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

[redacted]

GIUDICE DELEGATO : Ill.mo Dott. Marco Piovano

C.T.U. : Ing. Luigi Tarei

CUSTODE : Avv. Antonio Di Silvestro

PROSSIMA UDIENZA : 12 Settembre 2022

Via San Bernardino da Siena 51 – 00019 Tivoli (ROMA)– Tel. e Fax 0774334764 – E mail : luigitarei@libero.it
pec: luigitarei@pec.ording.roma.it

Firmato Da: TAREI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50c6b4e392570e830fd258c99c8c4af5

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.lla 370, [redacted]

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

2.1 SOPRALLUOGHI ED ACCERTAMENTI

[redacted]

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 sian i titolari;
- verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cu 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.

Firmato Da: TAREI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50c6b4e392570e830fd258c99c8c4af5

.**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 Riano

Appartamento

Indirizzo	Fg	P.lla	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	Alfonsi Manuela Prop. per 1/1

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

Confini: Vano scala, Via Matteotti, Via Ariosto

Proprietà

[redacted]

Roma del 26 luglio 2006 rep. 14269 racc. 7863.

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

[redacted]

Descrizione

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

Firmato Da: TAREI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50c6b4e392570e830fd258c99c8c4af5

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:

[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*

Firmato Da: TAREI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50c6b4e392570e830fd258c99c8c4af5

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 l' immobile e' parte 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 della 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 cosi*

Firmato Da: TAREI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50c6b4e392570e830fd258c99c8c4af5

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

Destinazione	**Superficie calpestabile e tramezzi (mq)**	**Superficie lorda (mq.)**	**Superficie balcone (mq.)**
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:

$S_C = S_L + xS1+yS2+\ldots zS3$ Dove :

S_C = Superficie commerciale

S_L = Superficie lorda unità immobiliare

x,y,z = coefficiente di ragguaglio 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 similari 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 :

Firmato Da: TAREI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50c6b4e392570e830fd258c99c8c4af5

Indicazione	**Superficie (mq.)**	**Coefficiente di Ragguaglio**	**Superfici Ragguagliate (mq.)**
Superficie lorda residenziale	85,25	1	85,25
Superficie Terrazzo	5	0,33	1,65
Totale superficie commerciale			86,90

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 secondo, 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 aggiornamento 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 cosi 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

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

Firmato Da: TAREI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50c6b4e392570e830fd258c99c8c4af5

Locale commerciale

Destinazione	**Superficie calpestabile e tramezzi (mq)**	**Superficie lorda (mq.)**
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:

$S_C = S_L + xS1+yS2+….zS3$ Dove :

S_C = Superficie commerciale

S_L = Superficie lorda unità immobiliare

x,y,z = coefficiente di ragguaglio 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 similari 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:

Firmato Da: TAREI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50c6b4e392570e830fd258c99c8c4af5

Indicazione	Superficie (mq.)	Coefficiente di Ragguaglio	Superfici Ragguagliate (mq.)
Superficie lorda residenziale	32	1	32
Superficie Terrazzo	62	0,20	12,5
Totale superficie commerciale			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 Ragguaglio	Superfici Ragguagliate (mq.)
Superficie lorda	27,5	1	27,5
Totale superficie commerciale			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

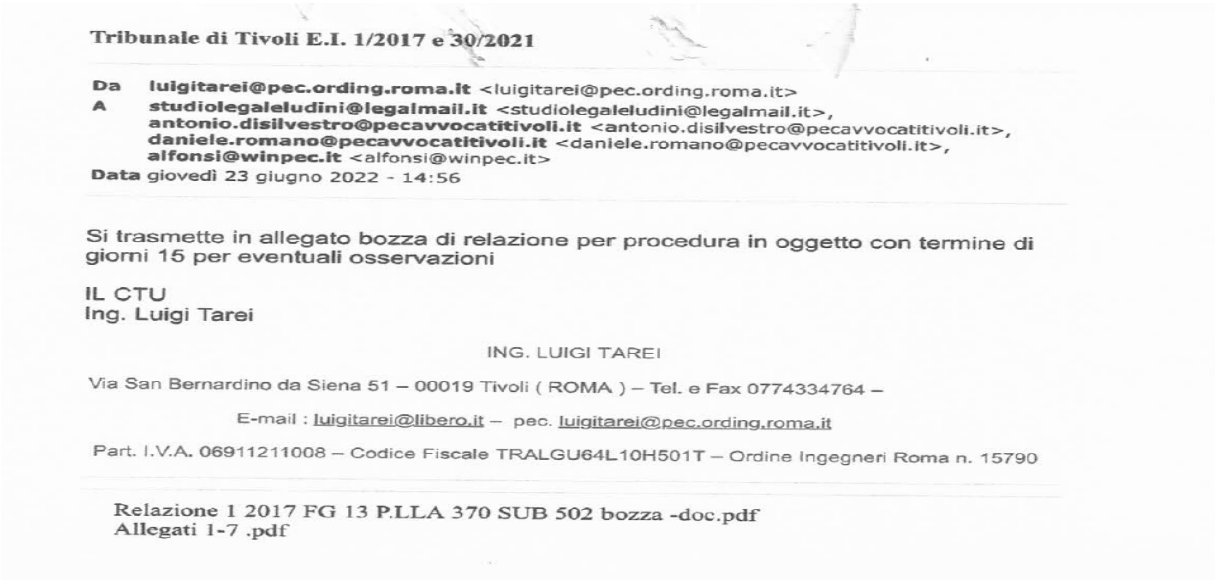
Tenendo conto, come espressamente richiesto nel quesito ,dell'abbattimento del 10 % quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi il valore di mercato finale arrotondato è il seguente:

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

Firmato Da: TAREI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50c6b4e392570e830fd258c99c8c4af5

TRASMISSIONE DELLA RELAZIONE ALLE PARTI

Come disposto dal Giudice, in data 23.06.2022, ho trasmesso alle parti interessate la mia relazione, come evidenziato nella successiva Fig.1; nessuna delle parti mi ha trasmesso osservazioni.



Tribunale di Tivoli E.I. 1/2017 e 30/2021

Da **luigitarei@pec.ording.roma.it** <luigitarei@pec.ording.roma.it>
A **studiolegaleludini@legalmail.it** <studiolegaleludini@legalmail.it>,
antonio.disilvestro@pecavvocatitivoli.it <antonio.disilvestro@pecavvocatitivoli.it>,
daniele.romano@pecavvocatitivoli.it <daniele.romano@pecavvocatitivoli.it>,
alfonsi@winpec.it <alfonsi@winpec.it>
Data giovedì 23 giugno 2022 - 14:56

Si trasmette in allegato bozza di relazione per procedura in oggetto con termine di giorni 15 per eventuali osservazioni

IL CTU
Ing. Luigi Tarei

ING. LUIGI TAREI
Via San Bernardino da Siena 51 – 00019 Tivoli (ROMA) – Tel. e Fax 0774334764 –
E-mail : luigitarei@libero.it – pec. luigitarei@pec.ording.roma.it
Part. I.V.A. 06911211008 – Codice Fiscale TRALGU64L10H501T – Ordine Ingegneri Roma n. 15790

Relazione 1 2017 FG 13 P.LLA 370 SUB 502 bozza -doc.pdf
Allegati 1-7 .pdf

Fig.1 – Trasmissione della relazione alle parti

Tivoli, 28 Luglio 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

Firmato Da: TAREI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50c6b4e392570e830fd258c99c8c4af5