

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA - SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE: DOTT.SSA CAVALIERE

F.TO.: XXXXXXXXXX

CTU: Ing. Stefano Cerea, via Giovanni Antonelli n.41 –
00197 Roma.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. IL PROCEDIMENTO

Premesso che:

- che è stata acquisito all'attivo l'unità immobiliare sita in Forano (Ri) in Via di Santa Lucia n°16;
- che, con sentenza n°9905/19, il Tribunale di Roma ha dichiarato inefficace nei confronti del fallimento il contratto di locazione stipulato per l'immobile in oggetto, condannando il convenuto al rilascio del predetto immobile, libero da persone e cose, in favore del fallimento ed alla corresponsione in favore del fallimento attore a titolo risarcitorio per l'occupazione dell'immobile la somma di € 400,00 al mese dal 22 gennaio 2016 fino alla data dell'effettivo rilascio.

Tutto ciò premesso, il 06/02/2020, il Giudice dott.ssa Cavaliere nominava C.T.U. il sottoscritto Ing. Cerea, al quale veniva posto il seguente

QUESITO

accerti la reale consistenza e la corretta identificazione catastale del cespite immobiliare acquisito alla procedura, procedendo, se necessario, all'allineamento dei relativi dati catastali e ne determini il valore di mercato, predisponendo l'esatta descrizione del bene stimato e la sua formazione in lotti.

2. LE INDAGINI

Il giorno 13 luglio 2020 alle ore 17 come convenuto, lo scrivente CTU si è recato in Via di Santa Lucia n°16, Forano (RI), ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di indagine, al fine di determinarne il valore di mercato, dopo aver effettuato i necessari accertamenti.

Sono intervenuti presso i luoghi di che trattasi i Sigg.:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

oltre lo scrivente CTU.

Lo scrivente ha effettuato con i presenti una ricognizione dei luoghi, prendendo visione dell'immobile oggetto di perizia, procedendo all'esecuzione di documentazione fotografica ed eseguendo quanto altro utile allo scopo.

3. STATO DEI LUOGHI

L'immobile, di recente costruzione (2007) è ubicato appena fuori del centro storico di Forano, in Via Santa Lucia n. 11; il cespite, edificato in virtù del permesso a costruire n. 1770 del 04 novembre 2004, è censito al N.C.E.U. del Comune di Forano al foglio 6, particella 321, sub 4, piano S1, S2, T, 1, categoria A/2, consistenza vani 6,5, rendita € 469,98. La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato dei luoghi.

Il villino in c.a. di cui fa parte il cespite è un edificio bifamiliare che si colloca in una zona acclive e si estende su quattro livelli: due piani seminterrati, un piano terra e un primo piano (sottotetto); l'unità in oggetto è costituita dal secondo piano seminterrato, dal piano terra e dal sottotetto.

Al secondo piano seminterrato si trova il box auto (a cui si arriva attraverso una rampa carrabile); occorre segnalare che la porzione anteriore di detto box (della superficie di circa 11 mq) non risulta legittimata: l'accesso al box risulta avanzato rispetto alla planimetria catastale di circa 2.70 m.

Dal box, tramite una scala, si arriva all'appartamento al piano terra (al quale si accede anche dall'ampio giardino antistante, collegato direttamente alla strada) che è costituito da cucina-soggiorno, due camere da letto e due bagni; dal piano terra, con una scala in legno, si arriva alla soffitta.

L'unità è rifinita con materiali di pregio, è dotata di infissi in legno con doppio vetro a taglio termico, parquet, stucco veneziano alle pareti, camino; gli impianti, che includono anche l'aria condizionata, sono adeguati al livello delle finiture.

Il villino si trova a pochissimi chilometri dal casello autostradale A1 di Ponzano - Soratte e dalla stazione ferroviaria tratta Orte - Fiumicino Aeroporto e a breve distanza dal centro di Forano dove si trovano tutti i principali servizi.

4. LOTTO DI VENDITA

L'immobile può essere venduto unicamente in un solo lotto in quanto costituisce un'unica unità non frazionabile.

5. STIMA DELL'IMMOBILE

Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione diretta, il quale consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

La scelta degli immobili da comparare ha richiesto l'individuazione di una porzione di una precisa area urbana con determinate caratteristiche, i cui valori sono stati determinati utilizzando i dati riportati dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI). Secondo l'OMI i valori di mercato per la vendita di immobili residenziali ville e villini siti nella zona *B1 di Forano* sono compresi nell'intervallo: minimo 930.00 €/mq - massimo 1150.00 €/mq. Il valore di mercato del box invece va da 400.00 €/mq a 570.00/mq.

In base agli elementi raccolti e dopo un attento esame comparativo, lo

scrivente ha stabilito come congruo il prezzo unitario di vendita pari a 1040.00 €/mq per l'appartamento e 550.00 €/mq per il box.

La superficie commerciale, cioè la superficie vendibile ragguagliata, è stata determinata dalla planimetria redatta a seguito dei rilievi adottando i criteri della norma UNI 10750 e cioè:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;
- muri perimetrali esterni computati al lordo
- muri in comunione computati nella misura massima del 50%;

La superficie omogeneizzata del terrazzo è stata computata nella misura del 30% e quella del giardino nella misura del 10%. La superficie omogeneizzata della soffitta (per la parte non abitabile in quante di altezza inferiore agli standard) è stata valutata nella misura del 50%.

Non si è tenuto conto del valore della superficie non legittimata del box.

Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato moltiplicando la superficie commerciale per la quotazione al mq incrementata da un coefficiente di merito, assegnato pari al 5% considerando il livello delle finiture e lo stato di manutenzione dell'appartamento.

Pertanto, si ha:

	sup. stimata	sup. omogeneizzata	sup. in cifra tonda
Piano terra	94.60 mq	99.30 mq	99.00 mq
Piano primo (abitabile)	13.00 mq	13.70 mq	14.00 mq
Piano primo (non abitabile)	49.00 mq	49.00 x 0.5= 24.5 mq	25.00 mq
Balconi	20.5 mq	20.5 x 0.30= 7.5 mq	8.0 mq
Giardino	234.30 mq	234.30 x 0.1=23.4 mq	23.0 mq
Box	48.9 mq	48.90 mq	49.0 mq

Valore appartamento:

$$(99.00 + 14.00 + 25.00 + 8.00 + 23.00) \times 1040.00 = \text{€}175.760,00$$

Valore box:

$$49.00 \times 550.0 = \text{€} 26.950,00$$

Valore totale

$$175.760,00 + 26.950,00 = \text{€} 202.710,00 \text{ e in c.t. } \text{€} \mathbf{200.000,00}$$

In considerazione del fatto che il fallimento è vittorioso in primo grado, ma è ancora pendente il giudizio di Appello, in modo prudentiale si valuta anche il valore in caso di locazione, pari a € 160.000,00 (con un abbattimento del valore sopra stimato del 20%).

6. RISPOSTE AI QUESITI

Il sottoscritto consulente, previ accessi, rilievi e indagini sul cespite oggetto di perizia, ha rilevato quanto segue.

6.1 Consistenza e identificazione catastale del cespite immobiliare

L'immobile, di recente costruzione (2007) ed edificato in virtù del permesso a costruire n. 1770 del 04 novembre 2004, è ubicato a Forano in Via Santa Lucia n. 11 ed è censito al foglio 6, p.lla 321, sub 4.

Il villino in c.a. di cui fa parte il cespite è un edificio bifamiliare che si colloca in una zona acclive; l'unità in oggetto è costituita dal secondo piano seminterrato, dal piano terra e dal sottotetto.

L'unità è rifinita con materiali di pregio, è dotata di infissi in legno con doppio vetro a taglio termico, parquet, stucco veneziano alle pareti, camino; gli impianti, che includono anche l'aria condizionata, sono adeguati al livello delle finiture.

6.2 Descrizione del bene stimato e lotti

L'immobile può essere venduto unicamente in un solo lotto in quanto costituisce un'unica unità non frazionabile.

Villino sito nel Comune di Forano, in Via Santa Lucia n. 11, costituito da un piano seminterrato (-2), un piano terra (0) e un sottotetto (+1) e composto da cucina-soggiorno, due camere da letto, due bagni, una soffitta e un box auto.

Distinto al NCEU del Comune di Forano al foglio 6, particella 321, sub 4, piano S1, S2, T, 1, categoria A/2, consistenza vani 6,5, rendita € 469,98.

L'unità è rifinita con materiali di pregio.

L'Indice di Prestazione Energetica è pari a 110.7 KWh/m²anno e la Classe Energetica risultante è D.

La porzione anteriore del box auto al secondo piano interrato (della superficie di circa 11 mq) non risulta legittimata (l'accesso al box risulta avanzato rispetto alla planimetria catastale di circa 2.70 m.); pertanto non si è tenuto conto di detta superficie nella stima.

6.3 Valore di mercato

Il valore di mercato del bene è stato determinato mediante il metodo di stima per comparazione diretta.

La scelta degli immobili da comparare ha richiesto l'individuazione di una porzione di una precisa area urbana con determinate caratteristiche, i cui valori sono stati determinati utilizzando i dati riportati dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI).

Dagli elementi raccolti e dopo un attento esame comparativo, così come riportato nel paragrafo 4 della presente perizia, lo scrivente ha stabilito come congruo il prezzo unitario di vendita pari a 1040.00 €/mq per l'appartamento e 550.00 €/mq per il box.

Il valore di mercato è stato determinato moltiplicando la superficie commerciale per la quotazione al mq per un coefficiente di merito.

Il calcolo della superficie commerciale è riportato al paragrafo 4.

Il coefficiente di merito è stato assegnato pari al 5% considerando lo stato di finitura e manutenzione dell'appartamento.

Valore appartamento:

$$(99.00 + 14.00 + 25.00 + 8.00 + 23.00) \times 1040.00 = \text{€}175.760,00$$

Valore box:

$$49.00 \times 550.0 = \text{€} 26.950,00$$

Valore totale

$$175.760,00 + 26.950,00 = \text{€} 202.710,00 \text{ e in c.t. } \text{€} \mathbf{200.000,00}$$

Qualora l'abitazione in oggetto fosse locata, il valore anzidetto dovrebbe essere abbattuto del 20%, giungendo al valore di € 160.000,00.

Roma, 02 ottobre 2020

In fede

il CTU ing. Stefano Cerea

Allegati

- 1- Verbali delle operazioni peritali;
- 2- Documentazione fotografica;
- 3- Visura aggiornata dell'immobile.



TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE
G.D. DOTT.SSA CAVALIERE

CTU: ing. Stefano Cerea, via G. Antonelli 41 - 00197 Roma

VERBALE DI OPERAZIONI PERITALI

Oggi, 13 luglio 2020 alle ore 17 come convenuto, lo scrivente CTU si è recato in Via di Santa Lucia n°16, Forano (RI), ove è ubicata l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Forano al foglio 6 , particella 321, sub 4, piano S1, S2, T, 1, categoria A/2, consistenza vani 6,5, rendita € 469,98, al fine di determinarne il valore di mercato, dopo aver effettuato i necessari accertamenti.

Sono intervenuti presso i luoghi di che trattasi i Sigg.:

-

-

-

Lo scrivente ha effettuato con i presenti una ricognizione dei luoghi, prendendo visione dell'immobile oggetto di perizia, procedendo all'esecuzione di documentazione fotografica e eseguendo quanto altro utile allo scopo. *

Non avendo altro da discutere o esaminare, alle ore 17,50 si chiude il presente verbale.

L, C, S

*

12

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

and
the
the

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA - SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE: DOTT.SSA CAVALIERE

F.TO.: XXXXXXXXXX

CTU: Ing. Stefano Cerea, via G. Antonelli n.41 – 00197 Roma.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 – Vista esterno villino

STEFANO C
INGEGNERE
10669
★



Foto 2 – Vista giardino



Foto 3 – Vista interno appartamento PT



Foto 4 – Vista interno appartamento PT



Foto 5 – Vista camera da letto e bagno PT

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2020

Dati della richiesta	Comune di FORANO (Codice: D689)
	Provincia di RIETI
Catasto Fabbricati	Foglio: 6 Particella: 321 Sub.: 4

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		6	321	4			A/2	5	6,5 vani	Totale: 205 m ² Totale escluse aree scoperte**: 180 m ²	Euro 469,98	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ROMA SNC piano: S1-S2-T-1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		[REDACTED]

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D689 - Sezione - Foglio 6 - Particella 321

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).