



**Studio Tecnico di Ingegneria**

**Ing. Silva Davide**

Via Mercatanti n°6 02100 - Rieti

[ing\\_davidesilva@libero.it](mailto:ing_davidesilva@libero.it)

PEC: [davide.silva@ingpec.eu](mailto:davide.silva@ingpec.eu)

---

# Tribunale di Rieti

**PROCEDURA CIVILE**

**R.G. n. 1039/2019**

**G.I. : Dott.ssa B. Vicario**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
RELAZIONE**

**IL C.T.U.  
Ing. Davide SILVA**

**RIETI 30/04/2022**



A seguito di incarico conferitogli dal Tribunale di Rieti lo scrivente C.T.U. Ing. Davide Silva con studio in Rieti via Mercatanti 6, prestato il giuramento di rito, riceveva incarico di rispondere ai quesito di seguito trascritto:

*“Il CTU, esaminata bla documentazione acquisita, tenuto conto della stima già svolta nella procedura esecutiva n. 176/2017 RGE ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari;*

- 1) individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa specificando la misura di ciascuna quota;*
- 2) descriva dettagliatamente i beni stessi completi degli esatti confini e dei dati catastali più recenti; ne dia rappresentazione grafica e fotografica rilevando se gli immobili presentino i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi di legge, indichi infine iscrizioni e trascrizioni eventualmente gravanti sui beni medesimi anche per le quote non pignorate (indicando i nominativi degli eventuali creditori iscritti);*
- 3) dica il CTU, tenuto conto delle quote spettanti alle parti, se il compendio è comodamente divisibile in natura e, in caso positivo, predisponga un progetto di comoda divisione sulla base delle quote di diritto indicando eventuali conguagli in denaro, verificandone la fattibilità anche urbanistica e determinando le opere per realizzare la divisione ed i relativi costi;*
- 4) ove i beni non siano comodamente divisibili, e non vi sia richiesta di assegnazione, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini*



*il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata”.*

Le operazioni peritali sono iniziate in data 13/04/2021 alle ore 10,00 presso l’abitazione sita in Fiano Romano via San Sebastiano civ. 41/a e si sono svolte alla presenza [REDACTED] parte convenuta e proprietaria dell’immobile come appresso descritto e del [REDACTED] consulente tecnico di parte convenuta.

Data lettura del quesito il CTU procedeva alle operazioni peritali con rilievi planimetrici e fotografici e gli accertamenti che si rendevano necessari tenuto conto anche delle risultanze e della documentazione allegata alla precedente perizia di stima svolta dallo stesso CTU nell’ambito della procedura esecutiva n. 176/2017. Il c.t.p. [REDACTED] si dimostrava ampiamente collaborativo nello svolgimento delle indagini riservandosi (vedi verbale di sopralluogo) di inviare allo scrivente una propria proposta di divisione dell’immobile. Detta proposta risulta allegata alla presente relazione.

### **RISPOSTA AL QUESITO**

#### **a) Punto 1**

I beni in oggetto consistono in un fabbricato destinato a civile abitazione di tipo unifamiliare, di due piano fuori terra ed un piano interrato, realizzato con struttura portante in conglomerato cementizio armato, sito in Fiano Romano



(Roma) via San Sebastiano civico 41/a. Esso è ubicato in zona agricola E2 ma ai margini della zona di completamento ed espansione C3 posta a Sud-Est del centro storico cittadino, a circa 2 Km da questo, densamente edificata e composta da edilizia privata di modulo ampiamente monofamiliare. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria con presenza anche di fiorenti attività commerciali. La vicinanza di importanti arterie di collegamento la collegano agilmente con importanti centri limitrofi quali Passo Corese, Poggio Mirteto, Fara in Sabina nonché la capitale Roma.

**L'immobile risulta di proprietà dei Sigg.ri:**

[REDACTED]

Nella quota pari ad 500/1000 ciascuno per acquisto da essi fattone con atto pubblico a rogito notaio Cannata Bernardo con sede in Castelnuovo di Porto rep. 16911 del 31/10/2001 trascritto presso la conservatoria Roma2 in data 07/11/2001, R.G.: n. 44150 e R.P.: n. 30787 (vedi nota allegata)

Nell'atto si precisa che esiste per destinazione servitù di passaggio carrabile e con ogni mezzo sulla striscia di terreno destinata a strada della larghezza di metri lineari 5 che corre lungo il confine tra le particelle 297 e 21, all'interno e quindi a carico della particella 297, di proprietà del venditore, le cui spese di manutenzione gravano gli utilizzatori in quota.

L'immobile è attualmente abitato dalla proprietà.



## **b) Punto 2**

### b1) Dati catastali

L'immobile è censito al NCEU del Comune di Fiano Romano (cod.: D561):

Ditta:

[REDACTED]

FG. 32, p.lla 296, ctg. A/7, cl. 5, Consistenza 15 vani, sup. cat. totale 341 mq.

Totale escluse aree scoperte 334 mq., R: 2.788,87 €

L'immobile confina a N-W con strada privata comune, a N-E con p.lla 306, a S-W con p.lla 297 e a S-E con p.lle 222 e 525.

### b2a) Descrizione dell'immobile

Alla proprietà, raggiungibile dalla via San Sebastiano tramite una strada privata comune con altre abitazioni confinanti, si accede tramite un cancello pedonale che, percorrendo un camminamento lastricato, conduce all'ingresso principale dell'abitazione, e tramite un cancello carrabile che immette alla rampa di accesso al piano interrato.

L'edificio sviluppa su tre piani, piano interrato destinato a cantina e garage, piano terreno destinato ad abitazione zona giorno e piano primo destinato ad abitazione zona notte. Tutti e tre i livelli sono collegati da una scala in c.a. interna composta da una singola rampa per piano.

L'ingresso è ubicato nell'ampio portico presente nella facciata principale lato



S-W. Un portoncino ad un anta immette nel salone soggiorno di circa 79 mq. utili alla cui destra trovasi il vano cucina, il vano scala interna ed un corridoio che immette al vano bagno e ad un vano letto. Oltre al portico sono presenti due terrazzi accessibili rispettivamente dal vano soggiorno e del vano letto. L'altezza utile interna è pari a mt. 2,76. I vani sono ben illuminati da ampi infissi vetrati di buona fattura. Il vano cucina è accessibile anche esternamente dal portico.

Il piano superiore si compone di un disimpegno, quattro vani letto, due bagni di cui uno a uso esclusivo del vano letto lato Est ed un terrazzo accessibile dai due vani letto lato S-W.

Gli ambienti godono tutti di ottime finiture, quali pavimentazione in monocottura, rivestimenti in ceramica, infissi in legno con oscuranti metallici al piano notte ed alle porte finestre della cucina e del salone (gli altri infissi sono protetti con inferriate).

Il soffitto dei vani ricalca la sagoma del tetto e risulta inclinato con altezza variabile da mt. 2,03 a mt. 3,02.

La copertura è a falde diversamente inclinate con manto di tegole di buona fattura ed in buono stato di conservazione.

IL piano interrato raggiungibile dall'esterno tramite una rampa carrabile provvista di porta basculante e dall'interno da una scala che lo collega al salone sovrastante già sopra descritta è utilizzato a garage-cantina e si presenta allo stato rustico con pavimentazione in battuto di cemento, pareti



e soffitto non intonacati.

L'abitazione dispone della necessaria impiantistica (idrico-elettrico-termicosanitario). L'impianto termico esteso nella sola zona residenziale è autonomo con caldaia murale esterna ubicata nella parte del portico lato cucina, tubazioni in rame ed elementi radianti in alluminio.

L'abitazione dispone di corte esclusiva destinata a giardino, con piantumazione di vario genere e pezzatura, recinta da un muro in blocchi di tufo nel cui lato a confine con la strada privata comune agli altri lotti trovasi, nella estremità Nord altro accesso carrabile costituito da un cancello metallico scorrevole. La superficie della corte, risultante dalla differenza tra la superficie catastale e la superficie della strada e dell'area di sedime del fabbricato risulta pari a circa mq. 3278 -

Le superfici lorde dell'immobile abitativo risultano pari a:

piano interrato: mq. 227,86

piano terra: mq. 142,50

Piano primo: mq. 83,50

Portico: mq. 47,85

Terrazzi: mq. 35,07

Le superfici nette dei piani abitativi risultano pari a mq. 113,27 per la zona giorno a piano terreno e a mq. 64,59 per la zona notte del primo piano.



b2b) L'abilitazione urbanistico edilizia dell'immobile risulta dalla concessione in sanatoria n. 20/2001 del registro rilasciata dal Comune di Fiano Romano in data 5 ottobre 2001 alla ditta [REDACTED] (precedente proprietario) [REDACTED]

L'elaborato planimetrico del progetto di concessione in sanatoria mostra la rispondenza dello status attuale.

Il CTU fa rilevare una lieve difformità riscontrata nella planimetria catastale ove non è riportato il tramezzo che delimita il vano cucina del piano terreno. Questa è sanabile mediante presentazione di DOCFA presso il catasto fabbricati.

#### b2c) Iscrizioni e trascrizioni

Dalle visure effettuate risultano:

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di FINO 1 SECURITISATION SRL contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 996.000,00; Importo capitale: € 966.226,47 ; A rogito di tribunale di Roma in data 30/10/2003 ai nn. 62764/2003; Iscritto/trascritto a Roma 2 in data 17/01/2004 ai nn. 2279/394
- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 45.000,00; Importo capitale: € 32.270,32 ; A rogito di tribunale di Roma in data 20/12/2004 ai nn. 14134; Iscritto/trascritto a Roma 2 in data 23/02/2005 ai nn. 10615/2652





- **Pignoramento** a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: Atto Giudiziario ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 03/06/2006 ai nn. 3727 iscritto/trascritto a Roma 2 in data 28/07/2006 ai nn. 51592/30762;
- **Pignoramento** a favore di FINO 1 SECURITISATION SRL contro [REDACTED] Derivante da: Atto Giudiziario ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 16/10/2017 ai nn. 880/2017 iscritto/trascritto a Roma 2 in data 06/11/2017 ai nn. 51491/35394;
- **Domanda Giudiziale** Tribunale di Rieti in data 25/06/2019 n. 2606/2019 a favore e contro [REDACTED] promossa da DoBank quale mandataria di Fino1 Securitisation di [REDACTED] trascritto a Roma 2 in data 16/07/2019 ai nn. 36097/25145

### c) Punto 3

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile prevede sotto l'aspetto strutturale che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sulla originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Tutto ciò premesso il C.T.U. ritiene che l'immobile in questione non sia comodamente divisibile poiché qualsiasi tipo di divisione snaturerebbe le



caratteristiche intrinseche del fabbricato destinato come villino monofamiliare e per l'onere economico necessario per la trasformazione dello stesso in due unità e per l'adeguamento e lo sdoppiamento di tutta la parte impiantistica attualmente centralizzata. La proposta di divisione avanzata dal ctp [REDACTED] prevede la realizzazione di due quote per ogni singolo livello dell'edificio. A piano interrato il CTU non ritiene possibile la divisione per la insufficienza degli spazi di manovra che rende praticamente difficoltosa se non impossibile la movimentazione di vetture all'interno dello stesso.

Ai piani superiori la divisione proposta comporta l'uso promiscuo alle due unità della scala interna per l'accesso ai vani della zona notte.

Anche una divisione per piano risulta a parere dello scrivente non percorribile per la evidente differenza di superficie tra il piano terra ed il piano primo. inoltre che l'esecuzione delle opere necessarie siano eccessivamente comporti un impegno economico, come dallo stesso valutato in € 80.000,00 eccessivamente oneroso.

#### **d) Punto 4**

Stante le considerazioni svolte al punto precedente occorre determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui è giudizio tenendo conto della destinazione d'uso, della vetustà, delle caratteristiche costruttive, dello stato locativo, dello stato di conservazione e delle attuali quotazioni di mercato. A riguardo il sottoscritto farà riferimento ai valori espressi e pubblicati dall'OMI per il I trimestre 2021 come da documento allegato per la zona periferica assumendo il valore medio delle quotazioni.



Per determinare il più probabile valore di mercato del bene de quo si adotterà il solo criterio valutativo sintetico in funzione cioè delle superfici come valutate al punto b2a) ed opportunamente rese equivalenti secondo i rispettivi coefficienti come da tabella seguente.

		<u>sup. lorda (mq)</u>	<u>coeff.</u>	<u>sup. equiv. (mq)</u>
1	Piano interrato	227,86	0,35	79,751
2	Piano terra	142,5	1	142,5
3	Piano primo	83,5	1	83,5
4	Terrazze	25	0,25	6,25
5	Terrazze oltre 25 mq	10,07	0,1	1,007
6	Portico	25	0,35	8,75
7	Portico oltre 25 mq	22,85	0,1	2,285
8	Corte	25	0,1	2,5
9	Corte oltre	3253	0,02	65,06
			<b>Totale</b>	<b>391,603</b>

Valore unitario di mercato:  $\frac{1}{2}(1250+1850)=1550$  €/mq

Valore dell'immobile: € 1.550,00 x mq. 391.603= € 606.984,65

Valore allo stato di libero ed al lordo delle eventuali detrazioni che si applicano per vendita all'incanto.

Il C.T.U. Ing. Davide SILVA



## **Risposta alle note critiche di parte:**

### **a) Parte convenuta**

#### Punto 1

Lo scrivente ribadisce la impossibilità di poter addivenire ad una comoda divisione del vano interrato poiché come si evince dall'elaborato planimetrico della proposta di divisione del [REDACTED] risulta nella zona di movimentazione delle vetture uno spazio di manovra non superiore a 4 mt. ben inferiore a quello necessario previsto dalla normativa e dalle buone regole di costruzione pari a 6 mt.

#### Punto 2

Per la valutazione del terreno circostante l'edificio lo scrivente c.t.u. fa presente, trattandosi di area a servizio del fabbricato abitativo e senza potenzialità edificabile, di avere applicato allo stesso i coefficienti normalmente applicati per la valutazione commerciale degli immobili. Per il valore dell'immobile vedi successivo punto b).

### **b) Parte attrice**

Per la valutazione dell'immobile il C.T.U. ha fatto riferimento ai valori unitari ricavati dalle valutazioni OMI allegata alla presente ampiamente utilizzate per la valutazione di immobili della fattispecie. Trattasi inoltre di immobile circondato da circa 3200 mq. di giardino recinto, ben curato ed alberato, che ne incrementano in maniera sostanziale l'appetibilità ed il valore.

Questi corrispondono nei valori minimi e massimi alle reali quotazioni di mercato rilevabili dalle pubblicità immobiliari di cui allega a titolo esemplificativo due esempi di pubblicità immobiliare.

Lo scrivente concorda in merito ai costi di regolarizzazione catastale della lieve difformità rilevata nella omissione nell'elaborato catastale del tramezzo divisorio della cucina con il salone a piano terreno, esistente nella realtà e nell'elaborato di concessione in sanatoria. Questi possono stimarsi in € 550,00 complessivi da detrarsi al valore dell'immobile.

Lo scrivente inoltre ribadisce che non sussistono irregolarità edilizie relative ad incrementi volumetrici avendo riscontrato la uniformità dello status quo agli elaborati di concessione in sanatoria.

Concorda infine con l'applicazione della riduzione del valore del 15% dovuta alla immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.



## Conclusioni

Per quanto sopra premesso non è possibile procedere ad una comoda divisione dell'immobile pertanto il valore dell'intero risulta :

		sup. lorda (mq)	coeff.	sup. equiv. (mq)
1	Piano interrato	227,86	0,35	79,751
2	Piano terra	142,5	1	142,5
3	Piano primo	83,5	1	83,5
4	Terrazze	25	0,25	6,25
5	Terrazze oltre 25 mq	10,07	0,1	1,007
6	Portico	25	0,35	8,75
7	Portico oltre 25 mq	22,85	0,1	2,285
8	Corte	25	0,1	2,5
9	Corte oltre	3253	0,02	65,06
			<b>Totale</b>	<b>391,603</b>

Valore unitario di mercato:  $\bullet (1250+1850)= 1550 \text{ €/mq}$

Valore dell'immobile: € 1.550,00 x mq. 391.603= € 606.984,65

Detrazione per spese regolarizzazione catastale: € 550,00

Detrazione 15% € 91.048,70

**€ 515.385,95**

Il C.T.U.

Ing. Davide SILVA

