

studio

**PRISMA**

ARCHITETTURA ° URBANISTICA ° INGEGNERIA ° TOPOGRAFIA ° CONSULENZE  
 00036 Palestrina (Roma) ----- Piazza di Porta San Martino, 7 ----- Telefono (06) 953. 53. 71

**Arch. ZAIRA FORNARI**  
 camy@pec.it

**Albo Professionale di Roma e Provincia n° 7.717**  
 Consulente Tecnico del Tribunale di Tivoli

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedimento R.G.E.I. N° 16/2020**

**Giudice : Dott. Valerio Medaglia**

**Promosso da : Juliet SpA (per SIENA NPL 2018 srl)**

**In danno di :**

**Custode Giudiziario : Avv. Danila Pompei**

**Ubicazione Immobile : Comune di Tivoli (RM) - Viale Arnaldi, 15**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**



IL C.T.U



**Data : 22 Febbraio 2021**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

La sottoscritta **Arch. Zaira Fornari**, iscritta, dal 1986, all'Albo Professionale di Roma e Provincia con il n°7.717 e studio tecnico a Palestrina (Rm), Piazza di Porta San Martino n°7 – con provvedimento del 26.03.2020 è stata nominata **Consulente Tecnico d'Ufficio** riguardo il **procedimento iscritto al R.G.E.I. n°16/2020** - promosso da **Juliet SpA (per SIENA NPL 2018 srl)** in danno del  
per l'Esecuzione Immobiliare di n. 2 unità immobiliari ubicate nel Comune di Tivoli (RM), in Viale Arnaldi n.15.

Oggetto dell'esecuzione e della presente stima sono le seguenti unità immobiliare indipendenti, facenti parte di una palazzina con accessi su Viale Arnaldi nn. 13-15-17, censite in Catasto Urbano come segue:

**1) Unità ubicata al Piano Terra : civico 15 - Uffici e Studi privati**

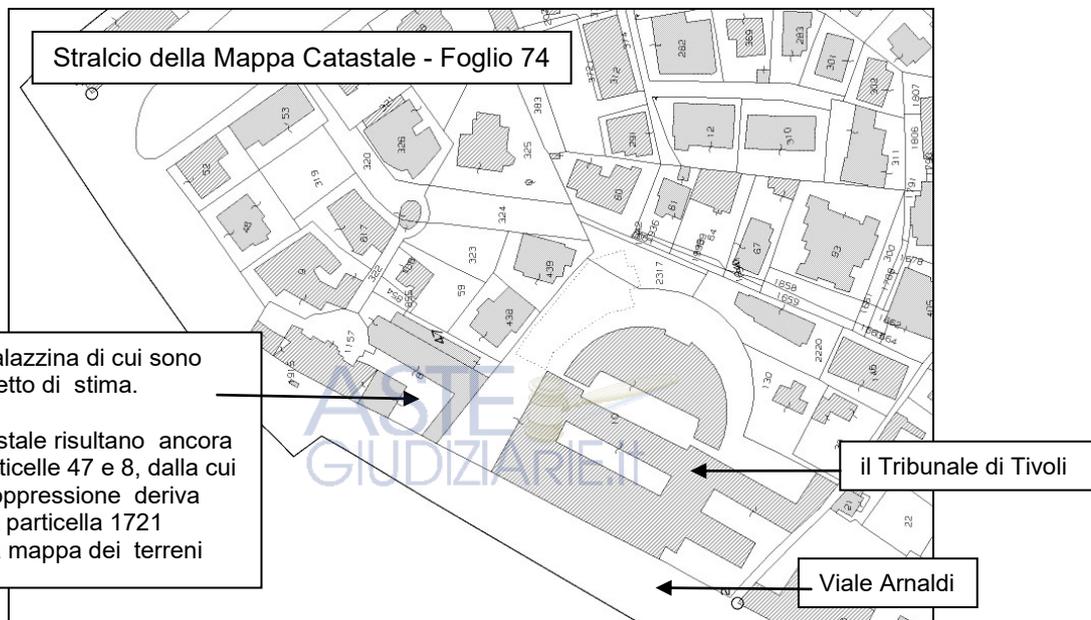
Foglio n. 74 Part. 1721 sub. 504

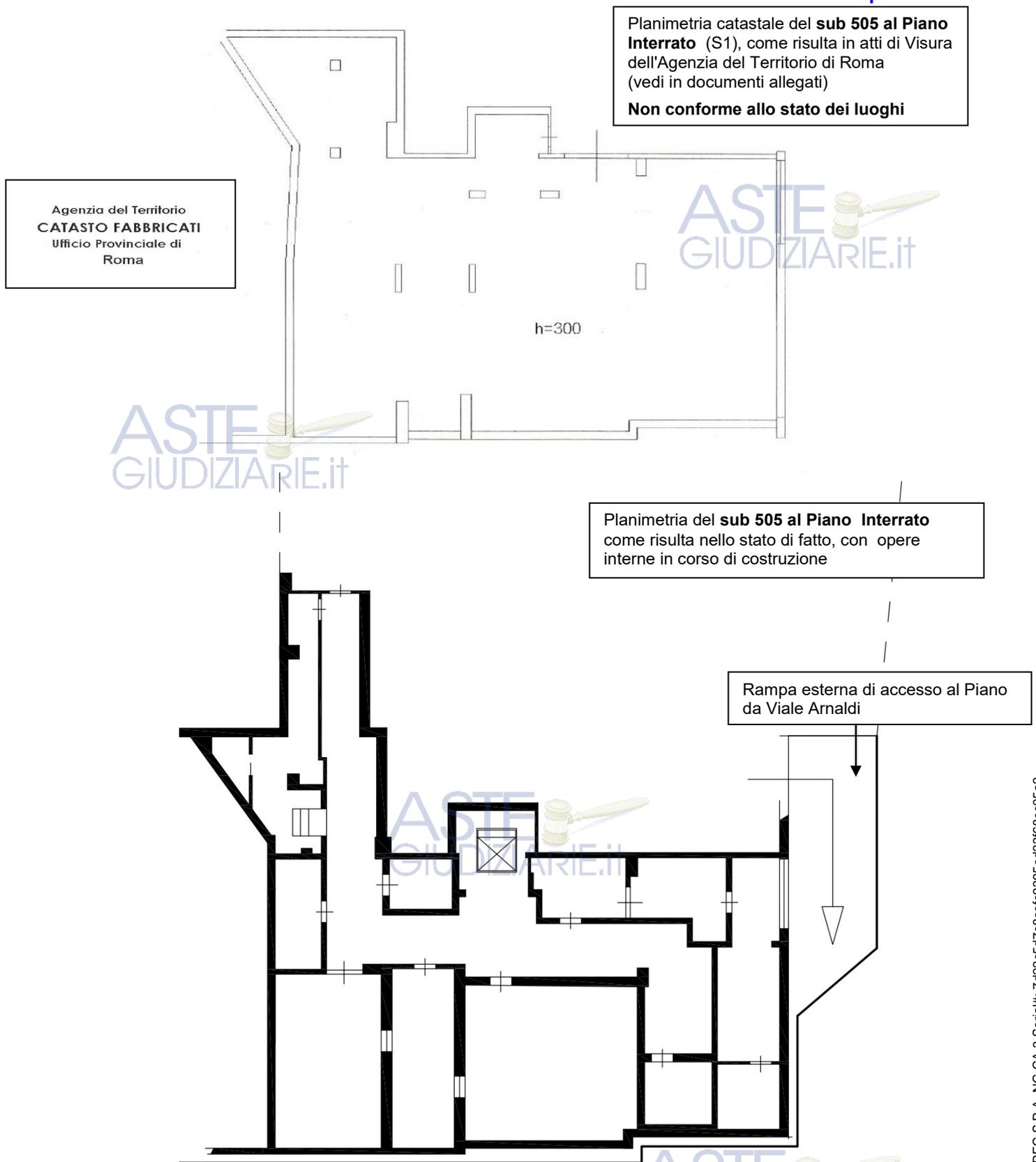
Categoria A/10 - Classe 3 - vani 19,5 - Sup. Cat. mq. 492 - Rendita Euro 9.063,82

**2) Unità ubicata al Piano Interrato (S1) : Uffici e Studi privati**

Foglio n. 74 Part. 1721 sub. 505

Categoria A/10 - Classe 2 - vani 11 - Sup. Cat. mq. 235 - Rendita Euro 4.374,39





Per l'attuale sistemazione interna, compreso l'ampliamento e il cambio d'uso a commerciale, deve farsi riferimento alla **Concessione Edilizia a Sanatoria n. 136** in data **09.08.2008** rilasciata su precedente Istanza di Condono.

L'unità risulta ancora in fase di "cantiere" a seguito di ristrutturazione di cui alla **DIA prot. 27801 del 2006** e della successiva **DIA prot. 30195 del 30.05.2008**, con lavori sospesi per esigenze della proprietà.

Planimetria catastale del sub 504 al Piano Terra attuale sede del Laboratorio Analisi Santacroce. Risulta conforme allo stato dei luoghi e alla Concessione Edilizia a Sanatoria n. 1458 /2006

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ingresso al Laboratorio Analisi, civ. 15

ingresso esterno al Piano Interrato



## ADEMPIMENTI RICHIESTI

In sede di udienza, il Giudice dell'Esecuzione ha conferito incarico al sottoscritto CTU per l'espletamento dei seguenti adempimenti:

**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 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 procedente 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 procedente 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 adempiute (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 giustifichino 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 insolute 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 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 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;

a) 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);

d) 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.

e) 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)

f) 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.

g) 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 insolite, 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 insolite nel biennio;

h) 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.

## ATTIVITA' PRELIMINARI

Per lo svolgimento dell'incarico si sono svolte le seguenti attività :

- Studio e verifica della documentazione allegata al fascicolo di causa.
- 1° Accesso, in data 25.09.2020, di verifica ai luoghi di causa, con Custode Giudiziario (Avv. Danila Pompei).  
Durante questo sopralluogo si è potuto visionare soltanto l'unità sub 504 posta al Piano Terra, mentre, per mancanza delle chiavi di accesso, si è dovuto posticipare il sopralluogo al sub 505 del Piano Interrato.
- 2° Accesso, in data 07.12.2020, di verifica all'unità sub 505 del Piano Interrato sempre in presenza del Custode Giudiziario (Avv. Danila Pompei).  
Questi locali sono risultati in stato di "cantiere" a seguito di lavori di ristrutturazione di cui alla DIA prot 30195 del 30.05.2008, opere che al momento sono sospese.
- Reperimento delle visure e delle planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Territorio di Roma.
- Accesso all'Ufficio Tecnico Comunale di Tivoli in data 28.01.2021 per verifica della situazione urbanistico-edilizia dei beni oggetto di esecuzione.
- Reperimento informazioni presso l'Amministratore di Condominio.
- Reperimento di documenti non presenti nel fascicolo di causa.

## RELAZIONE SUGLI ADEMPIMENTI

### **Rif. 1 - Comunicazioni e Inizio operazioni peritali**

Come disposto nel Decreto di Nomina si è immediatamente preso contatto con il Custode Giudiziario, Avv. Danila Pompei, per gli adempimenti di rito.

Il primo sopralluogo, previa comunicazioni con raccomandata A.R., è stato effettuato in data 25.09.2020 alla presenza di un responsabile del

Un secondo sopralluogo, relativo all'unità al Piano Interrato, si è tenuto in data 07.12.2020, alla presenza del \_\_\_\_\_ i (Legale rappresentante \_\_\_\_\_).

- **L'unità sub 504 al Piano Terra**, in buone condizioni di manutenzione, è la sede operativa del \_\_\_\_\_ in cui si svolgono regolarmente le attività \_\_\_\_\_

- **L'unità sub 505 al Piano Interrato**, è in corso di ristrutturazione, con lavori attualmente sospesi dalla proprietà e stato dei luoghi da "cantiere".

**Rif. 2 - Atto di pignoramento e documentazione ipocatastale**

- Atto di Precetto notificato in data 18.07.2019.
- Atto di Pignoramento notificato in data 13.12.2019.

Da segnalare che il contratto di mutuo il cui mancato pagamento è all'origine del presente pignoramento risulta sottoscritto dai seguenti Dottori, nella loro qualità di fideiussori di Santacroce srl :

- |   |        |             |
|---|--------|-------------|
| - | nato a | cod. fisc.: |
| - | nato a | cod. fisc.: |
| - | nato a | cod. fisc.: |
| - | nato a | cod. fisc.: |
| - | nato a | cod. fisc.: |



**Da rilevare altresì che in data 26.09.2019 ha proposto opposizione al precetto del 18.07.2019 innanzi al Tribunale di Roma il cui giudizio, iscritto al N.R.G. 60782/2019, assegnato alla Sez. IV nella persona del Giudice Dott.ssa D'Ambrosio, deve ancora essere istruito, motivo per il quale l'attuale istante ha ritenuto suo interesse procedere comunque con il pignoramento in oggetto.**

Risulta la corrispondenza tra i soggetti eseguiti e i destinatari del pignoramento, anche dalle visure agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono rappresentati da n. 2 locali indipendenti, ad uso uffici/studi privati, ubicati all'interno della palazzina di Viale Arnaldi n. 13-15-17, nelle vicinanze del Tribunale di Tivoli, e precisamente:

**1) Unità ubicata al Piano Terra : Uffici e Studi privati (con ingresso al civico n. 15)**

Foglio n. 74 Part. 1721 sub. 504

Categoria A/10 - Classe 3 - vani 19,5 - Sup. Cat. mq. 492 - Rendita Euro 9.063,82

**2) Unità ubicata al Piano Interrato S1 : Uffici e Studi privati**

Foglio n. 74 Part. 1721 sub. 505

Categoria A/10 - Classe 2 - vani 11 - Sup. Cat. mq. 235 - Rendita Euro 4.374,39

Entrambe le Unità risultano catastalmente di proprietà della Società eseguita, cioè:

-

con sede in - P.IVA :

**ATTO DI ACQUISTO in data 15.04.2004**

I suddetti beni sono pervenuti alla per diritti di piena proprietà 1/1, con Atto di Compravendita, Notaio Macri di Avezzano (AQ), in data 15.04.2004, repertorio 3021/1510 trascritto in data 26.04.2004 ai nn. 21592/13454, dalla  
- sede di - C.F. :

**CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI :**

Riguardo la continuità delle trascrizioni nel ventennio, dagli atti si riscontra quanto segue:

**in data 07.10.2002**

La acquista i citati locali con Atto di Compravendita, Notaio De Falco di Avezzano (AQ), in data 07.10.2002, repertorio 5241, trascritto in data 09.10.2002 ai nn 42964/300576, dalla IMMOBILIARE DEL POGGIO srl di Roma.

**in data 10.08.1973**

L'IMMOBILIARE DEL POGGIO acquista l'area di risulta dei fabbricati (ex particelle 47 e 8) per poi costruire l'attuale palazzina (part. 1721) in cui sono ubicate le unità oggetto di esecuzione, con atto di Compravendita Notaio Ermini Campanini di Tivoli (RM), in data 10.08.1973, repertorio 16961, trascritto in data 11.08.1973 ai nn. 25443/21813.



**ISCRIZIONI IPOTECARIE**

Dalla Relazione Notarile in atti di causa risulta che da prima del pignoramento del 13.12.2019 sulle unità gravano le seguenti ipoteche :

**Ipoteca volontaria N.21593/4700 del 26/04/2004**, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Roberto Macri di Avezzano (AQ) del 15/04/2004 rep. n. 3022

**A favore:** BANCA TOSCANA S.p.A. – sede Firenze (FI) – c.f. 05272250480 (*domicilio ipotecario eletto in Roma – Via MERULANA 283*)

**Contro**

– c.f. per i diritti in ragione di 1/1 di proprietà.

- Capitale di euro 1.250.000,00 – durata 10 anni – Ipoteca di euro 2.500.000,00

- Gravante su unità immobiliare di cui **all'oggetto**.

**Ipoteca Legale N. 68357/15111 del 13/11/2008** – Pubblico Ufficiale - Equitalia Gerit S.p.A. – sede Roma (RM) – c.f. 00410080584, rep. n. 288346 del 13/10/2008

**A favore:** Equitalia Gerit S.p.A. – sede Roma (RM) – c.f. 00410080584 (*domicilio ipotecario eletto Lungotevere Flaminio 18*)

**Contro**

– c.f. per i diritti in ragione di 1/1 di proprietà.

- Gravante su unità immobiliare di cui **all'oggetto**.

- Capitale di euro 89.807,00 – Ipoteca di euro 179.614,00

- Gravante su unità immobiliare di cui **all'oggetto**.

**Ipoteca Legale N. 52524/12470 del 26/08/2010** – Pubblico Ufficiale - Equitalia Gerit S.p.A. – sede Roma (RM) – c.f. 00410080584, rep. n. 119509/97 del 17/08/2010

**A favore:** Equitalia Gerit S.p.A. – sede Roma (RM) – c.f. 00410080584 (*domicilio ipotecario eletto Lungotevere Flaminio 18*)

**Contro**

– c.f. per i diritti in ragione di 1/1 di proprietà.

- Capitale di euro 210.960,26 – Ipoteca di euro 105.480,13

- Gravante su unità immobiliare di cui **al Fg. 74 particella 1721 sub. 504**.

**Ipoteca Giudiziale N. 27056/4450 del 09/06/2016**, derivante da decreto ingiuntivo – Pubblico Ufficiale - Tribunale Civile di Roma – sede Roma (RM) rep. n. 4130 del 08/03/2016

**A favore:** sede – c.f. (nessun *domicilio ipotecario eletto*)

**Contro**

– c.f. per i diritti in ragione di 1/1 di proprietà.

- Capitale di euro 133.147,34 – Ipoteca di euro 160.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Ipoteca Legale N. 46650/7845 del 13/10/2016** – Pubblico Ufficiale – Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.

– sede Roma (RM) – c.f. 13756881002, rep. n. 6450/9716 del 12/10/2016

**A favore:** Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. – sede Roma (RM) – c.f. 13756881002 (*domicilio ipotecario eletto Via Cristoforo Colombo 271 - Roma*)

**Contro**

– c.f. per i diritti in ragione di 1/1 di proprietà.

- Capitale di euro 688.934,66 – Ipoteca di euro 1.377.869,32

- Gravante su unità immobiliare di cui **all'oggetto**.



**Ipoteca Giudiziale N. 17946/2974 del 17/04/2018**, derivante da decreto ingiuntivo – Pubblico Ufficiale - Tribunale di Roma – sede Roma (RM) rep. n. 39798/2016 del 20/06/2016

**A favore:** S.A.M. S.r.l. ANALISI CLINICHE LUISA – sede Roma (RM) – c.f. 03634940583 (*domicilio ipotecario eletto Roma Via G. Montanelli 11 c/o Avv. Nazzaro Paola*)

**Contro**

– c.f. per i diritti in ragione di 1/1 di proprietà.

- Capitale di euro 186.249,43 – Ipoteca di euro 220.000,00

- Gravante su unità immobiliare di cui **all'oggetto**.



**Ipoteca Legale N. 44194/7645 del 19/09/2018** – derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo - Pubblico Ufficiale – Agenzia delle Entrate Riscossione S.p.A. – sede Roma (RM) – rep. n. 12658/9718 del 17/09/2018

**A favore:** Agenzia delle Entrate Riscossione S.p.A. – sede Roma (RM)

**Contro**

– c.f. per i diritti in ragione di 1/1 di proprietà.

- Capitale di euro 91.023,48 – Ipoteca di euro 182.046,96

- Gravante su unità immobiliare di cui **all'oggetto**.



**Ipoteca Legale N. 45492/8022 del 16/09/2019** – derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo - Pubblico Ufficiale – Agenzia delle Entrate Riscossione S.p.A. – sede Roma (RM) – rep. n. 15827/9719 del 13/09/2019

**A favore:** Agenzia delle Entrate Riscossione S.p.A. – sede Roma (RM)

**Contro**

– c.f. per i diritti in ragione di 1/1 di proprietà.

- Capitale di euro 111.825,44 – Ipoteca di euro 223.650,88

- Gravante su unità immobiliare di cui **all'oggetto**.

**Successivamente al pignoramento del 13.12.2019 non risultano altre iscrizioni ipotecarie.**



### **Rif. 3 - Regolarità Edilizia e Urbanistica**

L'intero intervento edilizio della palazzina, oggi censita in catasto alla particella 1721 (ex 8 ed ex 47), in cui sono ubicale le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva, risulta realizzato ad inizio del 1975 nel centro urbano della Città, in Viale Arnaldi, nelle vicinanze del palazzo del Tribunale.

Considerata la numerosa documentazione reperita presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Tivoli, si ritiene opportuno riportare una cronologia degli atti che hanno



interessato l'intero immobile, con particolare riguardo alle unità oggetto della presente Perizia, e precisamente: il locale al Piano Terra, subalterno 504, e il locale al Piano Interrato subalterno 505.

### **INTERA PALAZZINA part. 1721**

- 1) La palazzina è stata edificata in seguito al rilascio di regolare Licenza Edilizia n°2 del 17.01.1973 alla Immobiliare Del Poggio.
- 2) Successivamente, prima dell'inizio delle opere, sono state approvate tre Varianti: la n°55 del 1973, la n°39 del 1974 e la n°55 sempre del 1974.
- 3) I lavori risultano iniziati nel 1975 e terminati nel 1977.
- 4) Lo stato finale dei lavori è stato poi regolarizzato con la Concessione Edilizia n°129 del 10.03.1983.
- 5) In data 11.06.1986 viene rilasciata l'abitabilità per l'intero edificio, alla Soc.Immobiliare del Poggio (che si allega in copia): i piani dal primo al quarto sono destinati ad appartamenti, mentre il piano terra è distinto in 2 negozi, una autorimessa con 4 box e spazi accessori. Il piano interrato è invece suddiviso in 14 box e n°1 sottonegozio.

### **UNITA' IMMOBILIARI SUB. 504 e 505**

- 1) Il **locale commerciale al Piano Terra, sub.504**, così come risulta dallo stato dei luoghi, viene regolarizzato dalla precedente proprietà, con Istanza di Condonò Edilizio n°2817, prot.15253 del 28.04.1986, ai sensi della legge n.47/1985, a seguito della quale viene rilasciata, alla subentrata proprietà : la **Concessione Edilizia a Sanatoria n°1458 del 12.10.2006**.
- 2) Per l'ampliamento di mq. 46,86 del locale **sub 504 (Piano Terra)**, sempre la precedente proprietà, ha presentato altra Istanza di Condonò Edilizio ai sensi della Legge 326/2003, mentre la relativa **Concessione Edilizia a Sanatoria n°64 del 01.02.2007** è rilasciata all'attuale proprietà: Laboratorio
- 3) Successivamente, *per il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad attività commerciale del sub 505 (Piano Interrato)*, viene rilasciata la **Concessione Edilizia a Sanatoria n. 136** in data **09.08.2008**. Anche in questo caso l'istanza è presentata dalla e rilasciata, poi, all'attuale proprietà :
- 4) Tra il 2002 e il 2004, all'interno del **sub 504 (Piano Terra)** sono state apportate varianti di distribuzione a seguito di regolari **Denunce Inizio Attività**.
- 5) Nel 2006, la ha presentato la **DIA prot. 27801/06** per *la ristrutturazione del locale commerciale sub 505 (Piano Interrato)*, i cui lavori, come verificato nel sopralluogo, non sono stati completati e sono sospesi da tempo per volere della stessa proprietà.
- 6) L'ultimo atto edilizio reperito presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune è una **Comunicazione Inizio Lavori del 06.08.2010, prot.43639** per opere di manutenzione straordinaria effettuate nel **sub 504 (Piano Terra)**, con *ultimazione lavori del 15.09.2010, prot. 48.889 del 16.09.2010*.
- 7) Nel fascicolo della pratica più recente è stato trovato un appunto di riferimento alla richiesta di **Agibilità** presentata in data 07.05.2010, prot. 27103, ma non c'è traccia di documenti o atti conseguenti a tale istanza.

**Da quanto in atti del Comune di Tivoli risulta la regolarità urbanistica edilizia delle unità oggetto del presente procedimento.**

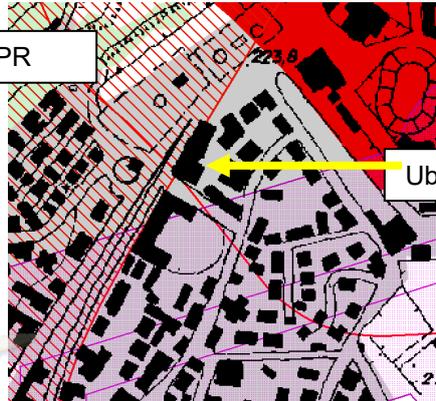


**Rif. 4 - Vincoli Paesistici, Idrogeologici, Storici, ecc.**

La palazzina non è gravata da vincoli di tutela specifici ed è inserita in area urbana di PRG che dal vigente **Piano Territoriale Paesistico Regionale** (PTPR) viene identificata nel seguente modo: Paesaggio degli insediamenti urbani:

- Nessun Vincolo dichiarativo
- Vincolo ricognitivo : Insediamenti urbani storici e territori contermini

Stralcio Tav.B del PTPR



Ubicazione immobile

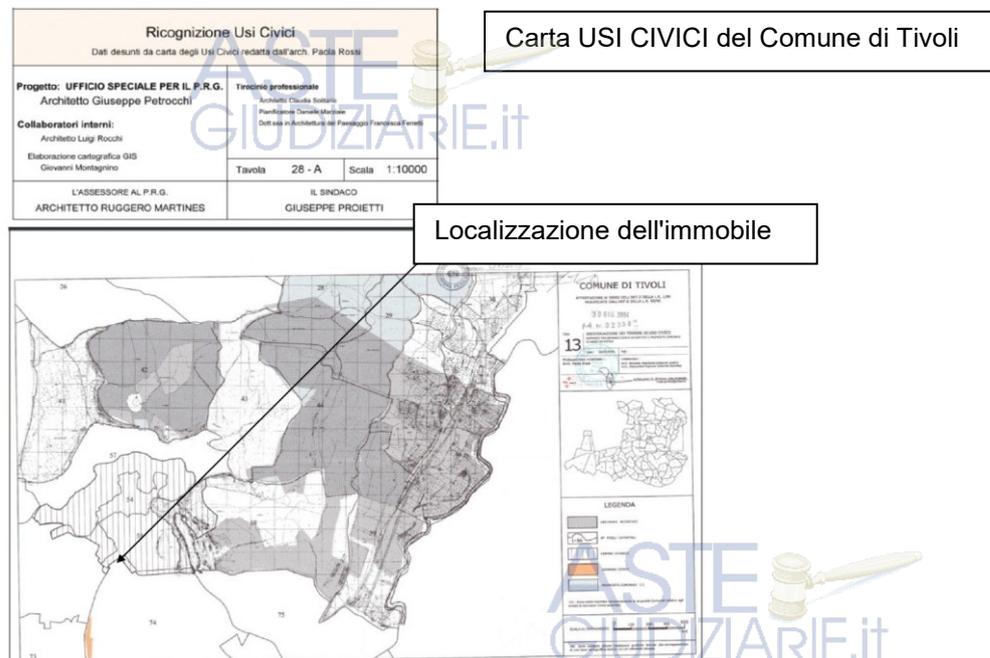
Le norme di tutela previste per tale zona sono riportate all'art.43 delle NTA del PTPR a cui si rimanda.

**ZONA SISMICA**

Tutto il territorio comunale si trova in zona sismica "2" (D.M.2 luglio 1980).

**USI CIVICI**

E' stato inoltre verificato se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e, in base alla cartografia consultata presso il Comune di Tivoli, è stato possibile riscontrare che l'area su cui è stata realizzata la palazzina part. 1721 (ex 8 ed ex 47) **NON** ricade all'interno della perimetrazione degli usi civici:



Localizzazione dell'immobile

**LEGGE 178/2020 - Bilancio di previsione dello Stato**

In riferimento all'art.1, comma 376 e ss. della Legge n°178/2020 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023", le unità oggetto di procedimento **NON** risultano realizzate in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata né finanziate in tutto o in parte con risorse pubbliche.

**Rif. 5 - Consistenza e descrizione degli immobili****- LOTTO 1 - Unità al Piano Terra - subalterno 504**

Locale ad uso commerciale, censito in catasto con categoria A/10: uffici/studi privati, di vani 19,5 - attuale sede operativa del \_\_\_\_\_, con ingresso su Viale Arnaldi n. 15.

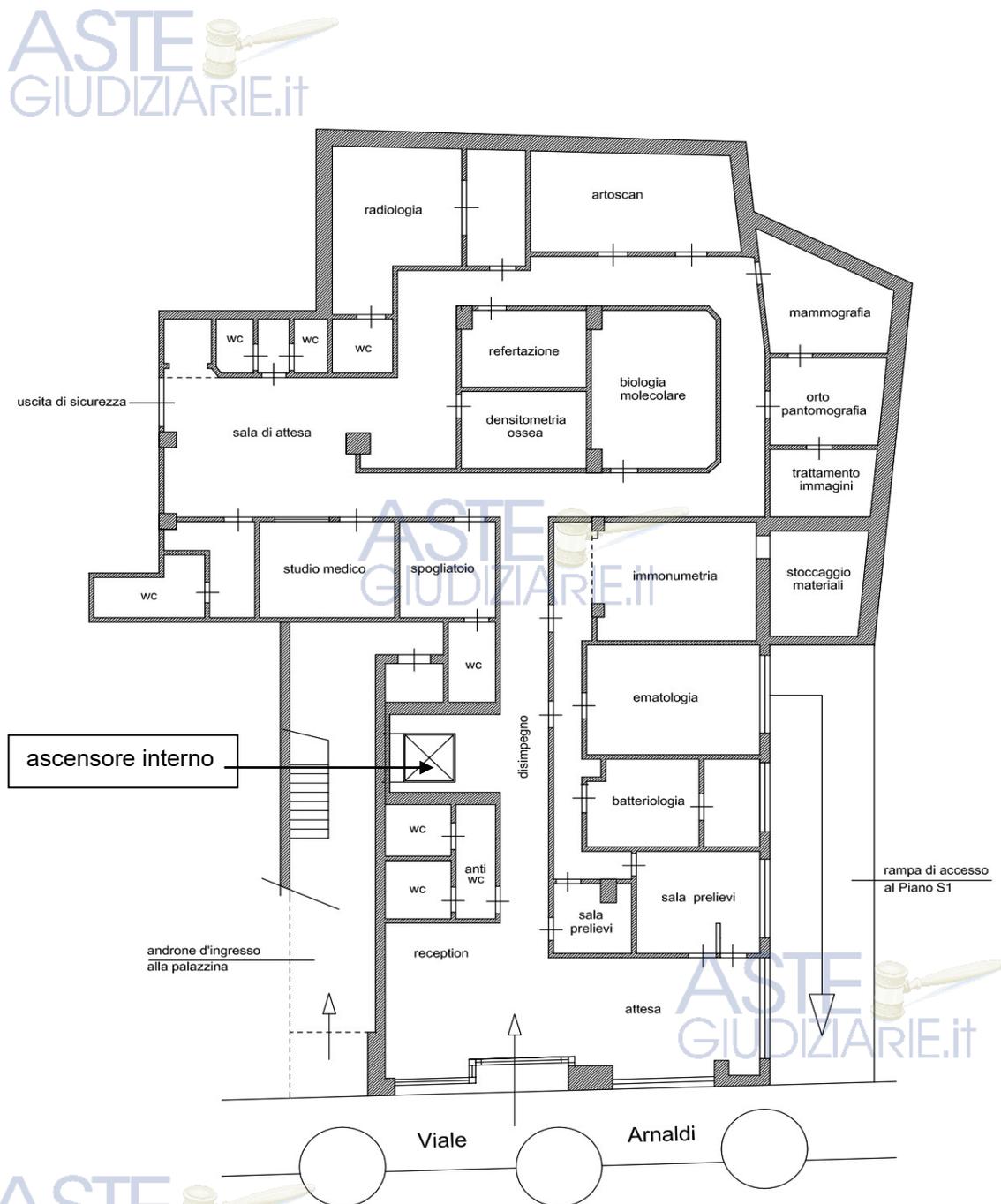
Vedi planimetria allegata

**Consistenza** : (misure arrotondate all'unità)

- Superficie lorda coperta .....	mq. 490
- Superficie utile .....	mq. 420
- Volume complessivo .....	mc. 1.760

L'unità immobiliare è in buone condizioni di manutenzione.

<b>RILIEVO DELLA PLANIMETRIA DEL SUB 504 AL PIANO TERRA</b>
---



**- LOTTO 2 - Unità al Piano Interrato - subalterno 505**

Locale commerciale, censito in catasto con categoria A/10: uffici/studi privati, di vani 11 - attualmente inutilizzabile in quanto ancora in corso di sistemazione interna a seguito della **DIA protocollo 27801/2006**, i cui lavori, regolarizzati con la **Concessione Edilizia a Sanatoria n. 136/2008** al momento, risultano sospesi.

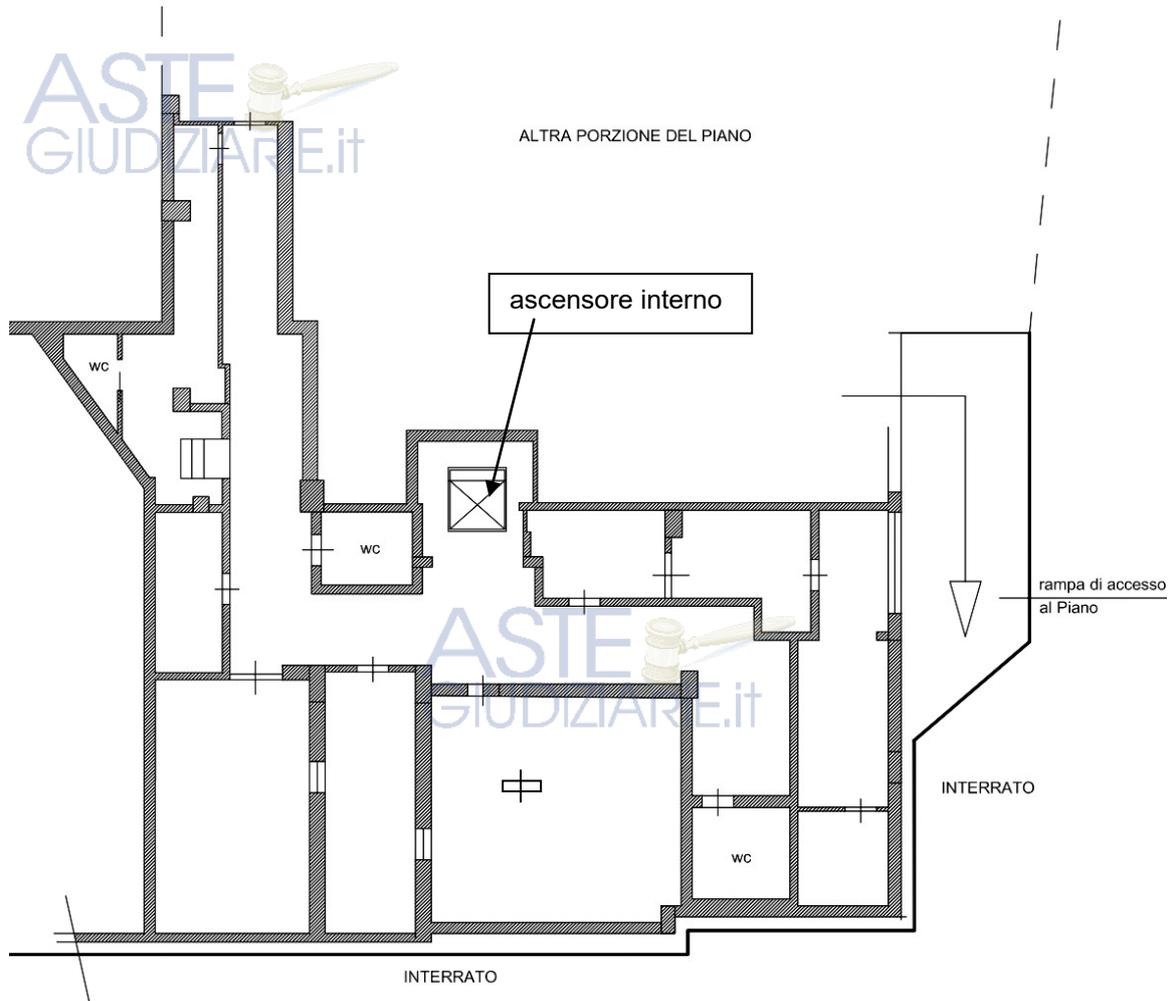
Vedi planimetria allegata

**Consistenza** : (misure arrotondate all'unità)

- Superficie lorda coperta .....	mq.	250
- Superficie utile .....	mq.	200
- Volume complessivo .....	mc.	750

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RILIEVO DELLA PLANIMETRIA DEL SUB 505 AL PIANO INTERRATO



**Barriere architettoniche** : entrambe le unità immobiliari sono realizzate e predisposte per la ricezione di pubblico e quindi con opere interne conformi alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, sia per l'accesso, sia per i percorsi che per i locali igienici.

Inoltre, le unità sono potenzialmente collegabili tramite un esistente ascensore interno (vedi planimetrie).

**APE** : Non risulta redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Rif. 6 - Amministrazione Condominiale**

La palazzina è costituita in Condominio il cui Amministratore, \_\_\_\_\_, con ufficio in \_\_\_\_\_ - Cell. \_\_\_\_\_ - interpellato in merito, ha fornito le seguenti informazioni :

- 1) Denominazione : \_\_\_\_\_ sito in \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ con C.F. \_\_\_\_\_ ;
- 2) Confermo l'esistenza di un regolamento condominiale (allegato),
- 3) Non sono in possesso dell'APE delle unità indicate e non sono a conoscenza della sua esistenza o meno;
- 4) Non sono in possesso del Certificato di Agibilità delle unità indicate e non sono a conoscenza della sua esistenza o meno;
- 5) Nei confronti del \_\_\_\_\_ in nome e per conto del L.R. p.t., è stato notificato dall'Avvocato del condominio decreto ingiuntivo esecutivo n. 1418/20 emesso dal Giudice di Pace di Tivoli per un importo di € 2.267.05 oltre spese legalie accessori come per legge anche per l'atto di precetto per un totale di € 2.925,29. A seguito di notifica è stata chiesta dalla società debitrice una rateizzazione del debito e sono attualmente in corso i relativi pagamenti con scadenza prevista al 20 aprile 2021.
- 6) Ad oggi non risultano altri vincoli nei confronti del Condominio.

Richiesto di chiarire riguardo al debito indicato, considerato che \_\_\_\_\_ all'interno della palazzina è proprietaria di altre unità immobiliari, l'Amministratore di Condominio ha specificato che, ad oggi, relativamente alle sole 2 unità oggetto di esecuzione, il debito residuo ammonta ad **Euro 1.372,29** salvo verifica in sede di bilancio consuntivo.

**Rif. 7 - Registrazione Titoli all'Agenzia Entrate di terzi occupanti**

Non esistono titoli di terzi occupanti in quanto le unità sono utilizzate ai fini societari dalla \_\_\_\_\_

**Rif. 8 - Verifica presso Cancelleria Civile del Tribunale**

Riguardo il presente quesito, deve evidenziarsi che presso il Tribunale di Roma, sez. IV, risulta iscritto, da parte di \_\_\_\_\_, il ricorso in opposizione al precetto del 18.07.2019 (origine del pignoramento).

**Rif. 9 - RELAZIONE DI STIMA**

I beni oggetto di stima sono rappresentati da n. 2 locali commerciali - censiti in catasto in categoria A/10, uffici/studi privati - facenti parte della palazzina con ingressi in Viale Arnaldi,13/15/17.

Trattandosi di n. 2 locali indipendenti, anche se potenzialmente collegabili, la presente stima, ai fini della futura vendita, viene suddivisa in lotti:

**- LOTTO N° 1 - Unità immobiliare al Piano Terra - sub. 504**

L'unità ha la seguente **consistenza commerciale**: (misure arrotondate all'unità)

- **Superficie lorda coperta .....mq. 490**

**- LOTTO N° 2 - Unità immobiliare al Piano Interrato - sub. 505**

L'unità ha la seguente **consistenza commerciale**: (misure arrotondate all'unità)

- **Superficie lorda coperta .....mq. 250**  
(Locali in corso di ristrutturazione)

L'edificio di cui fanno parte le unità è stato realizzato negli anni 1975/1977, mentre successivamente è stato oggetto di Varianti interne (vedi la cronologia riportata in premessa).

Nel corso degli anni, poi, i locali interessati dalla presente procedura sono stati ampliati e ristrutturati.

L'ultimo riferimento autorizzativo riguardo il locale al **Piano Terra sub 504** è la **Comunicazione Inizio Lavori del 06.08.2010, protocollo n. 43639**.

Mentre, riguardo il locale al **Piano Interrato sub. 505**, ultimo riferimento è la **Concessione Edilizia a Sanatoria n. 136/2008**, le cui opere di completamento sono ancora in corso.

La palazzina è ubicata in Centro Urbano, nelle immediate vicinanze del Tribunale di Tivoli e del sito storico di " Villa D'Este", in una zona ben servita e di pregio.

Per le unità in esame, quindi, data l'ubicazione, le caratteristiche e lo stato di manutenzione, per una corretta determinazione del "**più probabile valore di mercato**" si è fatto riferimento alla comparazione tra le pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate e le numerose contrattazioni del mercato locale riguardanti immobili simili. Dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare - periodo 1° semestre 2020 - le contrattazioni nel Comune di Tivoli - *zona Centro Abitato, Destinazione Commerciale e/o Terziario* - hanno registrato i valori della tabella che segue:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi Uffici/Studii	NORMALE	1300	1950	L	8,8	13	L

Valutazioni che secondo le caratteristiche degli immobili trovano conferma verso le quotazioni massime nelle pubblicazioni su contrattazioni immobiliari del mercato locale, dove, proprio in questi giorni, compaiono in vendita altri immobili della stessa zona.

Ai fini della presente stima, quindi, in considerazione dell'epoca di costruzione e/o ristrutturazione, della destinazione, dell'uso e caratteristiche dei beni, della tipologia, della posizione centrale dell'intera palazzina, nonché **del buono stato di manutenzione dell'unità sub 504 e dello stato in corso di costruzione dell'unità sub 505**, per la determinazione del "**più probabile valore di mercato**" si ritiene corretta l'applicazione del prezzo di **Euro/mq. 1.950,00 per l'unità sub 504**, e di **Euro/mq. 1.000,00 per l'unità sub. 505 (in corso di ristrutturazione)** desumibili dall'indagine di mercato effettuata su immobili con caratteristiche simili in aree circostanti i beni in oggetto, per cui avremo i seguenti Valori:

#### LOTTO 1 - Piano Terra - sub 504

Superficie Commerciale x Euro/mq.

**Valore = mq. 490 x Euro 1.950,00 = Euro 955.500,00**

(Euro Novecentocinquantacinquemilacinquecento / 00)

#### **Rif. 9, j - Valore di mercato ridotto del 5%**

Prezzo abbattuto del 5% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi:

Euro 955.500,00 x 0,95 = **Euro 907.725,00**

**dicasi Euro 908.000,00**

(Euro Novecentoottomila / 00)

#### **Rif. 9, j - Decurtazione spese :**

Per questa unità deve procedersi alla decurtazione delle seguenti spese:

- per quota parte (2/3) del debito condominiale.....Euro 915,00

**Valore attuale del bene LOTTO 1 : Euro 907.000,00**

Il Valore attuale del bene è quindi dato dal Valore di Mercato sottratte le spese occorrenti per la regolarizzazione del debito residuo, cioè:

- Valore di mercato del bene	Euro	908.000,00	-
- Debito residuo	Euro	915,00	=
<b>Valore attuale del bene</b>	<b>Euro</b>	<b>907.085,00</b>	
	<b>dicasi Euro</b>	<b>907.000,00</b>	
	(Euro Novecentosetteemila/ 00)		

**LOTTO 2 - Piano Interrato - sub 505 (in corso di ristrutturazione)**

Superficie Commerciale x Euro/mq.

**Valore = mq. 250 x Euro 1.000,00 = Euro 250.000,00**

(Euro Duecentocinquantamila / 00)

**Rif. 9, j - Valore di mercato ridotto del 5%**

Prezzo abbattuto del 5% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi:

Euro 250.000,00 x 0,95 = **Euro 237.500,00**

(Euro Duecentotrentasettemilacinquecento / 00)

**Rif. 9, j - Decurtazione spese :**

Per questa unità deve procedersi alla decurtazione delle seguenti spese:

- per correzioni catastali.....	Euro	600,00
- per quota parte (1/3) del debito condominiale.....	Euro	457,00
	sommano	Euro 1.057,00

**Valore attuale del bene LOTTO 2 : Euro 236.000,00**

Il Valore attuale del bene è quindi dato dal Valore di Mercato sottratte le spese occorrenti per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, cioè:

- Valore di mercato del bene	Euro	237.500,00	-
- Spese da sostenere	Euro	1.057,00	=
<b>Valore attuale del bene</b>	<b>Euro</b>	<b>236.443,00</b>	
	<b>dicasi Euro</b>	<b>236.000,00</b>	
	(Euro Duecentotrentaseimila/ 00)		

\*\*\*\*\*

Nel rimettere la presente Perizia di Stima, che viene inviata preliminarmente alle parti interessate, di seguito indicate, per eventuali osservazioni da far pervenire al CTU, mediante PEC, entro 15 giorni dal ricevimento.

- |                        |  |
|------------------------|--|
| - creditore Juliet SpA | - Avv. Giovan Battista Santangelo<br><i>giovambattistasantangelo@avvocatinapoli.legalmail.it</i> |
| - debitore             | - Raccomandata A.R.  |
| - custode giudiziario  | - Avv. Danila Pompei<br><i>danila.pompei@gmail.com</i>   |

la sottoscritta rimane a disposizione per chiarimenti e delucidazioni.

Palestrina, 22.02.2021

Il CTU : Arch. Zaira Fornari

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

