

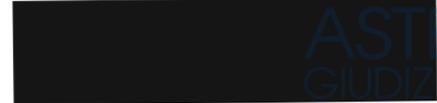


## TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



G.I. Dott. ssa Clelia Testa Piccolomini



R.G.E. 123/2013

### RELAZIONE

- A) MANDATO E PROPOSIZIONE DEL QUESITO
- B) SVOLGIMENTO DELL'ISTRUTTORIA TECNICA
- C) RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO
- D) STIMA DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE

### Allegati:

1. Visura catastale e planimetria catastale;
2. Dichiarazione di Successione n. 29 vol. 755 dell'anno 1989;
3. Atto del Notaio Eugenio Tarsia del 06/05/1981 Rep. 3000;
4. Licenza di Costruzione n. 33 del giorno 11/02/1953;
5. Permesso di Costruire n. 2 del giorno 02/02/2009;
6. Domanda di Abitabilità e Relazione dell'Ufficio Tecnico del Comune;
7. Domanda di Agibilità e missiva dell'Ufficio Tecnico del Comune;
8. Certificato di destinazione urbanistica;
9. n.1 planimetria;
10. n.1 planimetria con evidenziati i punti di vista scatti fotografici;
11. n.20 foto riguardanti lo stato dei luoghi;
12. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
13. Estratto conto condominiale;
14. Certificazione Impianto Elettrico;
15. Attestazione dell'ente Acea Ato 2 S.p.a.;
16. Estratto di mappa;
17. Sovrapposizione ortofoto dei fabbricati con l'estratto di mappa.

## A) MANDATO E PROPOSIZIONE DEI QUESITI.

Il sottoscritto Geom. Alessio Lalli, iscritto con il n.10098 al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma, con studio in Tivoli, alla località Villa Adriana, in via Lago di Annone n. 15, Tel. 0774/53.33.20, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio - Esperto Estimatore dal signor Giudice della causa sopra indicata, prestava giuramento di rito nell'udienza del 22.03.2016, ove riceveva il mandato di rispondere ai quesiti riportati nel verbale di udienza.

Il Giudice fissava il fondo spese a carico del creditore procedente la quale provvedeva al versamento in data 26/07/2016 e rinviava l'udienza al giorno 15/11/2016.

## B) SVOLGIMENTO DELL'ISTRUTTORIA TECNICA.

Lo scrivente ha proceduto agli accertamenti a lui commessi prendendo nota dei risultati in separati fogli per esporli in forma conveniente nella presente relazione ed in particolare:

- Il giorno 01.04.2016, il sottoscritto Esperto si è recato all'Agenzia delle Entrate già Agenzia del Territorio per prendere visione, richiedere e ritirare copia della visura catastale e della planimetria catastale riferite alla proprietà (cfr. All. 1);
- Il giorno 13.04.2016, il sottoscritto Esperto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune per prendere visione, richiedere e ritirare copia relativa all'unità immobiliare individuato al Foglio 74 p.lla 653 sub 509 e sub 510 - graffate ed in particolare di:
  - Licenza e/o Concessione Edilizia originaria;
  - Domande Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/85, L. 724/94, L. 326/03;
  - Permessi o D.I.A. in Sanatoria o non in Sanatoria;
  - Domanda di Agibilità/Abitabilità;
  - Certificato di destinazione urbanistica;
- Il giorno 20.04.2016, il sottoscritto Esperto si è recato presso all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale III di Roma per prendere visione, richiedere e ritirare copia relativa all'unità immobiliare individuato al Foglio 74 p.lla 653 sub 509 e sub 510 - graffate ed in particolare di:

- Dichiarazione di Successione n. 29 vol. 755 dell'anno 1989 (cfr. All. 2);
- Il giorno 06.05.2016, il sottoscritto Esperto si è recato presso l'Archivio Notarile di Roma per richiedere di prendere visione ed estrarre copia relativa all'atto del Notaio Eugenio Tarsia del 06/05/1981 Rep. 3000 (cfr. All. 3);
- Il giorno 11.05.2016, il sottoscritto Esperto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune per ritirare copia relativa all'unità immobiliare individuato al Foglio 74 p.lla 653 sub 509 e sub 510 - graffate ed in particolare di:
  - Licenza di Costruzione n. 33 del giorno 11/02/1953 (cfr. All. 4);
  - Permesso di Costruire n. 2 del giorno 02/02/2009 (cfr. All. 5);
  - Domanda di Abitabilità del giorno 28/08/1954 e relativa Relazione dell'Ufficio Tecnico del Comune del giorno 06/11/1954 (cfr. All. 6);
  - Domanda di Agibilità del giorno 20/11/2009 e relativa missiva dell'Ufficio Tecnico del Comune del giorno 11/12/2009 (cfr. All. 7);
  - Certificato di destinazione urbanistica del giorno 11/05/2016 (cfr. All. 8);
- Il giorno 26.07.2016, il sottoscritto Esperto si è recato alla presenza del Custode nella persona dell'Avvocato Loretta Morelli, presso i luoghi oggetto di perizia provveduto a svolgere un approfondito sopralluogo, con l'effettuazione di alcune misurazioni all'interno delle proprietà (cfr. All. 9), nonché ad effettuare diversi scatti fotografici (cfr. All. 10 e 11);
- Il giorno 27.07.2016, il sottoscritto Esperto si è recato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 per richiedere di prendere visione ed estrarre copia relativa alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare (cfr. All. 12);
- Il giorno 27.07.2016, il sottoscritto Esperto si è recato presso l'Ufficio Anagrafe dello Stato Civile del Comune per prendere visione e ritirare copia del Certificato di Matrimonio (cfr. All. 13);
- Il giorno 27/07/2016, il sottoscritto Esperto si è recato presso lo studio nell'Amministratore pro – tempore del Condominio Via Empolitata n. 76 ed ha ricevuto copia dell'estratto conto riferito al bene oggetto di esecuzione (cfr. All. 14).

C) RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.

Tutto ciò premesso, lo scrivente, esaminati gli atti, la documentazione acquisita, ed effettuato l'accesso sui luoghi di causa, è in grado di rispondere compiutamente ai quesiti posti dal Signor Giudice.

QUESITO N.1.

"Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;"

Il locale oggetto di pignoramento e come disposto dall'art. 2826 del c.c. è un locale ad uso artigianale, categoria catastale C3 - "Laboratorio per arti e mestieri", posto al piano seminterrato con annessa corte pertinenziale, facente parte di un fabbricato a sei piani di elevazione, di cui cinque fuori terra ed uno seminterrato. Il fabbricato, realizzato nell'anno 1953, presenta una struttura portante costituita da muratura portante mista. Il rivestimento della facciate è ad intonaco, priva della tinteggiatura e la copertura è a terrazzo. Inoltre le finiture esterne ed i rivestimenti sono risalenti all'epoca di costruzione e mostrano segni di deterioramento e vetustà, difatti tutte le parti principali del fabbricato necessiterebbero di revisione e manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

Il locale si trova in:

Comune: 00019 Tivoli (Rm)

Indirizzo: Via Empolitana n° 76

Piano: S1

ed è così composto:

- piano seminterrato, composto da:

- ingresso di mq 1.15 (cfr. All.ti 10 e 11 Foto n. 1) ;
- locale di mq 40.60 (cfr. All.ti 10 e 11 Foto n. 2);
- spogliatoio di mq 3.10 (cfr. All.ti 10 e 11 Foto n. 3);

- spogliatoio di mq 5.70 (cfr. All.ti 10 e 11 Foto n. 4);
- wc di mq 2.20 (cfr. All.ti 10 e 11 Foto n. 5);
- corte di mq 50.00 (cfr. All.ti 10 e 11 Foto n.6, 7, 8, 9 e 10);

Inoltre confina con fabbricato ad uso non residenziale di cui al sub. 507, la corte di cui al sub. 508 e vano scale condominiale.

Le finiture e i rivestimenti, nonché gli infissi sono risalenti all'epoca della ristrutturazione avvenuta presumibilmente nell'anno 2008, epoca riconducibile al Permesso di Costruire in Sanatoria. La pavimentazione dell'intero locale e i rivestimenti del bagno sono in gres. Le finestre sono in alluminio e sono dotate di grate in ferro contro l'intrusione forzata. Il locale è dotato di sistema di raffrescamento/riscaldamento con radiatori alimentato dalla rete pubblica del gas e l'adduzione dell'acqua calda avviene per mezzo di una caldaia posta all'esterno del locale e all'interno di un vano tecnico. L'impianto elettrico può essere considerato conforme alla normativa vigente, sebbene necessiterebbe di revisione ed è stato possibile reperire certificazioni in merito (cfr. All. 14). Inoltre il fabbricato è regolarmente allacciato al sistema di smaltimento delle acque reflue, come dimostrabile dall'attestazione dell'ente Acea Ato 2 S.p.a. di cui al prot. 25129 del giorno 12/10/2009 (cfr. All. 15). Sennonché al momento del sopralluogo non è stata possibile verificare la funzionalità degli impianti.

L'accesso al locale è consentito tramite una comoda scala con gradini rivestiti in pietra naturale dal vano scale condominiale.

L'accesso alla proprietà da via Empolitana avviene attraverso un percorso pedonale e il sopra descritto vano scale condominiale. Difatti il locale non è direttamente usufruibile dalla via pubblica.

Il locale è catastalmente individuato al foglio n.74 p.lla 653 sub 509 e sub 510 - graffiati del Catasto Fabbricati del Comune di Tivoli, categoria C3 "Laboratori per arti e mestieri" classe 1 consistenza 53 mq e superficie catastale 82 mq come evincibile dalla visura catastale. Nel corso del sopralluogo effettuato presso la proprietà, lo scrivente ha potuto accertare che lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale e agli elaborati progettuali del Permesso a Costruire.

Lo scrivente oltre a provvedere alla sovrapposizione ortofoto dei fabbricati (tratto da Google Earth) con l'estratto di mappa catastale ha provveduto ad estrarre copia dell'estratto di mappa (cfr. All.ti 16 e 17) presso l'Agenzia delle Entrate, già Agenzia del Territorio nel quale si evince l'assenza del fabbricato, pertanto per una corretta identificazione del bene sulla cartografia presente nella banca dati del catasto terreni all'Agenzia delle Entrate, già Agenzia del Territorio, sarà necessario affidare ad un tecnico abilitato la predisposizione di apposito atto di aggiornamento con la procedura "Pregeo" e redazione di atto di aggiornamento "Tipo Mappale" in aggiornamento alla cartografia corrente oppure presentare le dovute istanze.

QUESITO N.2. "Verificarsi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;"

Il locale attualmente risulta occupato dal debitore ed non è stato possibile reperire eventuali contratti registrati.

Il bene pignorato è di proprietà del debitore, Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f.: [REDACTED], in virtù della Compravendita del Notaio Tirone Valerio del giorno 09/04/2009, repertorio n. 37261. Inoltre di Sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] il bene oggetto di esecuzione è pervenuto a seguito di Dichiarazione di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro del Ministero delle Finanze di Tivoli al n. 29 del giorno 03/07/1991 e ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] per mezzo di Atto di Vendita del Notaio Eugenio Tarsia del giorno 06/05/1981, repertorio n. 3000. Si significa che non è stato possibile reperire la Dichiarazione di Successione della Sig.ra [REDACTED].

Di seguito vengono elencate le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare:

## TRASCRIZIONI

- Formalità n° 27940 del 11/05/2009

A favore di:

Contro:

Immobili:

Comune di Tivoli (RM) - Laboratori per arti e mestieri, censito all'Agenzia delle Entrate al foglio 74 p.lla 653 sub 509 e sub 510 - graffati.

#### ISCRIZIONI

- Formalità n° 26187 del 25/06/2013

A favore di:

Contro:

Immobili:

Comune di Tivoli (RM) - Laboratori per arti e mestieri, censito all'Agenzia delle Entrate al foglio 74 p.lla 653 sub 509 e sub 510 - graffati.

QUESITO N.3.

"Verifichi se esistono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirenti e ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;"

Sul bene pignorato esistono solo vincoli o oneri di natura condominiale e non presenta caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D.L. 29/10/99 n. 490, e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 di detto decreto riguardo alle unità in questione.

QUESITO N.4.

"Verifichi se esistono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;"

Sul bene pignorato esistono solo vincoli o oneri di natura condominiale come da

Pagina 7 di 18

00019 Villa Adriana TIVOLI (RM) - Via Lago di Annone, 15

Tel. e Fax + 39 0774/533.320 - Cell. + 39 349/13.10.470

e-mail studiolallialessio@gmail.com - PEC: alessio.lalli@geopec.it

c.f. LLL LSS 85S07 L182H - Part. IVA 10076021004

"Estratto Conto" del giorno 27/07/2016, redatto dall'Amministratore pro - tempore nella persona del Sig. [REDACTED].

QUESITO N.5. "Verifici la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazioni di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;"

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tivoli, lo scrivente ha potuto reperire la documentazione riferita al locale oggetto di esecuzione, ed in particolare ha potuto visionare l'estratto e gli elaborati della Licenza di Costruzione e del Permesso di Costruire. Inoltre si è provveduto alla richiesta del "Certificato di Destinazione Urbanistica" come da art. 30, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 dal quale si evince che l'unità immobiliare secondo il vigente P.R.G. del Comune di Tivoli, approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 956 del giorno 26/07/1973, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Zona B - Sottozona B1 (sostituzione), oggetto di Piano Particolareggiato zone B "Centro di Tivoli" approvato con DCC n. 133 del giorno 15/04/1977;
- Soggetta a vincolo paesistico di cui all'art. 142 comma 1 lettera C D.Lgs 4/04 (Corsi delle acque pubbliche);
- Soggetta a vincolo paesistico di cui all'art. 142 comma 1 lettera C D.Lgs 4/04 (Coste dei laghi);
- Zona sottoposta a vincoli paesistico di cui all'art. 134 comma 1 lettera B del D.Lgs 42/04 (Aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto).

Orbene dalla lettura del titolo di proprietà del locale oggetto di perizia è parte di un fabbricato la cui realizzazione è stata autorizzata dal Comune di Tivoli con Licenza di Costruzione n° 33 del 06/02/1953, pertanto, oltre a quanto sopra esposto è stato possibile

reperire la domanda avente come oggetto il permesso di abitabilità presentata con giusto protocollo n. 14343 del 28/08/1954 e la relazione dell'Ufficio Tecnico del giorno 06/11/1954 con il quale a seguito di sopralluogo si riscontravano delle difformità rispetto alla Licenza di Costruzione sopra descritta, nonché rimetteva all'Amministrazione per le decisioni del caso. Successivamente veniva rilasciato dal Comune di Tivoli il Permesso di Costruire n. 2 del giorno 02/02/2009, diretta ad ottenere il permesso di costruire in sanatoria in applicazione dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 per il frazionamento di due unità immobiliari ad uso commerciale poste al piano seminterrato e l'altra al piano terra e seminterrato. Inoltre veniva presentata richiesta di agibilità ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001 con giusto protocollo n. 63826 del 20/11/2009 al quale seguiva missiva del Settore VI - Urbanistica del Comune di Tivoli il quale faceva richiesta di integrazione al fascicolo con Certificato di Idoneità Statica e adempimenti ai sensi della legge n. 13/1989 - "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", sospendendo di fatto la richiesta di agibilità inoltrata agli uffici competenti.

Infatti a seguito di sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia si riscontrava la **non conformità** alla planimetria catastale e agli elaborati progettuali autorizzati dal Comune di Tivoli, con Permesso di Costruire n. 2 del giorno 02/02/2009 e sopra descritto, difatti saranno necessari interventi di messa in pripristino oppure istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, sennonché variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e successiva richiesta di agibilità, conformemente a quanto previsto dal D.P.R. n. 380/2001. Oltremodo sarà necessaria, vista la destinazione del bene, dotare il locale di disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

QUESITO N.6. "In caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale

Pagina 9 di 18

00019 Villa Adriana TIVOLI (RM) - Via Lago di Annone, 15

Tel. e Fax + 39 0774/533.320 - Cell. + 39 349/13.10.470

e-mail studioldiallalessio@gmail.com - PEC: alessio.lalli@geopec.it

c.f. LLL LSS 85S07 L182H - Part. IVA 10076021004

l'istanza sia stata presentata, lo stesso del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, Decreto del Presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per in conseguimento del titolo in sanatoria;"

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono pienamente a quelli attuali del bene: foglio 74 p.lla 653 sub 509 e sub 510 – graffiati del Catasto Fabbricato nel Comune di Tivoli.

La planimetria catastale, presentata all'Agenzia delle Entrate, già Agenzia del Territorio al protocollo n. RM1265303 in data 09/102008, non è corrispondente allo stato attuale dei luoghi. Pertanto saranno necessari interventi di messa in pristino oppure istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, sennonché variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e successiva richiesta di agibilità, conformemente a quanto previsto dal D.P.R. n. 380/2001. In base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, gli abusi sono suscettibili di sanatoria.

Inoltre le spese di istruttoria da corrispondere al Comune di Tivoli comprensive della richiesta di agibilità per ogni singola unità immobiliare ammontano ad € 300,00, la sanzione minima ad € 516,00 e le spese tecniche di redazione delle dovute pratiche ad € 3.000,00, per un complessivo di € 3.816,00 escluso oneri fiscali. Sennonché andrà aggiornata la banca dati del catasto terreni all'Agenzia delle Entrate, già Agenzia del Territorio per la difformità riscontrata sull'estratto di mappa e per la completa assenza del fabbricato nella cartografia con la procedura "Pregeo" e redazione di atto di aggiornamento "Tipo Mappale" con la corrispondenza dell'importo di € 105,00 per le spese relative e per le spese tecniche di redazione delle dovute pratiche ad € 1.500,00 escluso di oneri fiscali, oppure istanza. Orbene

per rendere il bene oggetto di pignoramento usufruibile e per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, sarà necessario dotare il vano scale di accesso al piano seminterrato di sistema servoscala/montascalo per un importo riconducibile all'analisi sui prezzi di mercato ad € 4.500,00. Pertanto il costo complessivo sopra descritto ammonta ad € 9.921,00 (euro novemilanovecentoventuno/00) decurtabile dal prezzo di base d'asta.

QUESTIONE N.7. "Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;"

Non esistono sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità: diritti demaniali (di superficie e servitù pubbliche) o usi civici.

QUESTIONE N.8. "Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;"

L'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione come evincibile dall'"Estratto Conto" del giorno 27/07/2016, redatto dall'Amministratore pro - tempore nella persona del Sig. [REDACTED], ammontano ad € 192,00 e il saldo contabile in difetto ammonta ad € 433,20. Inoltre all'attualità sembrerebbe che non ci fossero debite condominiali in merito ad eventuali spese straordinarie da sostenere.

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che l'Esperto Estimatore:

nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'unità immobiliare, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore

complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti le correzioni di stima; che indichi specificatamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'unità immobiliare, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi; rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via); terminata la relazione né invii copia, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, e che assegni alle parti cui la relazione sia stata inviata un termine sino a 15 giorni prima dell'udienza per formulare osservazioni; esibisca in udienza o faccia comunque pervenire per l'udienza prova dell'invio della relazione alle parti e che compaia in udienza per rendere chiarimenti ove le parti abbiano fatto pervenire proprie osservazioni alla relazione; invii anche al custode, se nominato, copia segreta della relazione, eventualmente per posta elettronica semplice con invito al custode stesso a confermare il ricevimento.

## D) STIMA DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE.

E' d'obbligo, prima di procedere alla stima, premettere che l'aspetto previsionale, insito in ogni valutazione, è quello che consente l'adozione di procedimenti alternativi, più o meno adatti a determinare il probabile valore del bene da stimare, che si avvicini maggiormente al prezzo che verrà poi realizzato e sia quindi sancito storicamente dal mercato. Pertanto il criterio di stima più idoneo da seguire è stato ritenuto quello denominato "a valore di mercato". E' stata pertanto fatta una indagine conoscitiva, comparando i prezzi noti del libero mercato (condizionato dalla domanda e dall'offerta), con il bene oggetto della stima. La comparazione che si basa sul raffronto tra il bene da valutare ed altri beni di

caratteristiche analoghe, che siano state oggetto di scambio e di cui siano noti i valori, fornisce la possibilità di avere il prezzo certo.

Si è escluso il metodo della "capitalizzazione dei redditi" in quanto la ricerca sul "mercato" del più probabile saggio, data la mancanza praticamente totale dell'uso di detto metodo, porterebbe a dei valori di stima decisamente inattendibili.

Alla luce di quanto sopra, avendo valutato: le caratteristiche generali, precedentemente disquisite; la destinazione del bene; l'andamento dei prezzi in generale e le condizioni attuali del mercato che presenta in questi ultimi tempi una certa scarsità, le informazioni assunte sugli importi di transazioni immobiliari avvenute in zona per beni similari, a tale scopo è stata eseguita una specifica indagine volta ad accertare il livello dei prezzi per la zona di interesse.

Il risultato dell'analisi è il seguente:

## NON RESIDENZIALE

indagine	descrizione	mq	valore mercato	di €/mq
1	Locale ufficio mq 77 Tivoli, Via Tiburtina fronte strada piano terra con corte esterna di mq 30 c.a., h interna mt 3,50, struttura in muratura, da ristrutturare.	77	€ 135.000,00	€ 1.753,25
2	Locale commerciale ristrutturato con giardino - Proponiamo in vendita in Via Venezia Tridentina incrocio Via Galli, in zona di grande afflusso di auto e pedoni. Locale commerciale completamente ristrutturato di 80 mq. con servizio igienico, doppia entrata e vetrina fronte strada, completo di ampio giardino perimetrale con tettoia attualmente adibito a spazio per la clientela più pozzo acqua privato.	80	€ 190.000,00	€ 2.375,00
3	Tivoli Via della Sibilla, 1 - locale commerciale con canna fumaria, cucina, sala, ripostiglio, bagno, antibagno, balconcino; nel livello sottostante, locale magazzino. Il locale si trova nelle adiacenze di Piazza Rivarola, strada ad alta affluenza turistica, e si presta soprattutto per attività di ristorazione, pizzerie e simili.	70	€ 139.000,00	€ 1.985,71

# STUDIO TECNICO Geometra Alessio Lalli



Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Roma e Provincia al n° 10098



La media di valori sopra riportati determina: 2.038,00 €/mq.

A conferma di quanto emerge dall'analisi sopra riportata, si cita la quotazione di mercato del listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma secondo semestre anno 2015: €/mq 2.350,00 Locali Commerciali, Artigianali, Terziari - I fascia.

I valori di mercato sopra indicati sono riferiti ad immobili il cui stato di conservazione dichiarato è discreto / buono, condizione certamente superiore all'unità immobiliare oggetto di perizia.



Ai fini della valutazione del valore commerciale del locale, in considerazione delle caratteristiche intrinseche del locale relative alla vetustà ed allo stato di conservazione mediocre, si ritiene di adottare il valore 2.000,00 €/mq.



Pertanto, in riferimento al valore, si ritiene necessario apportare le seguenti decurtazione e coefficienti di deprezzamento:

## COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE

a	livello di piano	1,00
b	ubicazione	1,10
c	stato di conservazione e manutenzione	0,90
d	adeguatezza tecnologica	0,95



Coefficiente di compensazione/omogeneizzazione		
i	$a*b*c*d$	0,94

## VALORE UNITARIO DA APPLICARE NELLA VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

VALORE MEDIO	2.000,00
ceff. di Compensazione	0,94



Valore unitario	€/mq	1.880,00
-----------------	------	----------



Pagina 14 di 18

00019 Villa Adriana TIVOLI (RM) - Via Lago di Annone, 15

Tel. e Fax + 39 0774/533.320 - Cell. + 39 349/13.10.470

e-mail studiotalialessio@gmail.com - PEC: alessio.lalli@geopec.it

c.f. LLL LSS 85S07 L182H - Part. IVA 10076021004



La superficie commerciale complessiva è determinata secondo i criteri determinati dalla B.I.R. – Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma – ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26.03.1998 con norma UNI 10750 e norma UNI 11558 che prevede che:

"Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: - la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; - le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

1) Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti); c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

2) Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperte; 35% dei balconi e terrazze coperte (per coperto si intende chiuso su tre lati); 35% dei patii e porticati; 60% delle verande; 15% dei giardini di appartamento; 10% dei giardini di ville e villini."

Quindi sulla base dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo, si è computata la "superficie commerciale", che con l'applicazione dei criteri sopracitati, è pari a mq 71.35

# STUDIO TECNICO Geometra Alessio Lalli

Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Roma e Provincia al n° 10098



così ottenuta:

mq 58,85 calcolata sulla superficie di cui al punto 1 lettera a), b) e c);

mq 12,50 calcolata sulla superficie di cui al punto 2;

La superficie determinata risulta pari a 71,35 mq.



descrizione	Superficie VENDIBILE	valore unitario €	valore di stima €
Unità immobiliare	71,35 mq	1.880,00	134.138,00



A tale importo sarà necessario detrarre:

- il costo necessario per l'espletamento delle pratiche e per le spese tecniche (progettazione, direzione lavori, sicurezza, catastali), di diritti da versare al Comune e quanto altro;

il tutto stimabile in € 9.921,00.



Pertanto si avrà:



Valore dell'immobile	€	134.138,00	-
Costi stimati	€	<u>9.921,00</u>	=
Valore dei beni		124.217,00	+



Pagina 16 di 18

00019 Villa Adriana TIVOLI (RM) - Via Lago di Annone, 15

Tel. e Fax + 39 0774/533.320 - Cell. + 39 349/13.10.470

e-mail studiotalialessio@gmail.com - PEC: alessio.lalli@geopec.it

c.f. LLL LSS 85S07 L182H - Part. IVA 10076021004



Tenuto conto che il valore di mercato sopra stimato si riferisce ad una compravendita in regime di libero mercato che porti, dopo una trattativa fra venditore ed acquirente, al valore d'incontro fra domanda ed offerta, mentre la vendita all'asta risulta essere un mercato "alterato" per la possibilità tra l'altro della reiterazione di "aste deserte", con danno sia per il creditore precedente che per l'esecutato, si ritiene congruo suggerire un prezzo d'asta che salvaguardi gli interessi delle parti.

Per quanto sopra detto si stima il prezzo base d'asta:

**Lotto n.1:**

*Immobile distinto in catasto al Foglio 74 p.lla 653 sub 509 e sub 510 – graffati, di superficie calpestabile mq 53 e corte esterna di mq 50, con destinazione Commerciale – Laboratorio per arti e mestieri, sito nella Provincia di Roma, nel Comune di Tivoli, alla Via Empolitana, con accesso dal civico 76, in zona semicentrale e comunque di notevole interesse considerato l'elevato bacino di utenza transitante sulla via.*

Valore di mercato	€ 124.217,00	Arrotondamento
Prezzo a base d'asta	€ 111.795,30	€ 110.000,00

La presente relazione è scritta su diciassette facciate di diciassette pagine.

Tanto si riferisce e giudica il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Tivoli .08.2016

ASTE GIUDIZIARIE® Geometra Alessio Lalli

ASTE GIUDIZIARIE®

# STUDIO TECNICO Geometra Alessio Lalli

Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Roma e Provincia al n° 10098



## INDICE:



A	Mandato e proposizione del quesito	pag 02
B	Svolgimento dell'istruttoria tecnica	pag 02
C	Risposta ai quesiti del mandato	pag 04
C.1.	Quesito 1)	pag 04
C.2.	Quesito 2)	pag 06
C.3.	Quesito 3)	pag 07
C.4.	Quesito 4)	pag 08
C.5.	Quesito 5)	pag 08
C.6.	Quesito 6)	pag 10
C.7.	Quesito 7)	pag 11
C.8.	Quesito 8)	pag 11
D	Stima del bene oggetto di esecuzione	pag 12



Pagina 18 di 18

00019 Villa Adriana TIVOLI (RM) - Via Lago di Annone, 15

Tel. e Fax + 39 0774/533.320 - Cell. + 39 349/13.10.470

e-mail studiotalialessio@gmail.com - PEC: alessio.lalli@geopec.it

c.f. LLL LSS 85S07 L182H - Part. IVA 10076021004

