

# TRIBUNALE DI TIVOLI

Ufficio esecuzioni immobiliari

## ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 220/2020



### Perizia C.T.U.

#### Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati



• PARTE RICORRENTE (Creditore):

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP.

Rappresentata:  
dall'Avv. PAPE' PIETRO

Viale CORTINA D'AMPEZZO. 60, 00135 Roma

pietropape@ordineavvocatiroma.org

00050810522MARIANI MARINI ALARICOMRNLRC31S26A475M



• CONTROPARTE (Debitore):



**Esperto incaricato**

**Arch. Viviana Di Cola**

*Piazza della Libertà 16*

*00030 Labico (RM)*

*Tel: 06/83903585 ---339/8695176*



## INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- Documentazione acquisita
- Dati immobile;
- Cronologia principali operazioni periziali;



## RELAZIONE TECNICA

1. Introduzione;
2. Dati catastali ed individuazione dei confini;
3. Descrizione stato dei luoghi;
4. Identificazione dell'essere l'immobile libero o occupato;
5. Identità dei debitori e titolo di proprietà;
6. Regolarità edilizia ed **urbanistica e dichiarazione di agibilità;**
7. Computo superfici;
8. Criteri estimativi adottati e stima;
9. Quadro sinottico del bene pignorato;
10. Congedo esperto.



AlP ill.mo **Giudice dell'Esecuzione del  
Tribunale di Tivoli**

*Ufficio Esecuzioni immobiliari*

**Dott. Piovano Marco**

**OGGETTO:** Esecuzione immobiliare n. 220/2020

(Su istanza BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. rappresentata e difesa dall'Avv. Pietro Papè).

## **PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA**

La sottoscritta **Arch. Di Cola Viviana** nata a Colleferro il 29/01/1979, C.F. DCLVVN79A69C858A, P. IVA. n.10346001000 iscritto all' Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservativi della Provincia di Roma n. d' ordine 18146, con studio professionale in Labico (Rm), P.zza della Libertà n.16, 00030

### **AVENDO RICEVUTO**

In data 08/01/2021 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tivoli *Dott. Piovano Marco*, relativamente all' istanza di cui all' oggetto (**ALLEGATO 1**), con la precisazione di procedere alla stima degli immobili riportati in N.C.E.U. al foglio 12, particella 925 sub 501 sito in Riano (RM), in via Vincenzo Bellini n. 4

### **SI ATTENEVA**

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

Esperto incaricato

**Arch. Viviana Di Cola**

Piazza della Libertà 16

00030 Labico (RM)

Tel: 06/83903585 ---339/8695176

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



## DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ORGANIZZAZIONE DELLA RELAZIONE PERIZIALE

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

### ACQUISIVA



Tramite fascicolo RGE 220/2020 disponibile presso portale on line tribunale di Tivoli-Sezione Esecuzioni immobiliari ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

**ALLEGATO 1.** Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati, contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita ed elenco quesiti espressi dal Giudice, R.G.E.I. 220 /2020

**ALLEGATO 2.** Atto di pignoramento immobiliare in data 14/07/2020 da parte di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP sull'immobile sito nel Comune di Riano (RM), Via Bellini n. 4, distinto al catasto al foglio 12, particella 925 sub 501

**ALLEGATO 3.** Istanza di vendita in data 01/09/2020 nell'esecuzione immobiliare 220/2020 R.G.E. promossa da BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP

**ALLEGATO 4.** Copia Verbale di accesso e sopralluogo dell'immobile pignorato in data 04/05/2020



## DATI DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto all'esecuzione e della stima è sito in Riano (RM) ed è così individuato:

- **DATI TOPONOMASTICI:** Appartamento di civile abitazione sito Riano (Rm), Via Bellini n. 4 siti posto al piano terra, locale posto al piano sotto strada ad uso magazzino
- **DATI CATASTALI: N.C.E.U.:** Foglio 12, particella part 925 sub 1



## CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

**22/01/2021:** Verbale di conferimento di incarico di stima/Giuramento di rito tramite procedura telematica e acquisizione documentazione;

- Acquisizione tramite atti informatizzati dell'Agenzia delle Entrate delle planimetrie catastali, estratto di mappa e visure storiche (**ALLEGATO A**)

- **A1.** Visura Storica Immobile Fg 12 part. 925 sub. 501

- **A2.** Acquisizione presso gli Uffici tecnici del Comune di Riano dei seguenti Documenti riferiti all'immobile pignorato: **Autorizzazione Concessione Edilizia n.269/V del 1962.**

**04/05/2022:** Sopralluogo dell'immobile alla presenza del Custode del procedimento Rag. Giuliana Tenaglia, con rilievo fotografico e piani altimetrico, sottoscrizione del verbale di sopralluogo redatto dal Custode del Procedimento (**VERBALE ALL\_B**).

**03/04/2024:** Invio Relazione alle parti e al Custode del Procedimento così come stabilito dall'Ill.mo Giudice, in previsione dell'udienza del 03/05/2024.



# RELAZIONE TECNICA

## 1. INTRODUZIONE

La sottoscritta dava inizio alle operazioni peritali di accesso dopo la trasmissione da parte dell'incaricato Custode del Procedimento, Rag. Giuliana Tenaglia, della comunicazione ai rappresentanti legali del creditore pignorante ed al debitore pignorato tramite raccomandata A/R, la data del sopralluogo all'immobile in oggetto fissata per il giorno 04/05/2022.

In tale data, il Custode del Procedimento, Rag. Giuliana Tenaglia, ha redatto verbale d'accesso sottoscritto dai presenti (**vedi ALLEGATO B**).

Il giorno del sopralluogo erano presenti, la sottoscritta, il Custode del Procedimento, il Sig.



*Vista dell'immobile dalla strada principale, sito in via Bellini n. 4 , censito presso il N.C.E.U. Foglio 12 particella 925 sub 501  
ubicato al piano terra, piano seminterrato 1*







*Vista da Via Carducci*



*Vista da Via Bellini*



Il bene pignorato, sito in Riano (RM), via Bellini 4, in seguito ad indagini catastali, risulta attualmente censito al N.C.E.U. al **Foglio 12 particella 925 sub. 501**, per la piena proprietà dei Signori

L'immobile fa parte di un edificio a destinazione d'uso residenziale ed è composto da un piano terra ad uso abitazione con affaccio su tre lati e un piano seminterrato ad uso cantina.

L'immobile catastalmente è libero sui tre lati e confina a sud est con la via Bellini, mentre il resto del perimetro confina con la corte esclusiva del fabbricato. Dal sopralluogo si evince che il lato sud ovest confina con un locale ad uso abitativo non riportati in catasto.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT  
Stralcio di mappa catastale



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

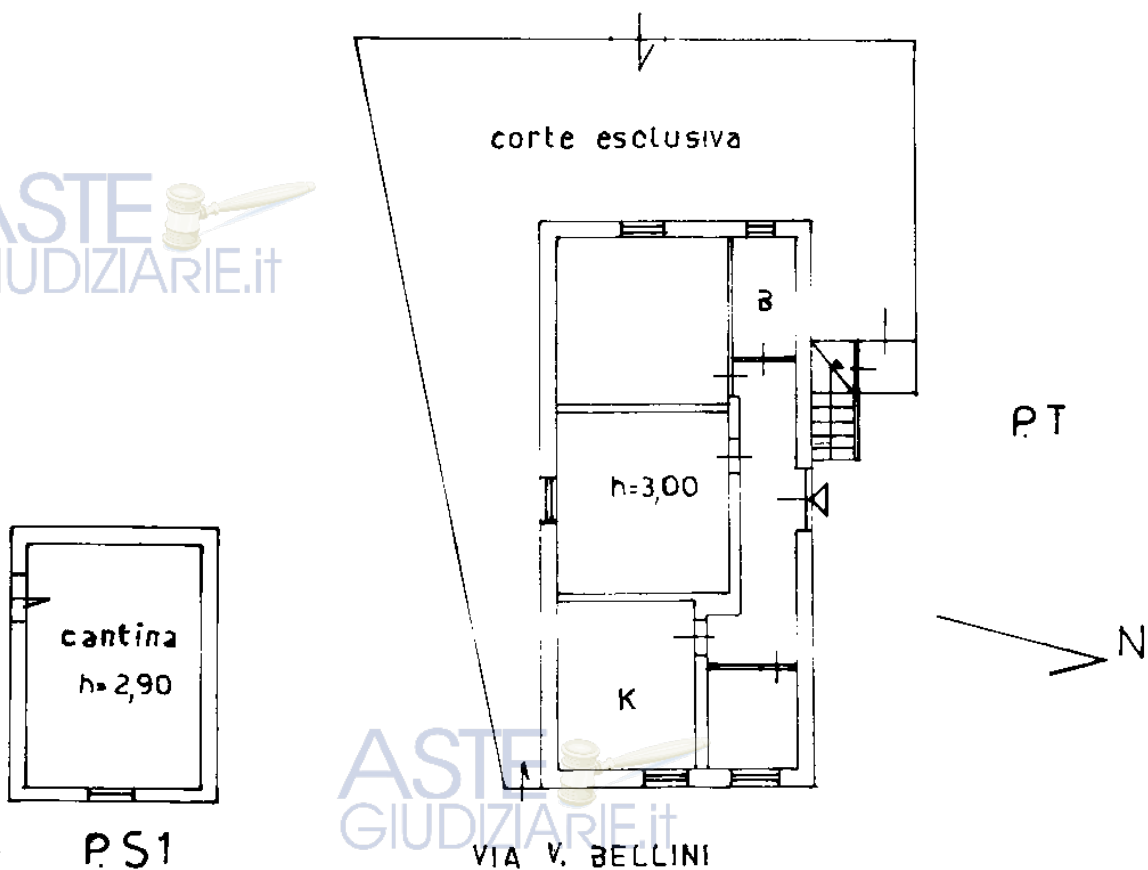




## ABITAZIONE P.T-S1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Si fa presente che nell'elaborato catastale il Nord è segnato in maniera errata

➤ **Foglio 12 part. 925 sub 501**

**Appartamento piano terra**

- Classe: 2
- Categoria: A/4
- Consistenza: 4 vani
- Rendita Catastale: € 196,25

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## **2. DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI:**

Alla data del 04/05/2019, previa raccomandata A/R inviata dal Custode del procedimento Rag. Giuliana Tenaglia incaricata dal Dott. Piovano Marco, veniva identificato l'immobile oggetto di esecuzione, contestualmente veniva eseguito l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento.

Sono state eseguite le necessarie misurazioni planimetriche con l'ausilio di rollina metrica tradizionale e disto digitale.

Da contratto di acquisto **(ALLEGATO D)** gli immobili risultano essere di piena proprietà in comunione dei beni dei coniugi .

Il giorno del sopralluogo erano presenti la sottoscritta esperto estimatore, il custode del procedimento Rag. Giuliana Tenaglia che ha redatto il verbale e i Sig.ri **(ALLEGATO B).**

L'edificio è composto da un piano rialzato ad uso abitazione con corte esterna e una cantina posta al piano seminterrato. L'accesso avviene sia dall'ingresso condominiale che da Via Bellini, la corte è esclusiva dell'immobile.

La tipologia costruttiva è in muratura di tufo; ai piani superiori vi sono altre abitazioni. L'immobile non è costituito in condominio.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione dell'immobile sono discrete mentre negli ambienti interni sono presenti fenomeni di umidità. Non sono presenti terminali di riscaldamento ma solo stufe elettriche e a legna. **(ALLEGATO E – DOC. FOTOGRAFICA)**

## **3. IDENTIFICAZIONE DELL' ESSERE L' IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO**

I beni pignorati risultano essere per la piena proprietà dei Sig.ri come da atto di vendita registrato in data 27/10/2008 REP. 27584 Raccolta 10758, dal notaio Dr. Franco Formica, ricevuti dai Sig.ri

L'immobile risulta occupato dagli stessi proprietari.



#### **4. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA DEL BENE E DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'**

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riano si è appurato che, il fabbricato è stato costruito antecedentemente il 1967 con autorizzazione rilasciata dal Comune di Riano in data 11/04/1962 (**ALLEGATO B**).

Da P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico regionale) non risultano vincoli, l'area in oggetto ricade in "Paesaggio degli Insediamenti Urbani".

L'elaborato grafico relativo alla concessione edilizia riporta una pianta del piano rialzato con sagoma impianto a terra diverso rispetto alla realtà e alla posizione, come di seguito riportata, la cantina non risulta presente e la copertura del fabbricato è a falde. Attualmente risulta invece essere sovrastata da piani superiori appartenenti a terzi.

L'immobile è stato infatti edificato diversamente rispetto al titolo abilitativo pertanto sarà necessario presentare un accertamento di conformità per sanare tali difformità.

#### **5. COMPUTO METRICO**

Le superfici dei locali pignorati sono state calcolate sulla base dei rilievi metrici eseguiti.

➤ **Foglio 12 part. 925 sub 501**

**Abitazione**

- Sup. utile: mq 59,00
- Sup. Lorda mq 78,00
- Giardino- corte mq 80,00
- Sup. Commerciale mq 93,00

➤ **Foglio 12 part. 925 sub 501**

**Cantina**

- Sup. utile: 21,20



## **6. CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA**

### VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Premessa:

L'immobile pignorato, viene realizzato con regolare Concessione Edilizia 11/04/1962 ma realizzato in maniera difforme per sagoma e posizione.

Esaminato lo stato dei luoghi si è proceduto:

1. Stima del valore di mercato dell'immobile;
2. Valore dell'immobile con regolare titolo abilitativo.

### **INDAGINE RELATIVA ALL'INDIVIDUAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

1. Valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile mediante valutazioni sintetiche comparative dirette sull' immobile stesso elaborate dalle **Agenzie Immobiliari della zona**;
2. Verifica di tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari OMI dell'**Agenzia del Territorio**;
3. Borsino immobiliare.

Da un confronto con gli operatori immobiliari locali è stato possibile giustificare il loro giudizio estimativo che tiene conto di fattori che sfuggono ad una analisi peritale oggettiva, quali ad esempio la richiesta di immobili sulla zona interessata.

La banca dati delle quotazioni immobiliari ha espresso, invece, una stima sulla reale consistenza metrica del bene; un valore unitario, frutto di una più estesa indagine (non solo locale), implementata da un modello statistico di analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Con la terza valutazione si è ulteriormente tenuto conto di fattori connaturali all'immobile e all'ambiente in cui è radicato come:

- La posizione relativamente centrale del fabbricato rispetto al centro abitato nonché la giacitura del terreno in posizione di pianura;
- Lo stato reale dell'immobile, le finiture, il grado di manutenzione.





## 1. Valutazione secondo Agenzie immobiliari della zona

La valutazione è stata basata da un'indagine di mercato da cui sono scaturite considerazioni che hanno portato a stabilire tre diversi valori di mercato per le tipologie di immobili che sono oggetto della presente relazione:

- Valore di mercato per immobili ad **uso abitativo** di più di venti anni in discreto stato di conservazione in zona di Via Bellini **€/mq 900,00-1.000,00**

## 2. Valutazione Agenzia Delle Entrate

Secondo le disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007) il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il Valore Normale Unitario e la Superficie espressa in metri quadrati.

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) \times K$$

Dove **Val OMI MIN** e **Val OMI MAX** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in **€/mq** rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla Provincia, al Comune e alla **Zona Omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

Nel caso in oggetto per il calcolo del valore unitario è stata presa come riferimento la *zona Semiperiferia*, e si riportano di seguito i valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per i valori **OMI MIN**, e **OMI MAX**

### Residenziale

$$\text{Val OMI MIN} = \text{€ } 950,00$$

$$\text{Val OMI MAX} = \text{€ } 1.400,00$$

**K** rappresenta la media ponderata di due coefficienti, **K1** (taglio superficie) e **K2** (livello di piano). Dalle indagini svolte sul portale dell'Agenzia delle entrate si è verificato che:

- per immobili residenziali **Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K** (in zona residenziale, poiché non era menzionata l'area extra-urbana)

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

dove

|                             |                            |     |
|-----------------------------|----------------------------|-----|
| $K_1$ (Taglio superficie) = | fino a 45 mq               | 1   |
|                             | oltre 45 mq fino a 70 mq   | 0,8 |
|                             | oltre 70 mq fino a 120 mq  | 0,5 |
|                             | oltre 120 mq fino a 150 mq | 0,3 |
|                             | oltre 150 mq               | 0   |
| $K_2$ (Livello di piano) =  | piano seminterrato         | 0   |
|                             | piano terreno              | 0,2 |
|                             | piano primo                | 0,4 |
|                             | piano intermedio           | 0,5 |
|                             | piano ultimo               | 0,8 |
|                             | piano attico               | 1   |



Si riporta di seguito il calcolo dei valori K inseriti per il calcolo del Valore Unitario.

$$K = (0,5 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,275$$

**Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K**

$$\text{Valore normale unitario} = 950,00 + (1400,00 - 950,00) \times 0,275 = 1.073,75$$

**Dal Borsino immobiliare:**



## RIANO

VIA GIOSUE CARDUCCI, 60, 00060 RIANO RM, ITALIA  
Zona CENTRO URBANO VIA XXIV MAGGIO

### DATI IMMOBILE

Abitazioni in stabili civili di **93 Mq Commerciali**

Condizioni immobile Da ristrutturare

Piano Piano Rialzato

Attico No

Ascensore -

Mq coperti 76

Mq balconi 0 Mq terrazzo 0

Mq giardino 80 Cantina SI



|                    |    |                     |    |
|--------------------|----|---------------------|----|
| Soffitta           | SI | Box auto            | SI |
| Posto auto coperto | SI | Posto auto scoperto | SI |

## VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE

**Euro**  
**69.696,00**  
Valore minimo

**Euro**  
**83.865,00**  
Valore medio

**Euro**  
**98.035,00**  
Valore massimo

Il prezzo a base d'Asta è stato determinato facendo la media tra i tre metodi di valutazione.

- Agenzie immobiliari di zona: €/mq 950,00 x 93,00 mq = € 88.350,00
- Valori OMI: €/mq 1.073,75 x 93,00 mq = € 103.080,00
- Borsino immobiliare-valore medio: € 83.865,00

$$€ (88.350,00 + 103.080,00 + 83.865,00) / 3 = € 91.693,30$$

A tale valore deve essere scorporato il costo per ripristinare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene oggetto di pignoramento. In particolare una segnalazione certificata inizio attività e accertamento di conformità come definita dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001 per l'abitazione e per la cantina, quest'ultima priva di titolo abilitativo.

Il costo presunto, per tale procedura edilizia è stato considerato per un importo pari ad € 10.000,00.

$$€ 91.693,30 - € 10.000,00 = € 81.693,30$$

Il valore desunto va decurtato ulteriormente per un abbattimento forfettario nella misura del 10% 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.

Il valore dell'immobile sarà pertanto pari a:

€ 81.693,30-10%= € 73.523,97 (Prezzo a base d'asta)

## 7. CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore dell'immobile così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

  
Labico, 03/04/2024

Il C.T.U.

Arch. Viviana Di Cola







