

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott. Roberto Pilla

udienza del 16/11/10

R. G. Es. 1528/05

Capitalia S.p.A. contro [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il giudice Dott. Roberto Pilla del Tribunale di Tivoli, nell'udienza del 15 dicembre 2009 ha conferito al sottoscritto Dott. Arch. Pierfrancesco Rossi residente in Mortupo via San Pellegrino, 2, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento in epigrafe.

Premessa

Oggetto di questa relazione tecnica è l'individuazione e la valutazione dell'attuale valore di mercato di immobile residenziale sito in Agosta, via Testini snc (Rm).

L'immobile è oggetto di pignoramento con atto relativo, notificato in data 18/04/05 alla parte esecutata le [REDACTED] per le rispettive proprietà e per la proprietà comune, le quali si sono rese morose del pagamento delle rate di mutuo concesso dalla Banca di Roma (poi Capitalia S.p.A.) alla [REDACTED] per la somma di L. 250.000.000 pari ad € 129.114,22 ammortizzabile in 10 anni al tasso fisso del 12,25%.

A garanzia di tale capitale mutuato, in danno dei terzi datari di ipoteca, sigg. [REDACTED] è stata iscritta ipoteca su immobile ad uso residenziale sito in Agosta, via Testini snc, composto di tre piani fuori terra, di cui il P.T. ad uso cantina e garage; il p1 destinato ad abitazione, distinto come int. 1, il p2 destinato ad abitazione distinto come int. 2.

Il mutuo risulta frazionato in tre quote, relative ai tre piani e rispettivamente per:

- € 25.306,39 (L. 49.000,000) sui locali ad uso garage e cantina posti al piano terra;
- € 51.903,91 (L. 100.500,000) su appartamento al piano primo (int. 1);
- € 51.903,91 (L. 100.500,000) su appartamento al piano secondo (int. 2).

Con atto di compravendita del 14/06/1995, a rogito del notaio P. Sbardella, [redacted] nata a [redacted] il [redacted] ha acquistato [redacted] e [redacted] l'unità immobiliare indicata come int. 1 e 1/2 dell'unità imm.re a destinazione garage e cantina.

Con atto di compravendita del 14/06/1995, a rogito del notaio P. Sbardella, [redacted] nata a [redacted] il [redacted], ha acquistato dai [redacted] l'unità immobiliare indicata come int. 2 e 1/2 dell'unità imm.re a destinazione garage e cantina.

In conseguenza della morosità delle accollatarie a partire dalla data del 31/08/1995, l'istituto mutuante è creditore della somma di € 39.917,38 per la quota di mutuo riguardante l'immobile a destinazione garage e cantina (parte comune), della somma di € 71.485,13 per la quota riguardante l'int. 1, della somma di € 71.485,13 per la quota riguardante l'int. 2.

Con atto di precetto notificato in data 23/03/2005 è stato intimato alle proprietarie di pagare i rispettivi importi, quelli in solido fra loro, oltre agli interessi di mora maturati e maturandi dal 16/10/1997.

Il precetto è rimasto inattuato.

Operazioni peritali

Descrizione dei luoghi

L'immobile è sito in Agosta (Rm), via Tostini snc. In località Tostini, una frazione di Agosta posta lungo la via Subiaccense, in prossimità del campo sportivo.

Provenendo dalla s.s. 5 via Tiburtina, la frazione è sita a meno di 1 km oltre il centro di Agosta, sul lato sinistro della S.S. n. 411 Subiaccense in direzione di Subiaco.

La loc. Tostini è formata da un nucleo di edifici residenziali di costruzione relativamente recente, di tipo unifamiliare o plurifamiliare, senza attività commerciali o di servizio.

Individuazione catastale dell'immobile e sua provenienza

Identificazione catastale, regolarità urbanistica e descrizione dell'immobile

I beni immobili in oggetto si compongono in due appartamenti e di un locale autorimessa, tutti facenti parte dello stesso fabbricato sito in Agosta (rm) via Tostini snc censito al Catasto dei Fabbricati di Roma nel comune di Agosta al foglio 9 particella 719 e suddiviso nei segg. subalterni:

destinazione	foglio	particella	categoria	Sub.	classe	consistenza	rendita
autorimessa	9	719	C6	2	2	151 mq	€ 77,99
appartamento	9	719	A2	3	3	7,5 vani	581,01
appartamento	9	719	A2	4	3	7,5 vani	581,01

La proprietà dei suddetti subaltri è così suddivisa:

sub. 2 [redacted] proprietario per 1/2 - [redacted] proprietario per 1/2

sub. 3 [redacted] proprietaria per intero (1/1)

sub. 4 [redacted] proprietaria per intero (1/1)

Il sub. 2, locale ad uso garage, sito al piano terra, si compone di locale unico più locale destinato a centrale termica. Confina con corte comune sui 4 lati, distacco su via Tostini, fossa, part. 736, salvo altri.

Il sub. 3, appartamento distinto come interno uno (int. 1), sito al piano primo, si compone di ingresso - soggiorno, sala da pranzo, cucina, tre camere, due bagni e due balconi coperti. Confina con corte comune sui 4 lati, distacco su via Tostini, fossa, part. 736, salvo altri.

Il sub. 4, appartamento distinto come interno due (int. 2), sito al piano secondo, si compone di ingresso - soggiorno, sala da pranzo, cucina, tre camere, due bagni e due balconi coperti. Confina con corte comune sui 4 lati, distacco su via Tostini, fossa, part. 736, salvo altri.

Il tutto è edificato su terreno di mq 3.170 individuato al catasto terreni di Roma nel comune di Agosta al foglio 9 e mappale n. 112; confinante con distacco su via Tostini, fossa, part. 736, salvo altri.

Provenienza del fabbricato

Gli immobili sono di proprietà ciascuna per la propria parte, delle [redacted] e [redacted] in seguito ad acquisto con atto di compravendita del 14.06.1995, rep. n. 55386, rogante Notaio P. Sbardella a favore di [redacted] contro [redacted] ed atto di compravendita del 14.06.1995 rep. 55385 a favore di [redacted].

Regolarità urbanistica

Il fabbricato ed i suddetti subaltri sono stati edificati a seguito rilascio di concessione edilizia n. 10 del 1987 rilasciata dal comune di Agosta al [redacted] in data 08/03/1989.

In data 20/02/2007 è stata rilasciata permesso a costruire n. 5 dal comune di Agosta relativo alla richiesta di cambio di destinazione d'uso dell'appartamento al piano primo, individuato con il sub. 3, di proprietà per 1/1 della [redacted]. Il cambio di destinazione era da residenziale ad uso ufficio. Tale permesso non ha avuto seguito in termini di cambio di destinazione, così come verificato in fase di sopralluogo. Si fa presente inoltre che non essendo stati iniziati i lavori entro un'ora dalla data del rilascio del permesso, lo stesso è da considerarsi, agli effetti della legge, decaduto.

Dal sopralluogo effettuato non si evidenziano irregolarità urbanistiche ed abusi edilizi.

Stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo il p.terra (garage) ed il piano primo (sub. 3) erano nella piena disponibilità delle rispettive proprietarie, mentre il piano secondo (sub. 4) era occupato dalla [redacted], [redacted], detentrici delle chiavi dell'immobile e non presente al momento del primo sopralluogo.

Determinazione del valore di mercato

Caratteristiche generali e finiture

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il fabbricato composto da tre piani fuori terra ha una sagoma rettangolare con una copertura a tetto di cui parte a falda ed una a lastrico solare. La finitura esterna è in intonaco civile linteggiato in ocra con marcapiani in tinteggiatura marrone e struttura a vista. I vani finestra presentano una cornice di finitura in materiale lapideo, in alcuni casi mancante perché distaccatosi nel tempo. Le soglie dei balconi e dei vani finestra sono in travertino. Gli infissi sono in alluminio anodizzato con vetrocamera e le persiane esterne sono dello stesso materiale. Un vano scala coperto, facente parte del corpo di fabbrica mette in collegamento i tre piani. Gli interni presentano finiture di medio livello con pavimentazione in mattonelle di monocottura ceramica, le pareti rifinite ad intonaco civile, le porte sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è autonomo per ogni appartamento con caldaia per ciascuna di essi ma con serbatoio GPL comune, situata nel fondo di proprietà. Gli appartamenti sono inoltre dotati di radiatori in alluminio. L'impianto elettrico è a norma. L'altezza interna è di mt. 2,70. Le finiture fra i due appartamenti differiscono solo parzialmente. L'int. 2 presenta un grosso camino nel soggiorno ed il vano cucina è stato destinato a lavanderia stirella inserendo un angolo cottura nella zona pranzo. Non sono state riscontrate variazioni nella disposizione dei vani interni rispetto alla planimetria assentite. Lo stato di conservazione è per gli interni fra il buono e l'ottimo mentre esternamente le condizioni di conservazione sono meno buone, considerando i distacchi delle cornici dei vani finestra e tracce di ammaloramento dell'intonaco oltre al suo distacco su un lato del basamento del fabbricato.

Il tutto si trova su un terreno comune di mq 3.170.

consistenza degli immobili

Sono state rilevate le seguenti superfici lorde commerciali:

sub. 2

destinazione garage: mq 174,37

sub. 3

destinazione appartamento int. 1 mq 142,72

destinazione balconi mq 31,65

sub. 4

destinazione appartamento int. 1 mq 142,72

destinazione balconi mq 31,65

Consistenza delle superfici di servizio ad uso condiviso:

vano scala mq 13,16 (computato su un solo piano)

terreno mq 3.170

Valori di mercato

Una ricerca di mercato sulla zona di Agosta e sui comuni dello stesso comprensorio, con la

sola esclusione di Subiaco, ha rilevato una bassa richiesta ed offerta di immobili ad uso residenziale ad esclusione di immobile ad uso seconda casa, posti nelle immediate vicinanze di località con prevalente destinazione turistico-sciistica. Le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per abitazioni in zona extraurbana in Agosto, aggiornate al 2° semestre 2009, oscillano fra un valore minimo di € 950,00 fino ad un massimo di € 1.300,00.

Alla luce delle offerte di vendita presenti in zona, si ritiene plausibile ai fini della valutazione degli immobili in oggetto, un valore ricadente in questo ambito.

Il valore determinato è di € 1.200,00 per le superfici a destinazione residenziale. Gli appartamenti hanno un taglio più grande rispetto a quello maggiormente richiesto, ma sono comunque in ottime condizioni, luminosi, con una distribuzione degli ambienti razionale e con finiture di livello medio-buono.

Per la pertinenze il valore di mercato viene determinato con i seguenti indici di ragguaglio:

balconi e terrazzi coperti: 0,33

Garage: 0,50

Ai fini della vendita all'asta è possibile frazionare la proprietà in tre lotti costituiti da unità immobiliari distinte e separate.

Determinazione dei valori

Lotto 1)

Sub. 2-destinazione garage

mq 174,37 x 0,50 = mq 87,185

mq. 87,185 x 1.200,00 = € 104.622,00

Lotto 2)

Sub. 3-destinazione residenziale - int. 1

abitazione

mq 142,72 x 1.200,00 = € 171.264,00

balconi e terrazzi coperti

mq 31,65 x 0,33 = mq 10,44

10,44 x 1.200,00 = € 12.528,00

Valore commerciale complessivo

€ 12.528,00 + € 171.264,00 = € 183.792

Lotto 3)

Sub. 4-destinazione residenziale - int. 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Abitazione

$\text{mq } 142,72 \times 1.200,00 = \underline{\underline{\text{€ } 171.264,00}}$

balconi e terrazza coperti

$\text{mq } 31,65 \times 0,33 = \text{mq } 10,44$

$10,44 \times 1.200,00 = \underline{\underline{\text{€ } 12.528,00}}$

Valore commerciale complessivo

$\text{€ } 12.528,00 + \text{€ } 171.264,00 = \underline{\underline{\text{€ } 183.792}}$

Riepilogo

E' stato determinato il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima.

La stima dei prezzi è la seguente:

• Lotto 1)

Locale ad uso garage, sito al piano terra, composto di locale unico più locale destinato a centrale termica. Confina con corte comune sui 4 lati, distacco su via Tosini, foglio part. 736, salvo altri. Individuato al Catasto dei Fabbricati di Roma nel comune di Agosta, foglio 9, part. 719, sub. 2, cat. C/6, cl. 2, consistenza mq 151 rend. Cat. di € 77,99. Con una superficie commerciale di mq 174,37 ed un valore commerciale determinato in € 104.500,00 (in cifra tonda);

• Lotto 2)

Appartamento distinto come interno uno (int. 1), sito al piano primo, composto di Ingresso - soggiorno, sala da pranzo, cucina, tre camere, due bagni e due balconi coperti. Confina con corte comune sui 4 lati, distacco su via Tosini, foglio part. 736, salvo altri. Individuato al Catasto dei Fabbricati di Roma nel comune di Agosta, foglio 9, part. 719, sub. 3, cat. A/2, cl. 3, consistenza vani 7,5 rend. Cat. Di € 581,01. Con una superficie commerciale di mq 142,72 e relative pertinenze di mq 31,65 per un valore commerciale complessivo di € 184.000,00 (in cifra tonda);

• Lotto 3)

Appartamento distinto come interno uno (int. 2), sito al piano secondo, composto di Ingresso - soggiorno, sala da pranzo, cucina, tre camere, due bagni e due balconi coperti. Confina con corte comune sui 4 lati, distacco su via Tosini, foglio part. 736, salvo altri. Individuato al Catasto dei Fabbricati di Roma nel comune di Agosta, foglio 9, part. 719, sub. 4, cat. A/2, cl. 3, consistenza vani 7,5 rend. Cat. Di € 581,01. Con una superficie commerciale di mq 142,72 e relative pertinenze di mq 31,65 per un valore commerciale complessivo di € 184.000,00 (in cifra tonda);

Il valore complessivo degli immobili in oggetto è di € 472.500,00

Tanto dovevo per il mandato conferitomi

Montupo, 16/09/2010

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.
arch. Pierfrancesco Rossi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati

- Planimetrie catastali e visure storiche
- Mappale
- Concessione edilizia
- Permesso a costruire (cambiamento destinazione d'uso)
- Atto di provenienza e relativa nota di trascrizione
- Documentazione fotografica
- verbali d'accesso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it