: visure storiche catastali dell'immobile;
- All. 7: ispezioni ipotecarie;
- All. 8: atto di pignoramento;
- All. 9: certificato notarile;
- All. 10: atto di compravendita;
- All. 11: autorizzazioni comunali (C.E. 56/2001 e Variante prot. 38976/2003);
- All. 12: Agenzia delle Entrate, verifica esistenza contratto locazione;
- All. 13: Spese condominiali Riepilogo e Ingiunzione;
- Documentazione fotografica (n. 17 foto);
- Verbali di sopralluogo.

Tanto dovevasi riferire ad evasione dell'incarico affidatomi.

Tivoli, 2 febbraio 2022

Il Consulente Tecnico

firmato *Ing. Virginio Petrini*

