

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 44/2022

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati

• PARTE RICORRENTE (Creditore):

AMCO Asset Management Company spa
(e per essa la mandataria Special Gardant spa).

Rappresentato:
dall' Avvocato Marco Pesenti

AVV. MARCO PESENTI
Via Correggio, 43, 20149 Milano.
Fax: 02 48011624
P.E.C.: marco.pesenti@milano.pecavvocati.it

• CONTROPARTE (Debitore):

[REDACTED]

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. Congedo esperto.

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 44/2022

Su istanza di AMCO Asset Management Company spa (e per essa la mandataria Special Gardant spa), rappresentata e difesa dall' Avv Marco Pesenti

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 25/11/2022 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tivoli *Dott. Francesco Lupia*, 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 10, particella 610, sub 4, sito in Cerreto Laziale (RM).

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

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ORGANIZZAZIONE DELLA RELAZIONE PERIZIALE

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

ACQUISIVA

Tramite fascicolo RGE 44/2022 disponibile presso la Cancelleria del 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;

ALLEGATO 2. Certificazione notarile

ALLEGATO 7. Documentazione urbanistica

ALLEGATO 8. Atto di proprietà



DATI DELL'IMMOBILE

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

- **DATI TOPONOMASTICI:** sito Cerreto Laziale (RM), Via Costa del Sola n. 39, distribuito su piano primo.
- **DATI CATASTALI: N.C.E.U.:** Foglio 10 Particella 610, sub 4.

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

12/12/2022: Giuramento di rito- verbale di conferimento di incarico di stima

12/12/2022 Acquisizione tramite atti informatizzati dell'Agenzia delle Entrate delle planimetrie catastali, estratto di mappa e visure storiche **(ALLEGATO A)**

- **A1.** Visura Storica Immobile
- **A2.** Estratto di Mappa

02/10/2023: Acquisizione presso gli Uffici tecnici del Comune di Cerreto Laziale dei seguenti Documenti riferiti all'immobile pignorato:

- **ALLEGATO C2.** Planimetria catastale

20/02/2023: Sopralluogo dell'immobile alla presenza del Custode del procedimento Avv. Claudia Ciavarella, con rilievo fotografico e piani altimetrico, sottoscrizione del verbale di sopralluogo redatto dal Custode del Procedimento, e restituzione grafica dello stesso. **(ALLEGATO B)**

26/04/2024: Invio Relazione alle parti e al Custode del Procedimento così come stabilito dall'Ill.mo Giudice, in previsione dell'udienza del 21/05/2024.



1. INTRODUZIONE

La sottoscritta dava inizio alle operazioni peritali di accesso dopo la trasmissione da parte dell'incaricato Custode del Procedimento, Dott.ssa Claudia Ciavarella, della comunicazione ai rappresentanti legali del creditore pignorante ed al debitore esecutato tramite raccomandata A/R, la data del sopralluogo all'immobile in oggetto fissata per il giorno 20/02/2014.

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

Il giorno del sopralluogo erano presenti, la sottoscritta esperto Estimatore, il Custode del Procedimento, Dott.ssa Claudia Ciavarella e il [REDACTED]



Vista dell'immobile dalla strada principale, sito in via Via Costa del Sole n. 39c, censito presso il N.C.E.U. Foglio 10 particella 610 sub 4, immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 44/2022 e ubicato al piano primo.



2. DATI CATASTALI E INDIVIDUAZIONE DEI CONFINI
(Quesito 1)

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto fornisca:

- a) 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.

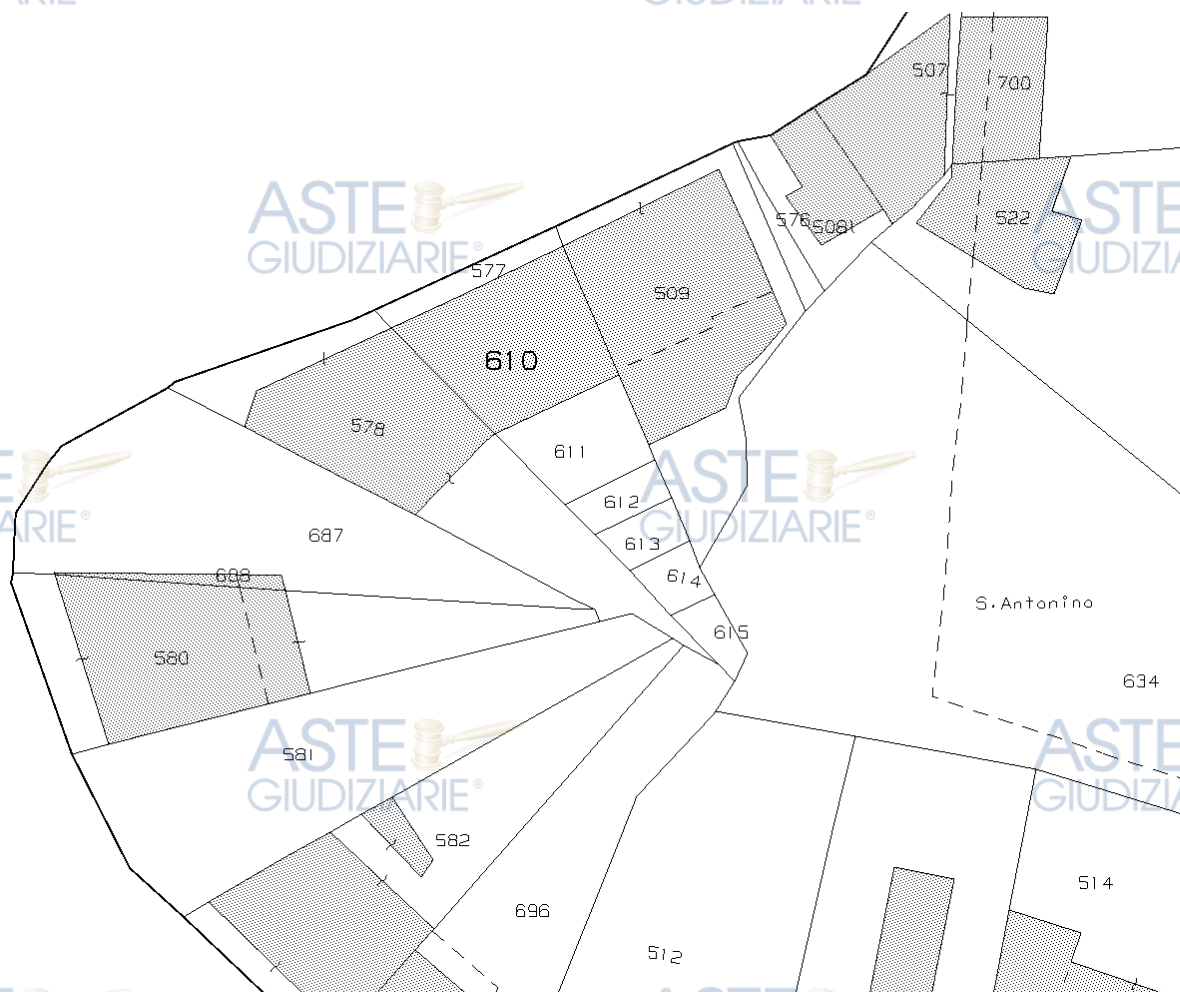
Come da indagini catastali, i beni pignorati risultano attualmente censiti al N.C.E.U. al **Foglio 10** **particella 610, sub 4**, di piena proprietà [REDACTED]

Foglio 10 part. 610 sub 4

Appartamento piano primo

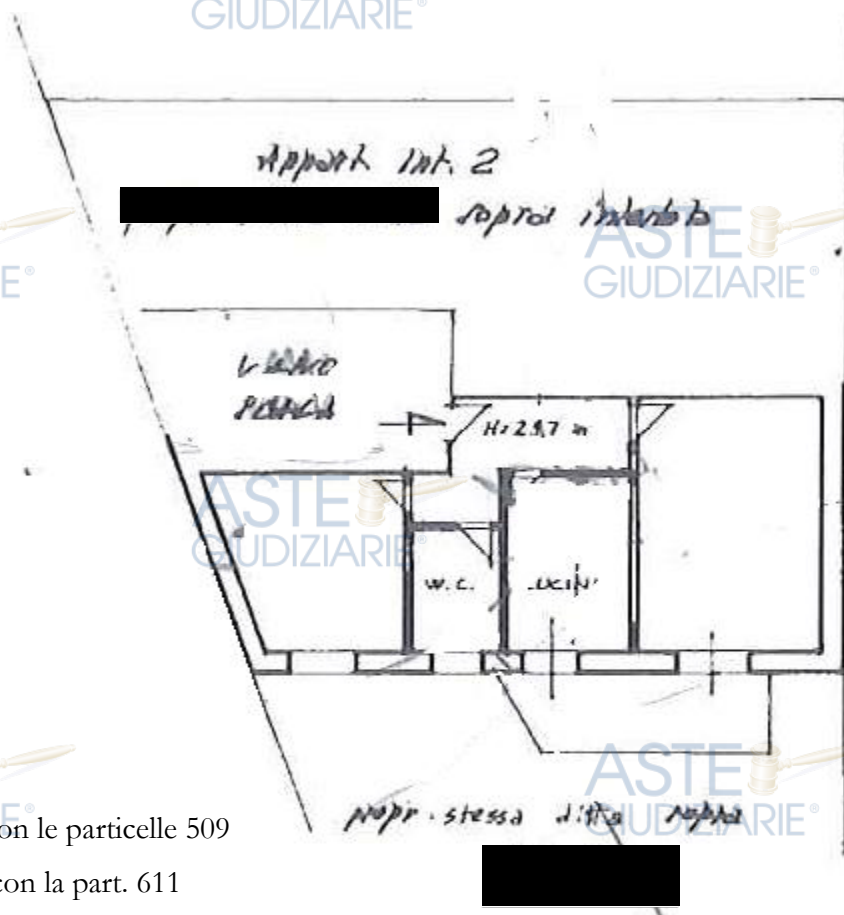
- Categoria: A/3 consistenza 3,50 vani

STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA





Dall'estratto di mappa la **particella 610 foglio 10** con ortofoto reperita dal web sul sito google earth.



Confina:

A EST: con le particelle 509

A SUD: con la part. 611

A NORD: con la particella 610 int 2

A OVEST: con particella 578

Piano Primo



FG. 10 PART. 610 sub 4 (Appartamento piano primo)

- Categoria: Appartamento in edificio plurifamiliare

3. DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI:**(Quesito 2)**

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto fornisca:

b) 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;

Alla data del 20/02/2023, previa raccomandata A/R inviata dal Custode del procedimento Avv.

Claudia Ciavarella, incaricata dal Dott. Lupia, veniva identificato l'immobile oggetto di esecuzione, contestualmente veniva eseguito l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento.

Sono state eseguite le necessarie verifiche planimetriche in modo da verificarne la consistenza.

In tale data, come si può riscontrare nel verbale allegato, risulta che l'appartamento oggetto di pignoramento è disabitato e si compone di ingresso, cucina, due stanze da letto ed un bagno.

L'immobile risulta essere di piena proprietà [REDACTED] (ALLEGATO C)

Il giorno del sopralluogo erano presenti la sottoscritta esperto estimatore, il custode del procedimento Avv. Claudia Ciavarella che ha redatto il verbale e [REDACTED]

Il fabbricato distinto al foglio 10 part. 610 sub 4, è accessibile da Via Costa del Sole, a pochi passi dal centro storico di Cerreto Laziale e vicino ai servizi principali.

L'appartamento si presente in buone condizioni manutentive è dotato di impianto di riscaldamento

4. IDENTIFICAZIONE DELL' ESSERE L' IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

(Quesito 3)

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto:

- c) 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 e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"
 - 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

L'immobile risulta attualmente disabitato.

Lo stesso è stato acquistato

in forza di atto di compravendita a rogito del

Notaio Massimo Saraceno, di Roma dell'11 dicembre 2006

e trascritto a Roma 2 il 16 dicembre 2006 al n. 49433 di formalità.

5. IDENTITA' DEL DEBITORE E TITOLO DI PROPRIETA'

(quesito 4-5)

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto:

d) Esistenza di 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;

e) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;

L'immobile non è costituito in condominio; è stato edificato antecedentemente al 1967 e si trova nel centro storico del Comune di Cerreto laziale; non risultano vincoli storico artistici sull'immobile.

6. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA DEL BENE E DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

(quesito 6)

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto:

f) Informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di 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)

L'immobile, come risulta dalla ricerca effettuata presso gli uffici tecnici del comune di Cerreto laziale, risulta edificato antecedentemente al 1967:

"a seguito di un'accurata ricerca presso gli archivi comunali, non è stata trovata nessuna licenza edilizia rilasciata dal Comune di Cerreto Laziale per l'edificazione del fabbricato oggetto di richiesta.

Si fa presente inoltre che, le prime licenze edilizie, nel Comune di Cerreto Laziale, venivano rilasciate dal 1973,

Inoltre si comunica che il fabbricato di cui sopra si trova nel centro abitato di Cerreto Laziale in zona consolidata".

(ALLEGATO D)

7. COMPUTO METRICO

(Quesito 7)

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto:

h) 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;

Superfici dei singoli ambienti (comutate successivamente sulla base dei rilievi metrici), e illustrazione dettagliata come da (ALLEGATO B)

[Appartamento piano 1 int. 1] Mq netti 50,42

- Cucina: 8,33 mq
- Bagno: 4,30 mq
- Dis.: 6,80 mq
- Letto 1: 12,10 mq
- Letto 2: 18,60 mq
- Balcone: mq 8,30

Mq lordi mq 64,75

8. CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

(Quesito 8-9)

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'Esperto:

- i) 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;
- l) 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;

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE PIGNORATO

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

Dalle tre valutazioni si è ottenuto il seguente risultato:

1. Valutazione secondo Agenzie immobiliari della zona

Valore di mercato per immobili di nuova costruzione in buono stato di conservazione in zona Via Costa del Sole 39 Cerreto laziale (Rm), per appartamenti al primo piano comprensivi di balconi all'interno di un edificio plurifamiliare

- €/mq 900,00

Valore allo stato dei luoghi del compendio immobiliare:

€/mq 900,00 x sup. commerciale mq 66,00 = € 59.400,00

2. Valutazione secondo Borsino immobiliare

CERRETO LAZIALE

00020 CERRETO LAZIALE RM, ITALIA
Zona CENTRO ABITATO

DATI IMMOBILE

Abitazioni in stabili civili di **66 Mq Commerciali**

Condizioni immobile	Buono stato	
Piano	1 Piano	
Attico	No	
Ascensore	-	
Mq coperti	64	
Mq balconi	8	Mq terrazzo 0
Mq giardino	0	Cantina -
Soffitta	-	Box auto -
Posto auto coperto	-	Posto auto scoperto -

VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE

Euro
43.457,00
Valore minimo

Euro
52.608,00
Valore medio

Euro
61.759,00
Valore massimo



3. Valutazione Agenzia Delle Entrate

(ci si è riferiti alla zona centrale)

Val OMI MIN = € 650,00

Val OMI MAX = € 950,00

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.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

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

formula:

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

K Valore normale = € 650,00 + (950,00-650,00)x K

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

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

$$K = (0,8 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,5$$

Valore normale = € 650,00 + (950,00-650,00)x K = 800,00

€/mq 800,00 mq 66,00 = € 52.800,00

MEDIA DEI TRE VALORI DI MERCATO CONSIDERATI DEL TOTALE

$(€ 52.800,00 + € 59.400,00 + 61.759,00) / 3 = € 57.986,00$

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.

$€ 57.986,00 - 10\% = € 52.714,00$ (Prezzo a base d'Asta)

9. 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, 21/04/2024

Il C.T.U.

Arch. Viviana Di Cola