

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione: dott. Valerio Medaglia  
Esperto: ing. Mariani Massimiliano  
Udienza: fissata per il giorno 21/03/2019.

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO****Premessa:**

All'udienza del 07/01/2016 il sottoscritto ing. Massimiliano Mariani, iscritto all'Ordine professionale di Roma al n. 12344, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale civile e penale di Tivoli, ha ricevuto dal giudice l'incarico per la stima del compendio pignorato nel procedimento indicato in epigrafe nonché di tutte le attività propedeutiche e connesse alla stima immobiliare stessa.

**Operazioni peritali:**

In ottemperanza ai compiti ricevuti, indicati nel provvedimento di nomina, il sottoscritto ha, preliminarmente, effettuato una verifica della documentazione presente in atti relativa all'immobile oggetto della procedura esecutiva in esame; successivamente, ha eseguito accessi presso i competenti uffici comunali e catastali allo scopo di acquisire informazioni e reperire documenti riguardo agli immobili pignorati, appurando, tra l'altro, che gli stessi risultano sottoposti a sequestro preventivo penale per presunti abusi edilizi.

In data 24/10/2016, in occasione di dissequestro temporaneo finalizzato al ripristino di una tubazione fognaria che serve l'immobile confinante, il sottoscritto ha potuto eseguire un primo accesso ai luoghi del sequestro senza, comunque, poter compiere le necessarie operazioni peritali all'interno dell'immobile essendone interdetto l'accesso.

Finalmente, dopo specifico dissequestro temporaneo da parte del magistrato, in data 07/11/2018, è stato eseguito un sopralluogo all'immobile, alla presenza del custode giudiziario, avv. Costantina Colanicchia e di personale di polizia locale.

Nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti controlli, misurazioni e rilievi fotografici dell'immobile.

In esito allo studio degli atti di causa, della documentazione acquisita e di quanto emerso dal sopralluogo eseguito presso lo stabile, lo scrivente riassume di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

**Identificazione dei beni oggetto di pignoramento:**

Diritti di piena proprietà della società esecutata, relativi a villino con annesse pertinenze (box auto, locale caldaia, piscina, ecc.) siti nel comune di Riano, località "Colleromano".



**Identificazione catastale:**

L'abitazione (con le relative pertinenze) è censita nel Catasto Fabbricati del comune di Riano al foglio 11, mappale 383, subalterno 508 graffato al sub 509, piani: terra/1°/S1, int. 3, lotto 90, categoria A/7, classe 3, vani 12,5, R.C. € 1162,03.

Il locale autorimessa è censito al foglio 11, mappale 383, sub 13, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 21, R.C. € 18,44.

**Caratteristiche della zona e situazione "vincolistica":**

L'immobile in esame ricade in zona "suburbana" del comune di Riano, all'interno del comprensorio "Colleromano"; detto comprensorio è situato su una collinetta alberata, adiacente alla statale "Tiberina" e a solo qualche chilometro dal casello della autostrada A1. Il comprensorio è regolato da un Consorzio privato il quale gestisce impianti e servizi comuni quali: manutenzione del verde, viabilità, impianti sportivi, guardiana. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona urbanistica "B", sottozona "B4" ("lottizzazione fatta salva"), nella quale non risultano presenti specifici vincoli.

**Stato di possesso:**

I suddetti immobili risultano di proprietà della [REDACTED] nel sopralluogo si è rilevato che gli stessi, essendo oggetto di estesi lavori di manutenzione straordinaria, non terminati, che coinvolgono pareti interne, pavimenti, impianti, infissi, si trovano attualmente in uno stato di completa inutilizzabilità.

**Vincoli ed oneri giuridici:***Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso a Conservatoria di Roma 2, il 10/05/2011 ai nn. 24557/4730, atto notarile

[REDACTED]  
COOPERATIVO.

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di

[REDACTED]  
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso a Conservatoria di Roma 2, il 27/03/2004 ai nn. 15648/3268, atto notarile

[REDACTED]  
PICCOLE E MEDIE IMPRESE SPA.

*Pignoramenti:***Controllo della conformità urbanistico-edilizia:**

Nel corso degli accessi presso l'Ufficio Urbanistica comunale è stata effettuata la visura delle autorizzazioni e dei progetti edilizi dell'immobile per il quale risultano i seguenti titoli edilizi:

- Nulla osta n. 36 del 1967;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 345/1997 (ampliamento fabbricato – legge n. 47/1985);
- Concessione edilizia in sanatoria n. 94/069 del 29/07/1994 (costruzione di una piscina con relativi servizi e sistemazioni esterne);
- Domanda di condono edilizio, legge n. 326/2003, per due corpi accessori adiacenti all'abitazione, la quale non risulta ancora definita per carenza documentale.

Inoltre, agli atti comunali risultano verbali di sequestro ed ordinanza di demolizione e ripristino relativi alla realizzazione di un manufatto abusivo interrato di circa 70 mq posto in adiacenza alla piscina nonché a lavori di manutenzione straordinaria (detti “di ristrutturazione”) in corso all'interno della abitazione ed in assenza del richiesto titolo abilitativo.

### **Accertamento di conformità catastale:**

L'immobile in oggetto, pur regolarmente censito nel catasto fabbricati, non risulta catastalmente conforme alla situazione attuale a causa delle modifiche (tramezzi, finestre, ecc.) prodotte dai lavori di manutenzione straordinaria in corso.

### **Descrizione analitica dell'immobile:**

Trattasi di abitazione in villino comprendente:

al piano terra: salone, pranzo, cucina, n. 3 vani (con tramezzi parzialmente demoliti), portico, cortile.

Al piano primo (sottotetto): n. 3 vani (con tramezzi parzialmente demoliti), bagno e terrazzino.

Al piano interrato: box e locale caldaia, in manufatto separato dal fabbricato principale e con accesso da rampa carrabile condominiale.

Nel cortile sono presenti dei manufatti non indicati nell'atto di pignoramento:

- una piscina di quasi 90 mq, con relativi locali tecnici;
- due manufatti in struttura leggera lignea;
- il manufatto interrato abusivo sopra citato.

Come sopra detto, il fabbricato è, attualmente, in gran parte privo di finiture interne perché quasi totalmente rimosse durante i lavori di manutenzione straordinaria e non ancora completati (rivestimenti, parte dei pavimenti, tramezzi, intonaci, tinteggiature, allestimento bagni, ecc.);

gli impianti tecnologici risultano in corso di rifacimento ed ancora incompleti e totalmente inefficienti.

Gli infissi interni sono stati completamente rimossi e quelli esterni, presenti in parte, richiedono lavori di manutenzione.

All'esterno il fabbricato presenta finiture di buon livello, in pittura ed elementi in pietra; sono inoltre presenti: muri di cinta, cancelli, ringhiere, marciapiedi, ecc.

### **Caratteristiche strutturali ed “energetiche”:**

L'edificio è realizzato con struttura portante mista: muratura e travi e pilastri in c.a.; le tamponature esterne sono in blocchetti di tufo e fodera interna in pannelli di calcestruzzo leggero, con interposta intercapedine nella quale non è stata riscontrata presenza di materiale coibente.



Quanto sopra denota una mediocre qualità dell'involucro edilizio dal punto di vista "energetico".

### Criteri di stima:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile è quello definito "criterio per confronto diretto su base comparativa", assumendo come parametro di riferimento i prezzi medi di immobili simili nella zona, supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è quella indicata dall' "International Valuation Standards Committee" secondo cui il valore di mercato rappresenta *la stima del prezzo al quale, alla data della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra compratore e venditore bene informati, non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed in grado di assumere decisioni senza alcuna costrizione.*

I prezzi unitari di riferimento sono stati desunti essenzialmente sia da studi e listini pubblicati da società che operano nel settore immobiliare (Immobiliare.it, Casa.it, ecc.) sia da inserzioni su stampa e annunci sul Web di operatori di mercato della zona.

Considerato che tali fonti danno indicazioni sui **prezzi dell'offerta**, i quali vanno distinti dai **prezzi finali di vendita**, quest'ultimi risulteranno ridotti in base ai prevedibili sconti applicati in fase di vendita.

Il prezzo unitario di riferimento ricavato viene poi confrontato con i valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.).

Una volta determinato il prezzo medio di mercato, prima di utilizzarlo come riferimento per la stima dell'immobile in esame, è necessario adeguarlo alle reali condizioni in cui il manufatto si trova.

Quanto sopra vale in modo particolare per l'immobile trattato, viste le precarie condizioni manutentive in cui lo stesso versa.

### Valutazione:

Per quanto sopra ed in accordo al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato relativamente ad immobili della zona, di caratteristiche simili a quelle del fabbricato in oggetto, ma, in stato conservativo normale.

Ai fini della valutazione di immobili residenziali trova larga applicazione come parametro tecnico di riferimento il metro quadrato di "**superficie commerciale**" cui viene applicato il prezzo unitario di stima.

Pertanto, è necessario individuare preliminarmente la suddetta superficie commerciale che viene di seguito ricavata sommando:

- le superfici lorde dei vani abitativi (al lordo di muri, tramezzi e scale interne);
- le superfici lorde "ponderate" di pertinenze quali: terrazzi, balconi, depositi, cantine.

### Calcolo della superficie commerciale:

	Sup. interna	Sup. lorda	Coeff. ragguaglio	Sup. ragguagliata
Vani abitativi :	mq 187,00	mq 215,00	1	mq 215,00
Box e c. termica:	mq 24,00	mq 27	0,5	mq 13,50
Portico e terrazzo:	mq 53,50	mq 58,00	0,30	mq 17,40
Dep.attrezzi al p.terra:	mq 28,80	mq 30,50	0,25	mq 7,60
Loc.pluriuso al p.terra:	mq 13,75	mq 14,50	0,40	mq 5,80

**Totale superficie commerciale (ponderata): ..... mq 259,30**



**Stima del prezzo medio di mercato:**

Mappa dei prezzi **richiesti** per la vendita di immobili di tipologia “villino” nella medesima zona del comune di Riano, dedotti dall’analisi delle inserzioni di agenzie immobiliari su stampa e nel Web:

Prezzo medio individuato: 1600 €/mq

Prezzo medio finale delle compravendite (previsto):

si ritiene che, al termine delle contrattazioni tra proprietari ed acquirenti, il prezzo finale di vendita sarà probabilmente ridotto, rispetto a quello inizialmente richiesto, per l’applicazione di sconti che, data l’attuale situazione recessiva del mercato immobiliare, possono risultare compresi tra il 5% e il 10 %.

Ipotizzando uno sconto medio pari al 7,5% si ottiene un prezzo unitario di vendita mediamente pari a 1480 €/mq.

**VALORI OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA TERRITORIO:**

I valori indicati dall’ OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA TERRITORIO (O.M.I.), per l’anno 2018, primo semestre, relativi ad abitazioni di tipologia “villino” e stato conservativo “normale”, riferito a superfici lorde risultano:

*Comune di Riano, zona suburbana “Monte Perazzo, valori: da 1500 a 1950 €/mq.*

**Prezzo unitario medio di mercato:**

Il prezzo unitario medio di mercato viene assunto pari alla media aritmetica tra il valore minimo OMI (dato l’attuale periodo recessivo del mercato immobiliare) ed il prezzo medio di vendita sopra determinato:

**prezzo unitario medio di mercato:**  $(1500 + 1480)/2 = 1490 \text{ €/mq}$

**Riduzioni del valore dell’immobile in esame:**

Ai fini della determinazione del valore dell’immobile in oggetto è, evidentemente, necessario operare opportune riduzioni del valore di stima sopra individuato al fine di adeguarlo alle specifiche condizioni in cui si trova l’immobile stesso.

Riduzione per lo stato manutentivo:

Sulla base di una stima sintetica dei costi dei lavori di manutenzione e di ripristino necessari per riportare il fabbricato ad uno stato manutentivo soddisfacente, si può assumere per detti costi un valore unitario complessivo pari a **300 €/mq.**

Riduzione per lo stato di sequestro dell’ immobile:

Un ulteriore fattore che certamente incide negativamente sul valore finale dell’immobile è il sequestro preventivo imposto nel maggio del 2015 dall’ autorità giudiziaria a seguito dei lavori abusivi del sopra indicato manufatto interrato; tale sequestro impedisce tutt’ora l’accesso all’intero fabbricato e, certamente, tale situazione persisterà fino a che non saranno eliminate o sanate le opere edilizie abusive, causando quindi probabili ritardi alla futura fruizione dei manufatti.

A causa di tale problematica si reputa debba applicarsi una riduzione al valore dell’immobile, nella misura del **3%.**

Il prezzo unitario medio di mercato ricavato in precedenza, ridotto con i parametri sopra indicati, diventa per l’immobile in esame:



**Prezzo unitario ridotto:**

1490 (prezzo unitario medio di mercato) – 300 (costi manutenzione) - 3% (riduzione per stato di sequestro) = **€ 1150/mq** (in arrotondamento).

Prescindendo, per il momento, dai costi per la demolizione del manufatto abusivo sopra citato e per l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria per i lavori di manutenzione straordinaria in corso, si ottiene:

**Valore del villino:** *superficie commerciale x prezzo unitario ridotto*  
= mq 259,30 x € 1150/mq = **€ 298.195,00**

**Valore della piscina:**

Al sopra indicato valore dell'immobile deve sommarsi quello della piscina con le sue pertinenze, il cui importo viene sinteticamente stimato pari ad **€ 25.000,00**.

**Valore complessivo dell'immobile:**  $298.195 + 25.000 = € 323.195,00$ .

Ai fini della determinazione del valore finale dell'immobile in oggetto, al valore sopra individuato è necessario detrarre le spese necessarie per la regolarizzazione dei manufatti dal punto di vista urbanistico-edilizio, in considerazione delle difformità sopra descritte: costi per la sanatoria dei lavori di manutenzione (iniziati in assenza di autorizzazione); costi per la demolizione del manufatto interrato abusivo.

**Costi presunti di sanatoria:**

“Accertamento di conformità” (art. 22 L.R. n. 15/2008), per la “regolarizzazione” dei lavori di manutenzione straordinaria in corso di esecuzione:

- Oblazione : importo “una tantum”: € 1500,00
- Diritti istruttoria e varie: ..... : € 500,00
- Spese tecniche (comune e catasto): € 2500,00

**Costo totale:** ..... **€ 4500,00**

**Costi presunti di demolizione del manufatto interrato abusivo:**

- Demolizione con trasporto in discarica delle pareti in blocchetti di tufo e del solaio di copertura latero-cementizio: a corpo..... € 5.500,00;
- Ricolmamento e spianamento del terreno di sedime: a corpo € 2.000,00;
- Spese tecniche e per la sicurezza: a corpo ..... € 3.000,00

**Costo totale:** ..... **€ 10.500,00**

**VALORE FINALE DELL'IMMOBILE:**

$€ 323.195 - (4.500 + 10.500,00) = € 308.195,00$

**VALORE DEFINITIVO RIDOTTO PER ASSENZA GARANZIA PER VIZI:**

Tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi occulti, dovuta alla particolare procedura di vendita, il valore finale dell'immobile viene ridotto del 10%, ottenendo, pertanto:

**valore definitivo di mercato:**  $€ 308.195 - 10\% = € 277.375,00$ .



Il consulente tecnico d'Ufficio, con la presente relazione che si compone di n. 7 pagine dattiloscritte e n. 1 allegato (foto, planimetrie, ecc.), ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

L'Esperto incaricato  
(Ing. Massimiliano Mariani)

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Copia verbale di accesso
- Planimetrie

