

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



R.G.E. n. 142/2020 – G.E. dott.ssa Francesca Coccoli

Creditore procedente: FINO 1 SECURITISATION s.r.l. e per essa doValue S.p.A.

Esperto incaricato: ing. Massimiliano Mariani

Custode Giudiziario: avv. Alessandra Moreschini



RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Premessa:

In data 05/05/2021 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 dell'immobile 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 lo studio della documentazione presente in atti relativa all'immobile oggetto della procedura esecutiva in esame, tra cui la perizia eseguita dall'Esperto precedentemente incaricato dal giudice in relazione ad altra procedura esecutiva riguardante l'unità immobiliare cui si accede attraverso il terreno oggetto della presente perizia.

Successivamente, ha eseguito accessi presso i competenti uffici comunali e catastali allo scopo di acquisire informazioni e reperire ulteriore documentazione utile alla redazione della presente perizia eseguendo, in particolare, controlli di carattere edilizio-urbanistico, catastale e relativi alla presenza di vincoli.

Il giorno 01/10/2021, il sottoscritto ha eseguito un sopralluogo presso l'immobile oggetto del procedimento, in Palestrina, via Della Stella n. 277 (traversa di via Pedemontana), alla presenza di un familiare degli esecutati e del custode giudiziario, avv. Alessandra Moreschini.

Durante l'accesso è stata presa visione diretta dei luoghi traendone i necessari rilievi fotografici e sono state eseguite verifiche e misurazioni.

Ad esito dello studio degli atti di causa, della documentazione acquisita e di quanto emerso dal sopralluogo presso l'immobile, si espone di seguito il risultato delle proprie indagini.

Dati catastali, diritti, stato di possesso:

L'immobile oggetto della presente procedura è un terreno distinto nel catasto terreni del comune di Palestrina al foglio 12, particella 705, di superficie catastale di 220 mq, in piena proprietà degli esecutati, per 1/2 ciascuno e nella disponibilità degli stessi.

Consistenza e stato di possesso:

Il suddetto terreno è attualmente costituito, principalmente, da un vialetto, largo circa quattro metri e lungo circa 45 metri che è utilizzato per l'accesso esclusivo agli immobili posti nella parte retrostante del villino bifamiliare ivi esistente.

Descrizione analitica dell'immobile:

Detto vialetto è pavimentato con pezzame di porfido ed contornato sui due lati da aiuole e relativi cigli di bordura; su di un lato il terreno è delimitato da un muretto di recinzione con soprastante ringhiera metallica. In corrispondenza dell'accesso dalla via pubblica sono presenti un cancello carrabile con apertura motorizzata e terminale di impianto videocitofonico ed uno spazio di manovra, della medesima proprietà.

Caratteristiche urbanistiche della zona e vincoli:

L'immobile ricade in zona semi-centrale del comune di Palestrina, individuata urbanisticamente come zona "O" - *Zona di Recupero Urbanistico, Nucleo 4*.

Il terreno in oggetto è interessato da vincolo di tutela ambientale indicato nel P.T.P.R. della Regione Lazio e, specificatamente, dal vincolo di tutela paesaggistica definito *Bene Lineare Tipizzato*, con relativa fascia di rispetto di 100 mt.

E' da escludere che l'immobile in esame sia compreso in zona destinata ad interventi di *edilizia residenziale pubblica convenzionata* ed altresì, che sia interessato da vincoli di natura demaniale (usi civici, censi, livelli, ecc.).

Il fabbricato bifamiliare, per parte del quale il terreno in oggetto costituisce pertinenza, risulta autorizzato a seguito di concessione edilizia n. 97/1978 e successiva concessione in sanatoria n. 700/1992.

Formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE n. 57004/10200 del 19/11/2019 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 25/10/2018 emesso dal tribunale di Treviso, rep. 3408 – a favore di [REDACTED] Capitale € 45.462,84, ipoteca € 50.000,00.

- ISCRIZIONE n. 11009/1700 del 11/03/2016 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 04/06/2014 emesso dal Tribunale di Tivoli, rep. 784 – a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PALESTRINA SOC. COOP., sede Palestrina (RM), C.F.: 00697880581. Capitale € 113.257,18, ipoteca € 150.000,00.

- TRASCRIZIONE n. 24096/16715 del 25/06/2020 verbale di pignoramento emesso dal Tribunale civile di Tivoli in data 21/05/2020, rep. 1353, a favore di FINO 1 SECURITISATION SRL, sede Milano, C.F.: 0996680967.

Criteri di stima:

Da quanto sopra riportato si evince che il terreno in esame attualmente non ha più le caratteristiche proprie di un "terreno", ma che è classificabile, anche catastalmente, come una "area urbana". Ne discende che il suo valore di mercato non può essere ricercato attraverso l'individuazione di eventuali "potenzialità edificatorie" (potenzialità, peraltro, già a suo tempo espresse ed esaurite in occasione della costruzione dei manufatti), ma è necessario considerare altri e diversi elementi di valutazione.

Trattandosi di immobile costituente una pertinenza del fabbricato ivi esistente, si ritiene di poter individuare il suo valore di mercato in relazione all'utilità che esso arreca al fabbricato che usufruisce di tale pertinenza.

Per quanto sopra espresso, occorre, dunque, individuare, preliminarmente, il valore di mercato (unitario) relativo all'intero fabbricato; dopodichè si potrà dedurre da detto valore quello della pertinenza di cui trattasi (scopo della presente perizia).

Ricerca del prezzo medio di mercato:

Il criterio utilizzato per la ricerca del probabile valore di mercato del manufatto "principale" è quello definito "criterio per confronto diretto su base comparativa", assumendo come parametro di riferimento i prezzi medi di immobili simili della zona, supposti in condizioni d'uso normali.

I prezzi unitari di riferimento sono stati desunti essenzialmente da studi e listini pubblicati da società che operano nel settore immobiliare (Immobiliare.it, Casa.it, ecc.) oltre che da inserzioni su stampa e annunci sul Web di operatori di mercato della zona. Poichè tali fonti danno indicazioni sui **prezzi dell'offerta**, i quali vanno distinti dai presunti **prezzi finali di vendita**, si ipotizza che quest'ultimi siano ridotti per effetto dei prevedibili sconti applicati in fase di vendita.

Infine, il prezzo unitario di riferimento individuato viene confrontato con i valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.).

Una volta determinato il prezzo unitario **medio** di mercato, è generalmente necessario adeguarlo alle reali condizioni in cui si trova il manufatto in esame.

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

La superficie commerciale viene 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, giardini, ecc.).

Nel caso in esame viene assunta quale superficie commerciale di riferimento quella del terreno costituente il vialetto di accesso al fabbricato, compresa la parte esterna al cancello, previa applicazione di un opportuno coefficiente di ponderazione.

Calcolo della superficie commerciale del terreno:

Superficie lorda di proprietà (vialetto e parte esterna) x coefficiente ponderazione :

$$\text{mq } 220,00 \times 0,15 = \text{mq } 33,00$$

Va considerato che per la individuazione del coefficiente di ponderazione da applicare si tiene conto delle caratteristiche intrinseche del terreno (elementi di finitura, pavimentazione, cancello, aiuole, recinzione, ecc.) e, soprattutto, del suo esclusivo ed irrinunciabile legame di pertinenzialità con l'immobile principale.

Ricerca del prezzo medio di mercato di fabbricati residenziali:

Per quanto sopra ed in accordo ai criteri indicati, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato relativa al prezzo di fabbricati residenziali ricadenti in zone del comune di Palestrina di tipologia e caratteristiche analoghe a quelle del fabbricato trattato ed in buono stato conservativo.

Dall'analisi delle inserzioni di agenzie immobiliari su stampa e nel Web alla ricerca è emersa la seguente "mappa" dei **prezzi richiesti** per la vendita di immobili di tipologia "villino", in zona *semicentrale* del comune di Palestrina:

Prezzo medio richiesto (individuato): 1600,00 €/mq.

Prezzo medio finale delle compravendite (previsto):

ipotizzando che, al termine delle contrattazioni tra proprietari ed acquirenti, il **prezzo finale di vendita** sia ridotto rispetto a quello inizialmente richiesto, per l'applicazione di sconti mediamente del 6 %, si ottiene un probabile prezzo unitario medio di vendita pari a: $1600 \times 0,94 = 1500,00 \text{ €/mq}$ che si assume quale **valore unitario standard** del villino in esame.

Valori dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio:

A mero scopo di confronto, vengono considerati i valori indicati dall' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio (O.M.I.) relativi all' anno 2021, primo semestre, *Comune di Palestrina, zona semicentrale, abitazioni di tipologia "villino" e stato conservativo "normale"*; detti valori, compresi tra 1200 e 1800 €/mq, risultano in linea con quello in precedenza individuato.

VALORE DEL TERRENO :

Il valore del terreno in esame è ottenuto dal prodotto della superficie commerciale per il valore unitario, come sopra individuati:

$\text{mq } 33,00 \times 1500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 49500,00$

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 dell' immobile sopra calcolato viene ulteriormente ridotto nella misura (per il caso in esame) del 5%, ottenendo, pertanto:

VALORE DEFINITIVO DI MERCATO: € 49500,00 – 5% = € 47025,00

Il consulente tecnico d' Ufficio, con la presente relazione che si compone di quattro pagine ed un allegato, ritiene di aver compiutamente assolto all' incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

L' Esperto incaricato
(Ing. Massimiliano Mariani)

ALLEGATI ALLA PERIZIA:

- documentazione fotografica
- estratto mappa catastale
- ortofoto google