

TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE ISTRUTTORE: DOTT. FRANCESCO LUPIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N° 289/2023

CREDITORE: BANCA SELLA S.P.A.

DEBITORE:

CAPENA, 06/05/2024

IL C.T.U.
ARCH. FEDERICO FILIPPONI

<i>Premessa.....</i>	PAG 1
<i>Identificazione dei beni oggetto di stima.....</i>	PAG 5
<i>Descrizione dello stato dei luoghi.....</i>	PAG 6
<i>Stato di possesso del bene.....</i>	PAG 7
<i>Inquadramento urbanistico dei beni.....</i>	PAG 8
<i>Regolarità edilizia dei beni.....</i>	PAG 8
<i>Specifiche delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile.....</i>	PAG 8
<i>Valutazione del prezzo di mercato.....</i>	PAG 8
<i>Conclusioni.....</i>	PAG 12
<i>Allegati.....</i>	PAG 13





TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n°289/2023

Giudice Istruttore: Dott. Francesco Lupia

Creditore: Banca Sella S.p.A.

Debitore:

Relazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio

Premessa

In data 22/12/2023 il sottoscritto Arch. Federico Filippini, con studio in Capena (RM) – Traversa del Grillo, Km 1,700, è stato nominato C.T.U. relativamente al procedimento in epigrafe al fine di valutare il prezzo degli immobili di seguito descritti;

il G.d.E. ha disposto che l'Esperto provveda a relazionare i seguenti punti:

1. *Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare:*

- *indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio);*
- *"descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.*

2. *Sommatoria descrizione del bene:*

- *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di*



manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima.

3. Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore che vi abita e dai suoi familiari" secondo le nuove disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. oppure "occupato da terzi" con titolo o senza titolo;
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

4. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se



la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti).

5. Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

6. Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;
- potenzialità edificatorie del bene;
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

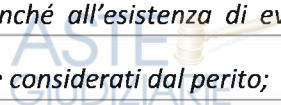
7. Attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.

8. Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:





- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);
- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;
- 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;
- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;
- indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;
- motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda



divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

Il termine entro il quale depositare la relazione definitiva è di almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 28/05/2024.

Il CTU ha eseguito due accessi secondo la seguente tempistica:

- Il giorno 15/02/2024 alle ore 10:30 in Località Forca Sant'Angelo – Comune di Cervara di Roma (RM), luoghi di causa;

1.0 Identificazione dei beni oggetto di stima

Il compendio dei beni oggetto di stima consiste nei seguenti immobili:

- a) Immobile sito nel Comune di Cervara di Roma (RM) – Località Forca Sant'Angelo snc, piano S1 – S2 – S3 – T - 1 e censito presso l'Agenzia delle Entrate al Foglio 4, Part.IIa 64, Sub 501, categoria A/7;
- b) Terreno sito nel Comune di Cervara di Roma (RM) – Località Forca Sant'Angelo, censito presso l'Agenzia delle Entrate al Foglio 4, Part.IIa 64;
- c) Terreno sito nel Comune di Cervara di Roma (RM) – Località Forca Sant'Angelo, censito presso l'Agenzia delle Entrate al Foglio 4, Part.IIa 66;
- d) Terreno sito nel Comune di Cervara di Roma (RM) – Località Forca Sant'Angelo, censito presso l'Agenzia delle Entrate al Foglio 4, Part.IIa 67;
- e) Terreno sito nel Comune di Cervara di Roma (RM) – Località Forca Sant'Angelo, censito presso l'Agenzia delle Entrate al Foglio 4, Part.IIa 373;
- f) Terreno sito nel Comune di Cervara di Roma (RM) – Località Forca Sant'Angelo, censito presso l'Agenzia delle Entrate al Foglio 4, Part.IIa 403;
- g) Terreno sito nel Comune di Cervara di Roma (RM) – Località Forca





Sant'Angelo, censito presso l'Agenzia delle Entrate al Foglio 4, Part.IIIa 406;

2.0 Descrizione dello stato dei luoghi

2.1 Immobile sito nel Comune di Cervara di Roma (RM) – Località Forca Sant'Angelo, snc.

Il subalterno è, in realtà, un compendio immobiliare costituito da due distinti corpi di fabbrica. Il primo è l'abitazione vera e propria, ed è disposto su due livelli fuori terra (piano T e piano 1°) ed un livello seminterrato, collegati da una scala interna e con ingresso diretto dal giardino, sia al piano seminterrato che al piano terra. Al piano seminterrato è presente una zona pranzo con cucina a vista, bagno e locale deposito; al piano terra si trova la zona salotto con l'angolo pranzo, un ampio ambiente verandato, ricavato dalla chiusura di una terrazza, una camera e un bagno; il piano primo è composto da due camere da letto, bagno e disimpegno. I pavimenti sono in legno nei piani terra e primo e in mattoncini al piano seminterrato, con rifiniture architettoniche molto curate. Gli infissi esterni sono in legno. Le facciate esterne sono, al piano seminterrato, in muratura rifinite ad intonaco civile tinte in rosa, mentre ai piani superiori in doghe di legno a vista. La copertura è a falde, rifinite da coppi. Le condizioni manutentive sono ottime. Non si notano lesioni né di tipo strutturale né da ritiro.

Il secondo corpo di fabbrica è posizionato in prossimità di quello principale, con una disposizione a "terrazzamento" poiché situato lungo il versante in discesa del terreno. Ed infatti, il lastrico solare del corpo secondario, funge da terrazzo/giardino del piano seminterrato dell'abitazione. Da questo livello, il manufatto si sviluppa a scendere per due livelli con ingressi distinti e identificati, catastalmente, come i piani S2 e S3. Gli interni dei due livelli sono architettonicamente identici e suddivisi in un unico ambiente molto ampio e un bagno. I pavimenti sono in moquette



nell'ambiente unico e in gres nei bagni. Gli infissi esterni sono in legno. Le facciate esterne sono in muratura rifinita ad intonaco civile tintecciato con la stessa tonalità del corpo abitativo. La copertura, come precedentemente descritto, è a lastrico solare e funge da terrazza praticabile per il livello catastale S1. Le condizioni manutentive sono ottime. Non si notano lesioni né di tipo strutturale né da ritiro.

La proprietà, inoltre, è composta da un ampio bosco circostante, caratterizzato da faggi e querce.

Gli immobili si trovano all'interno del comprensorio denominato "Consorzio Sant'Angelo"; si tratta di un complesso immobiliare costituito da una trentina di abitazioni singole, molto curate e dotato anche di circolo sportivo con campo da tennis e piscina, nonché di servizio di guardiania. La zona è abbastanza isolata rispetto al centro abitato, e, pertanto, caratterizzata dall'assenza di servizi per i residenti.

3.0 Stato di possesso del bene

Dalle visure ipotecarie e catastali, l'immobile oggetto di stima risulta intestato ai seguenti soggetti:

-

-

Entrambi gli esecutati sono coniugati in regime di separazione dei beni.

Da quanto dichiarato dalla Sig.ra _____ in sede di accesso, l'immobile risulta occupato dal marito, Sig. _____

Per la visualizzazione della cronistoria ipotecaria, si rimanda all'ispezione ipotecaria (cfr. allegato 13).

4.0 Inquadramento urbanistico dei beni

Ad oggi non è stato possibile ottenere il certificato di destinazione urbanistica dal Comune di Cervara di Roma.

5.0 Regolarità edilizia dei beni

Dalle indagini effettuate, l'attuale stato dei luoghi risulta conforme alla Concessione in Sanatoria n°3 – prot. n°929/2002 del 15/03/2002 (cfr. Allegato 11) ed alla richiesta di Concessione in Sanatoria n°2964 del 10/12/2004 (cfr. Allegato 12) per la quale sono state pagate tutte le oblazioni previste; tuttavia, non risulta ancora rilasciato il titolo definitivo.

Da un confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, non risultano difformità.

L'immobile oggetto di stima risulta sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica.

6.0 Specifica delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è un corpo singolo facente parte di un consorzio immobiliare. Non è stato possibile quantificare nel dettaglio le spese fisse di gestione ma, da quanto dichiarato dal debitore esecutato, esse ammonterebbero a circa € 1.500,00 l'anno.

7.0 Valutazione del prezzo di mercato

La stima avviene con il metodo sintetico che tiene conto dell'applicazione del valore minimo di compravendita stabilito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e compara per qualità e consistenza gli immobili in esame rispetto a quelli messi in vendita con le medesime caratteristiche nella medesima zona. Tali valori provenienti dal mercato osservato dal lato dell'offerta, terranno conto del margine di trattativa tra le parti, del costo di eventuali opere necessarie al ripristino della

conformità urbanistica degli stessi e di coefficienti relativi ad aspetti generali e tecnici dell'unità immobiliare, del fabbricato e della zona dove ubicato.

L'elemento essenziale per la stima di un immobile generico si origina dall'identificazione della sua consistenza. Per evitare ogni approssimazione derivante dall'utilizzo di unità di misura non convenzionali, quali il numero di vani, il numero dei locali, ecc., la consistenza è valutata in base alla superficie e talvolta, qualora si tratti di immobili con particolari caratteristiche o destinazioni speciali, anche in base all'altezza ed al volume.

Premesso quanto sopra, si adotteranno le seguenti definizioni:

- *Superficie reale*: superficie costituita dalla somma delle superfici calpestabili, escludendo tutti i muri interni, di confine o esterni, nonché i vani delle porte;
- *Superficie commerciale*: superficie derivante dalla somma tra le superfici reali, le superfici dei muri interni, dei pilastri, dei vani delle condutture, dei muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., dei muri in comune con altre unità confinanti fino ad uno spessore massimo pari alla metà del muro stesso, e tra tutte le superfici ragguagliate in base ai relativi coefficienti d'incidenza sulla superficie reale;
- *Superficie pertinenziale*: superficie relativa agli spazi non abitabili (terrazzi, balconi, giardini, portici, logge, ecc.) di proprietà esclusiva dell'immobile oggetto di stima;
- *Superficie accessoria*: superficie relativa ai locali accessori all'unità immobiliare oggetto di stima (cantine, soffitte, locali tecnici, box auto, ecc.);
- *Superficie anomala*: superficie relativa ad ambienti caratterizzati da altezze anomale, ovvero altezze inferiori a quelle previste dagli standard edilizi o

altezze in grado di consentire la realizzazione di soppalchi praticabili;

Nel redigere le stime, inoltre, si ricorrerà all'applicazione di una percentuale d'incidenza sulle superfici sopraelencate, in modo da trasformare la superficie effettiva in superficie virtuale, per stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale; tale sistema è oggi prevalente nella materia delle stime immobiliari.

Per comodità si riporta, di seguito, una specifica riassuntiva di attribuzione dei valori d'incidenza alle singole superfici:

Superfici Principali

Superficie utile netta – incidenza 100%;

Muri perimetrali – incidenza 100% applicabile fino allo spessore massimo di cm 50;

Muri di confine con altra proprietà – incidenza 50%;

Mansarde – incidenza 75% con altezza media minima di ml 2,40;

Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) – incidenza 80% con altezza media minima di ml 2,40;

Verande (con finiture analoghe ai vani principali) – incidenza 80%

Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) – incidenza 60%

Taverne e locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) – 60% con altezza media minima di ml 2,40;

Superfici Pertinenziali

Balconi e lastrici solari – incidenza 25%

Terrazzi – incidenza 35%

Portici e patii – incidenza 35%

Corti e cortili – incidenza 10%

Giardini e aree di pertinenza di appartamento – incidenza 15%



Giardini e aree di pertinenza di ville e villini – incidenza 10%

Superfici Accessorie

Soppalchi – incidenza 15%

Sottotetti non abitabili – incidenza 35% con altezza media minima inferiore a ml 2,40 ed altezza minima di ml 1,50;

Cantine, soffitte e locali accessori (non collegati ai vani principali) – incidenza 20% con altezza minima di ml 1,50;

Cantine, soffitte e locali accessori (collegati ai vani principali) – incidenza 35% con altezza minima di ml 2,40;

Locali tecnici – incidenza 15% con altezza minima di ml 1,50;

Box (in autorimessa collettiva) – incidenza 45% con dimensioni minime del posto auto di ml 2,50 x 5,00;

Box (non collegato ai vani principali) – incidenza 50% con dimensioni minime del posto auto di ml 2,50 x 5,00;

Box (collegato ai vani principali) – incidenza 60% con dimensioni minime del posto auto di ml 2,50 x 5,00;

Posto auto coperto 35% – incidenza 35% con dimensioni minime del posto auto di ml 2,50 x 5,00;

Posto auto scoperto – incidenza 20% con dimensioni minime del posto auto di ml 2,50 x 5,00;

Consistenza generale dell'immobile

7.1 Immobile sito in Località Forca Sant'Angelo – Comune di Cervara di Roma (RM).

L'immobile oggetto di stima, comprensivo delle pertinenze e dei locali accessori, ha una superficie commerciale pari a **mq. 306,70**. Maggiori dettagli sulle superfici, sono riportati nella scheda Allegato 6.





Stima del valore di mercato

Come si evince dalla scheda riportata nell'Allegato 7, il più probabile valore di mercato dell'immobile, comprensivo delle pertinenze e dei locali accessori e nello stato di fatto in cui si trovano, è complessivamente di **€ 285.000,00 (duecentottantacinquemila/00)**.

7.2 Terreni siti in Località Forca Sant'Angelo – Comune di Cervara di Roma (RM).

Trattandosi di area boschiva circostante l'abitazione, ed essendo suddivisa in più particelle, ai fini della valutazione si considera la superficie totale delle singole particelle, ad esclusione della particella 64 poiché giardino attrezzato adiacente al corpo di fabbrica e, pertanto, valutato come superficie pertinenziale. I terreni oggetto di stima hanno una superficie commerciale totale pari a **mq. 4.850,00**.

Stima del valore di mercato

Sulla base dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 8), il più probabile valore di mercato dei terreni, nello stato di fatto in cui si trovano, è complessivamente di **€ 1.821,00**.

Valutazione finale

- Stima del valore di mercato (abitazione): **€ 285.000,00**
- Stima del valore di mercato (terreni): **€ 1.821,00**
- Valore definitivo: **€ 286.821,00 (duecentottantaseimilaottocentoventuno/00)**
- Valore ridotto per l'assenza della garanzia per vizi (riduzione del 10%):
€ 258.139,00 (duecentocinquantottomilacentotrentanove/00).

8.0 Conclusioni

Il sopralluogo effettuato presso l'immobile in questione e il conseguente studio del caso in esame, hanno permesso di giungere alle seguenti conclusioni che si riportano di seguito:





8.1 Identificazione dei beni comprensiva dei confini e dei dati catastali, e descrizione degli stessi.

Il compendio dei beni oggetto di stima consiste nei seguenti immobili:

a) **Immobile sito nel Comune di Cervara di Roma (RM) – Località Forca Sant'Angelo snc, piano S1 – S2 – S3 – T - 1 e censito presso l'Agenzia delle Entrate al Foglio 4, Part.IIa 64, Sub 501, categoria A/7;**

b) **Terreno sito nel Comune di Cervara di Roma (RM) – Località Forca Sant'Angelo, censito presso l'Agenzia delle Entrate al Foglio 4, Part.IIa 64;**

c) **Terreno sito nel Comune di Cervara di Roma (RM) – Località Forca Sant'Angelo, censito presso l'Agenzia delle Entrate al Foglio 4, Part.IIa 66;**

d) **Terreno sito nel Comune di Cervara di Roma (RM) – Località Forca Sant'Angelo, censito presso l'Agenzia delle Entrate al Foglio 4, Part.IIa 67;**

e) **Terreno sito nel Comune di Cervara di Roma (RM) – Località Forca Sant'Angelo, censito presso l'Agenzia delle Entrate al Foglio 4, Part.IIa 373;**

f) **Terreno sito nel Comune di Cervara di Roma (RM) – Località Forca Sant'Angelo, censito presso l'Agenzia delle Entrate al Foglio 4, Part.IIa 403;**

g) **Terreno sito nel Comune di Cervara di Roma (RM) – Località Forca Sant'Angelo, censito presso l'Agenzia delle Entrate al Foglio 4, Part.IIa 406;**

8.2 Stima del valore di mercato

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, comprensivo delle pertinenze e dei locali accessori e nello stato di fatto in cui si trovano è,

complessivamente, di € 258.139,00
(duecentocinquantottomilacentotrentanove/00).

9.0 Allegati

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:



9.1 Allegato 1 – Ortofoto satellitare con inquadramento del fabbricato;

9.2 Allegato 2 – Documentazione fotografica;

9.3 Allegato 3 – Stralcio di mappa catastale;

9.4 Allegato 4 – Planimetria catastale;

9.5 Allegato 5 – Visure storiche;

9.6 Allegato 6 – Scheda delle consistenze;

9.7 Allegato 7 – Scheda di stima;

9.8 Allegato 8 – Tabella valori agricoli medi della provincia;

9.9 Allegato 9 – Atto di compravendita;

9.10 Allegato 10 – Regolamento del consorzio;

9.11 Allegato 11 – Concessione in sanatoria;

9.12 Allegato 12 – Richiesta della Concessione in Sanatoria;

9.13 Allegato 13 – Ispezione ipotecaria;

Con la presente relazione, costituita da n°14 pagine dattiloscritte e n°13 allegati, lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Tanto dovevasi per l'incarico affidato.

Capena, 06/05/2024

Arch. Federico Filipponi

