

**TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**- APPARTAMENTO VIA GIACOMO MATTEOTTI N.84 PIANO SECONDO**  
**- AGGIORNAMENTO VALORI PRECEDENTE RELAZIONE**

**ESECUZIONE : N. 1/2017 a cui e' riunita la N. 30/2021**

**PROMOSSA DA : DOBANK spa**

**NEI CONFRONTI DI :** 

**GIUDICE DELEGATO : Ill.mo Dott. Marco Piovano**

**C.T.U. : Ing. Luigi Tarei**

**CUSTODE : Avv. Antonio Di Silvestro**

**PROSSIMA UDIENZA : 12 Settembre 2022**

## **1.PREMESSA**

Il Giudice Delegato, Ill.mo Dott. Marco Piovano , nell'udienza del 11.01.2022, ha conferito al sottoscritto Ing. Luigi Tarei, l'incarico di estendere la perizia di stima sulla porzione immobiliare di cui al foglio 12, p.la 370, sub 502 di proprietà di [REDACTED] e , se del caso , di aggiornare quella già redatta.  
Le ricerche, i sopralluoghi e le indagini del caso hanno portato alle conclusioni di seguito riportate .

## **2. RELAZIONE APPARTAMENTO APPARTAMENTO VIA GIACOMO MATTEOTTI N.84 PIANO SECONDO**

### **2.1 SOPRALLUOGHI ED ACCERTAMENTI**

Il giorno 07/06/2022 alle ore 10,00 previo accordo con la parte esecutata, mi sono recato presso l' immobile pignorato; alla presenza della sig.ra [REDACTED], ho visionato l' immobile oggetto della procedura effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici .

Nell'allegato 1 è riportato il verbale del sopraindicato sopralluogo.

Al fine di reperire la documentazione e le certificazioni necessarie alla redazione della presente relazione ho eseguito accertamenti presso gli uffici del catasto, gli uffici del Comune di Riano e la competente conservatoria .

### **2.2 INDAGINI SVOLTE**

Le indagini svolte hanno riguardato il territorio del Comune di Riano e sono state finalizzate all'ottenimento di dati significativi relativi all'andamento del mercato locale degli immobili.

### **2.3 RISPOSTE AI QUESITI**

#### **OPERAZIONI PRELIMINARI**

- controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;
- acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;
- acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al G.E.;
- verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;
- verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

Ho proceduto ad effettuare le necessarie verifiche ed attività preliminari.

**.QUESITI 1) 2) :**

- 1) *Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine della 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;*
- 2) *Verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo di detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

Il bene oggetto della presente relazione il seguente facente parte del fabbricato sito in Riano , località "Rosta", Via Giacomo Matteotti n.84 :

- Appartamento sito in Riano, Via Giacomo Matteotti n.84 piano secondo.

Il fabbricato è sito in località Rosta zona centrale residenziale del Comune Riano; il fabbricato realizzato alla fine degli anni sessanta è composto da piano terra , primo, secondo e terzo ; il rivestimento esterno è in cortina rossa, la copertura a tetto

Dati catastali e confini catasto fabbricati del Comune di RianoAppartamento

Indirizzo	Fg	P.IIa	Sub	Z.C.	Cat.	Cl	Consist	Superficie Catastale	Reddito (euro)	Intestato
Via Giacomo Matteotti n. 84 piano 2	12	370	502		A/3	2	4,5 vani	Totale:92 mq Totale escluse aree scoperte. 90 mq	3325,37	[REDACTED]

Nell'allegato 2 è riportata la documentazione catastale dell'immobile consistente in visure e planimetrie catastali; l'immobile risulta regolarmente accatastrato anche se con alcune differenze nella distribuzione interna.

Confini: Vano scala, Via Matteotti, Via Ariosto

Proprietà

L'immobile risulta, per quanto riguarda la proprietà, per intero della [REDACTED], che nell'atto ha dichiarato di essere celibe, essendo alla stessa pervenuto per atto ai rogiti Dott. Massimo De Santis, Notaio in Roma del 26 luglio 2006 rep. 14269 racc. 7863.

Nell' allegato 3 è riportato l'atto di provenienza .

Possesso

L'immobile e' nella disponibilità del [REDACTED].

Descrizione

L'appartamento occupa l'intero secondo piano della palazzina ed è composto da corridoio, soggiorno, cucina, camera da letto , bagno , balcone.

Le finiture e le caratteristiche dell'immobile sono le seguenti : portoncino di ingresso in legno non blindato, pavimenti in marmo, finestre in legno vetro-camera, porte interne in legno, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in ghisa non funzionante; impianto elettrico vetusto, impianto idraulico smantellato; la cucina ed il bagno sono completamente smantellati e da ripristinare; non mi e' stato messo a disposizione il libretto della caldaia, documento indispensabile per la redazione dell' A.P.E

Nell'allegato 4 è riportata la documentazione fotografica della palazzina e dell'appartamento e nell'allegato 5 la planimetria.

**QUESITI 3) 4) :**

- 3) *Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico;*
- 4) *Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;*

Per quanto riguarda le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli in base alla documentazione in atti ed ai successivi aggiornamenti da me effettuati (all. 6), atti ai quali per completezza di informazioni si rimanda, alla data del 21 giugno 2022 l'immobile risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta presso l' Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma 2 in data 8 agosto 2006 ai nn. 14542/55614, di originarie €. 320.000,00 a garanzia di un mutuo di €. 160.000,00 rimborsabile in anni 30 , iscritta a favore di Credito Bergamasco ed a carico di [REDACTED].

-Ipoteca giudiziale iscritta presso l' Agenzia delle Entrate – Territorio di Roma 2 in data 5 novembre 2018 ai nn.9154/52329, nascente da decreto ingiuntivo del 12/09/2017 rep. 1874 emesso da Giudice di Pace di Perugia a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

- Pignoramento immobiliare trascritto iscritta presso l' Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma 2 in data 19 febbraio 2021 ai nn. 8190/5738, emesso dal Tribunale di Tivoli in data 12/01/2021 rep. 36, trascritto a a favore di Red Sea spv srl ed a carico di [REDACTED].

**QUESITI 5) 6) :**

- 5) *Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l' esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- 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 l'istanza sia stata presentata, lo stato 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 si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.02.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del Presidente della repubblica 6.6.2001 n.380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Per rispondere al quesito ho eseguito i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riano. Dall'esame della documentazione presente e dalle verifiche effettuate ho potuto ricavare che l'intero edificio di cui gli immobili sono è stato edificato in base ai seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Riano.

- Licenza edilizia n° 11 del 15.02.1967
- Variante in corso d'opera n. 224 del 14.08.1968;
- Dichiarazione di abitabilità del 28/10/1975

L'immobile e' conforme ai sopra indicati titoli edilizi ad eccezione di quanto nel seguito indicato:

- lieve differenza della tramezzatura e distribuzione interna ;

Ritengo che, vista la tipologia, tale abuso sia sanabile con un procedimento di accertamento di conformità di cui all' art. 37 D.P.R. 380/2001; il costo per tale tipo di pratica urbanistica e catastale è stimabile in complessivi € 2.500 ( €.1.300 oneri e diritti, € . 1.200,00 spese tecniche ).

Nell' allegato 7 è riportata parte della sopra indicata documentazione urbanistica.

#### **QUESITO 7) :**

- 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;*

Negli atti di provenienza non sono evidenziati tali pesi.

#### **QUESITO 8) :**

- 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 corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

In base a quanto ho potuto ricavare dal sopralluogo effettuato non esiste condominio costituito.

#### **DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO**

- *l' Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificatamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, 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;

Le superfici della unità immobiliare, risultano le seguenti :

#### Appartamento

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie calpestabile e tramezzi (mq)</b>	<b>Superficie lorda ( mq.)</b>	<b>Superficie balcone (mq.)</b>
Abitazione piano secondo h = 3,00 mt	77,50	85,25	5

Per la stima ho eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico ho condotto tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, ho adottato il procedimento di stima sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Tale parametro è così definito:

$$S_C = S_L + xS_1 + yS_2 + \dots + zS_3 \text{ Dove :}$$

$S_C$  = Superficie commerciale

$S_L$  = Superficie lorda unità immobiliare

$x, y, z$  = coefficiente di ragguglio che tengono conto del peso dei diversi accessori

$S_1, S_2, S_3$  = Superficie accessori

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e dei dati della agenzia del territorio e raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco dell'immobile sopradescritti, mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, da €/mq. 1.000,00 a €/mq. 1.500,00.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo e delle lavorazioni da eseguire (rifacimento bagno e cucina), ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia minima ; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 1.000,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

<b>Indicazione</b>	<b>Superficie (mq.)</b>	<b>Coefficiente di Ragguglio</b>	<b>Superfici Raggugliate ( mq.)</b>
--------------------	-----------------------------	--------------------------------------	---

Superficie lorda residenziale	85,25	1	85,25
Superficie Terrazzo	5	0,33	1,65
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>86,90</b>

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati, ho determinato che il valore di mercato dell' appartamento sito in Riano, Via Giacomo Matteotti n.84 piano terzo come sopra descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato – spese regolarizzazione urbanistica e catastale

**Valutazione commerciale = mq. 86,90 x €/mq. 1.000,00 = €. 86.900,00 - €. 2.500,00 = €. 84.400,00**

Tenendo conto, come espressamente richiesto nel quesito, dell'abbattimento del 10 % quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi il valore di mercato finale arrotondato è il seguente:

**Valore di mercato = €. 84.400,00 x 0,9 = €. 75.960,00**

### **3. AGGIORNAMENTO VALORI PRECEDENTE RELAZIONE**

Nel seguito sono riportati gli aggiornamenti dei valori degli immobili della mia precedente relazione effettuati tenendo conto dell'andamento del mercato immobiliare che, per il Comune e la zona dove sono ubicati gli immobili, ha subito una flessione.

#### **3.1 DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO**

• *l' Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificatamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, 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;*

Le superfici delle unità immobiliari, come da progetto autorizzato, risultano le seguenti :

#### Appartamento

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie calpestabile e tramezzi (mq)</b>	<b>Superficie lorda (mq.)</b>	<b>Superficie terrazzo (mq.)</b>
Abitazione piano terzo h media = 3,00	29	32	62

#### Locale commerciale

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie calpestabile e tramezzi (mq)</b>	<b>Superficie lorda (mq.)</b>
Locale commerciale h media = 3,30	25	27,5

Per la stima ho eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico ho condotto tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, ho adottato il procedimento di stima sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Tale parametro è così definito:

$$S_C = S_L + xS_1 + yS_2 + \dots + zS_3 \text{ Dove :}$$

$S_C$  = Superficie commerciale

$S_L$  = Superficie lorda unità immobiliare

x,y,z = coefficiente di ragguglio che tengono conto del peso dei diversi accessori

S1,S2,S3 = Superficie accessori

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e dei dati della agenzia del territorio e raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco dell'immobile sopradescritti, mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, da €/mq. 1.000,00 a €/mq. 1.500,00 per immoli residenziali, e da €/mq 1.150, a €/mq 1.700 per locali commerciali.

#### Appartamento

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia media ; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 1.250,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

<b>Indicazione</b>	<b>Superficie (mq.)</b>	<b>Coefficiente di Ragguglio</b>	<b>Superfici Raggugliate (mq.)</b>
Superficie lorda residenziale	32	1	32

Superficie Terrazzo	62	0,20	12,5
<b>Totale superficie commerciale</b>			44,50

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati, ho determinato che il valore di mercato dell' appartamento sito in Riano, Via Giacomo Matteotti n.84 piano terzo come sopra descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato

**Valutazione commerciale = mq. 44,50 x €/mq. 1.250,00 = €. 55.625,00**

Tenendo conto, come espressamente richiesto nel quesito, dell'abbattimento del 10 % quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi il valore di mercato finale arrotondato è il seguente:

**Valore di mercato = €. 55.625,00 x 0,9 = €. 50.062,50 arrotondato €. 50.000,00**

#### Locale commerciale

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia bassa; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 1.150,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato:

Indicazione	Superficie (mq.)	Coefficiente di Raggiungimento	Superfici Raggiungiate (mq.)
Superficie lorda	27,5	1	27,5
<b>Totale superficie commerciale</b>			27,50

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati, ho determinato che il valore di mercato del compendio immobiliare sito nel Comune di Riano, Locale Negozio sito in Riano, Via Giacomo Matteotti n. 82 come sopra descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato

**Valutazione commerciale = mq. 27,50 x €/mq. 1.150,00 = €. 31.625,00**

Tenendo conto, come espressamente richiesto nel quesito, dell'abbattimento del 10 % quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi il valore di mercato finale arrotondato è il seguente:

**Valore di mercato = €. 31.625,00 x 0,9 = €. 28.462,50 arrotondato €. 28.500,00**

Tivoli, 23 Giugno 2022

Il C.T.U.

**Ing. Tarei Luigi**

***Allegati :***

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Documentazione catastale
- 3) Atto di provenienza
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Planimetria
- 6) Certificazione notarile e aggiornamenti ipotecari
- 7) Documentazione Urbanistica