

Tribunale Ordinario di Tivoli – Ufficio Esecuzioni immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

R.G. E.I. – 372/2015

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

R.G.Es. 372/2015

Giudice: MAZZACANE ADRIANA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Palestrina 10/12/2017

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Gabriella Ceci



La sottoscritta Arch. Gabriella Ceci, con studio in Palestrina - Via Prenestina Nuova n° 309, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia con il n° 13563 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Tivoli, è stata nominata esperta stimatrice dal Giudice Dr.ssa A. Mazzacane nell'udienza del 04/05/2017 relativa al procedimento di esecuzione immobiliare n° 372/2015. Nell'udienza del giorno 30/05/2017 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che l'esperto in conformità a quanto stabilito dall'art. 173 bis c.p.c.; preliminarmente ad ogni attività, anche di accesso:

- controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2°, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;
- acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;
- acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al G.E.
- verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;
- verifichi la corrispondenza tra diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale.

Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto inoltre che l'esperto:

- 1) **provveda** all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;
- 2) **verifichi** lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati i data antecedente al pignoramento;
- 3) **verifichi** se esistano 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;
- 4) **verifichi** se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;

- 5) **verifichi** la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 6) in caso di opere abusive, **verifichi** la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato di procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.02.1985 n. 47 ovvero 46 comma 5°, decreto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in Sanatoria;
- 7) **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 8) **indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il Giudice ha disposto che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima;

che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario;

che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

Ha infine disposto che l'esperto rediga un quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato, e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare

di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con indicazione delle spese per l'eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno e così via).

La sottoscritta esperta, controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c, verificata la situazione proprietaria del bene, acquisito il titolo di provenienza, effettuate le ispezioni riguardo lo stato civile, effettuato il sopralluogo in data 10/11/2017, eseguiti i rilievi metrici e fotografici, compiute le visure catastali, acquisite le informazioni sui vincoli esistenti, eseguito l'Accesso agli atti presso Ufficio Tecnico Comunale, verificate le formalità gravanti presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Roma 2, espletate le indagini immobiliari nella zona, formula le seguenti risposte ai quesiti.

RISPOSTE AI QUESITI

- 1) provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;

Breve descrizione

Villino ad uso residenziale con terreno attiguo situati in zona periferica del Comune di Rignano Flaminio (Rm) in via di Vallerano civ. 23, Località Capannacce.

Identificazione catastale dei beni

Immobili distinti in Catasto urbano del Comune di Rignano Flaminio (Rm):

- **al Foglio 2- Particella 92 cat. A7, Classe 3, Consistenza 9,5 vani, Superficie catastale 253 mq,**
Rendita 1.717,22€

Indirizzo catastale: Località Vallerano piano: T-1-S1;

Intestati catastali:



Confini: distacco su via Vallerano, terreno alla Part. 216, terreno alla Part. 209, terreno alla Part. 97, fabbricato con corte annessa alla Part. 502 del medesimo foglio catastale 2.

[Estratto di mappa, Visura storica, Planimetrie di u.i.u.- **Allegato A**]

Foto satellitare - mappa catastale con confini e sovrapposizione**Foto satellitare****Estratto di mappa**



Sovrapposizione foto satellitare con le mappe catastali

Contesto periferico prevalentemente a vocazione agricola con vaste aree boscate e fabbricati ad uso residenziale a bassa densità edilizia, la via di Vallerano è una traversa della Strada Statale 3 Flaminia, servizi ed infrastrutture nel centro cittadino raggiungibile con automezzi.

Caratteri distributivi

Trattasi di intero fabbricato a due livelli fuori terra oltre ad uno seminterrato dalle caratteristiche molto particolari, la struttura verticale a setti murari infatti consente una partizione interna con ambienti spaziosi ed aperti in particolare nella zona giorno al piano terra, con grandi superfici vetrate, salti di quota, ed estesi terrazzi; particolare anche il piano seminterrato dove è presente una zona a pilotis che ospita l'ingresso all'edificio attraverso una scala in posizione centrale.

Al piano seminterrato sono state ricavate due stanze ed un bagno, oltre alla zona di disimpegno con vano scala centrale; il piano terra ospita un grande ambiente aperto con soggiorno

caratterizzato dalla presenza di un camino centrale e cucina, sul retro un bagno, una stanza, un ripostiglio ed un bel terrazzo; al piano primo sottotetto, 3 camere da letto, 1 bagno, corridoio ed un ampio terrazzo.

Altezze degli ambienti variabili.

Buona aero-illuminazione degli ambienti al piano terra e primo, il piano seminterrato è meno arioso prendendo luce da aperture in vetrocemento in copertura e da piccole finestre.

Il lotto ha una forma allungata regolare circa 1600 mq e l'edificio è posizionato centralmente; il piano pilotis funziona un po' da filtro tra la zona anteriore di accesso e quella posteriore in leggera pendenza mantenuta a verde.

In generale è apprezzabile la particolarità del progetto architettonico con dettagli inaspettati giocati su spazi ampi, sui dislivelli, sugli sbalzi esterni, sulle strutture lasciate a vista con finiture minimali praticamente assenti, ma lo scarso stato manutentivo, in particolare dell'involucro edilizio, ne pregiudica la percezione.

Struttura e materiali impiegati

Si evince dalla Relazione tecnica allegata alla Istanza di Sanatoria edilizia che le fondazioni sono del tipo continuo in calcestruzzo armato, la struttura portante verticale è muraria in blocchetti di tufo, i solai a falde inclinate e a terrazzo sono latero cementizi con travetti prefabbricati e pignatte. La finitura è intonacata con malta cementizia priva di tinteggiatura.

Gli infissi sono in materiali diversi probabilmente risalenti a periodi diversi, alcuni sono in alluminio, altri in ferro, altri in pvc, serrande in pvc; al piano seminterrato gli ambienti sono illuminati con aperture in vetrocemento posizionate sul solaio inclinato di copertura.

Porte in legno tamburato, pavimentazioni e rivestimenti del bagno e cucina in piastrelle, murature in elevazione intonacate e tinteggiate. Portone di sicurezza al piano seminterrato.

Il terreno di pertinenza è parzialmente delimitato con paletti in metallo e rete metallica, non esiste cancello di ingresso ed il lotto permane aperto.

Impianti

Allaccio alle rete elettrica, fornitura idrica da rete comunale, gas da bombolone interrato nel terreno di proprietà.

Riscaldamento da stufe e camino, sono presenti termosifoni ma non sono messi in funzione.

Telefono da rete fissa.

N.B. Si segnala che relativamente allo smaltimento dei reflui non è stata fornita autorizzazione allo scarico.

Stato manutentivo

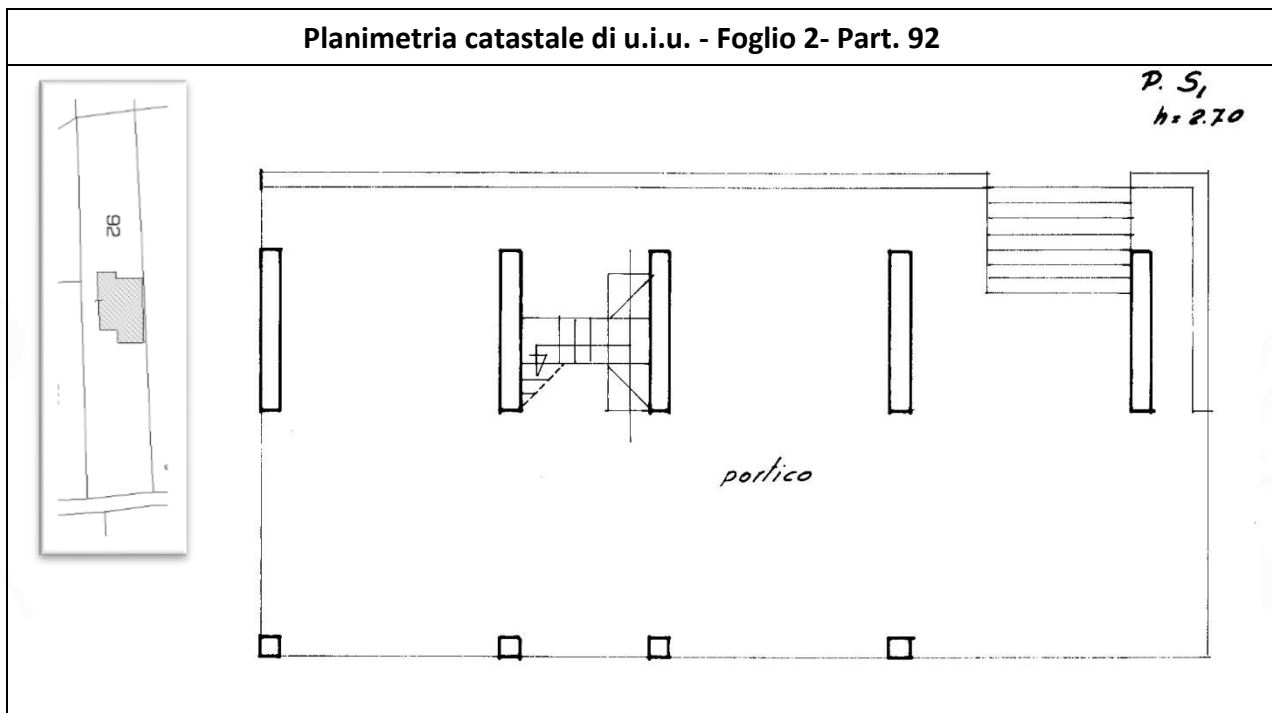
La zona è prossima ad area boscata è quindi particolarmente umida e la scarsa qualità dei materiali utilizzati causano il cattivo stato manutentivo, sono visibili distacchi di intonaco, a volte più profondi fino al ferro di armatura delle travi, con rigonfiamenti; altri segni di infiltrazioni sono visibili in particolare nelle zone sotto copertura.

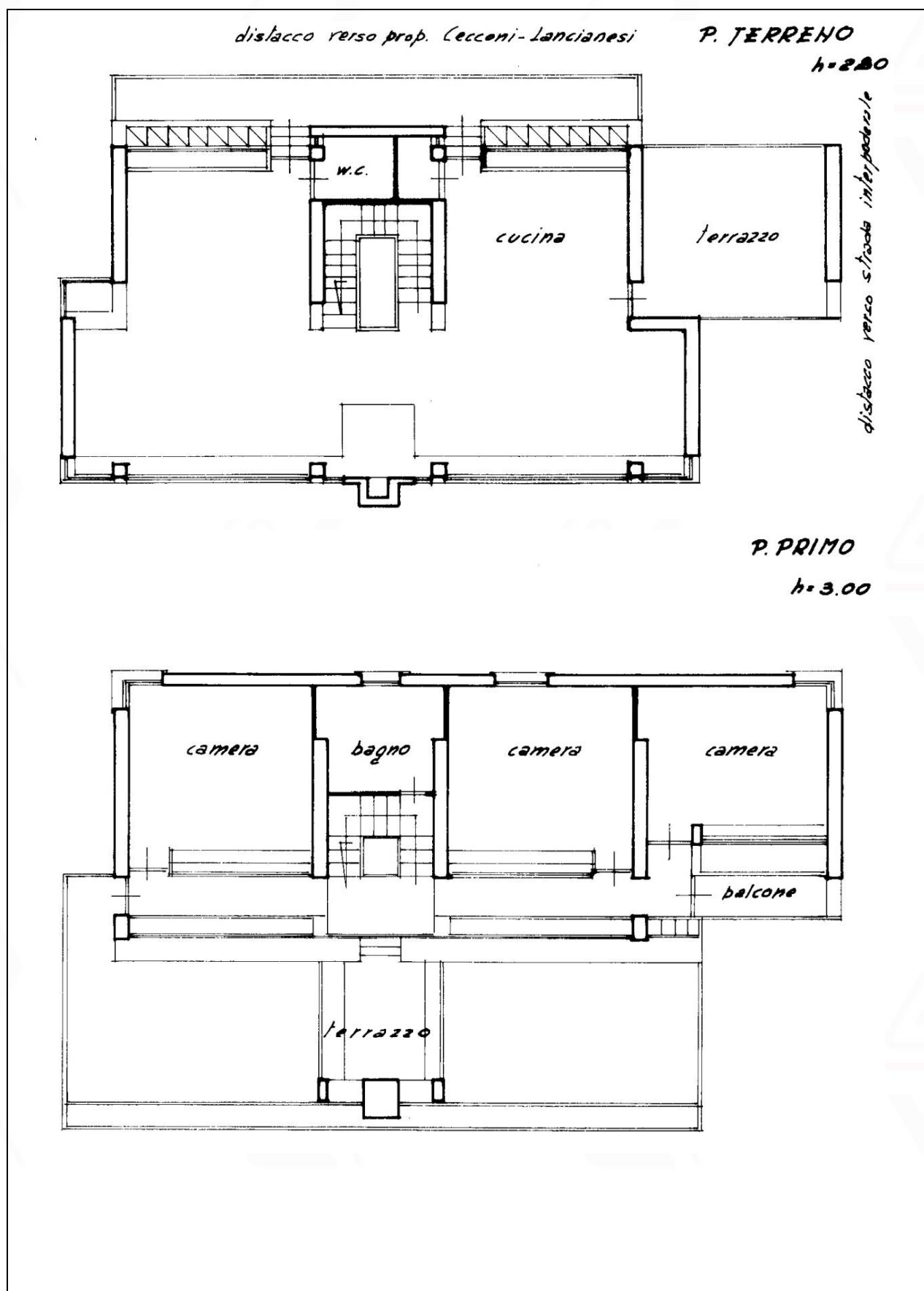
Non sembra essere presente alcun tipo di materiale coibentante e la presenza di ampie superfici finestrate facilita il formarsi di ponti termici diffusi in quasi tutte le zone dell'involucro edilizio.

Per quanto non riportato si fa riferimento all'allegato rilievo fotografico.

[Rilievo fotografico - **Allegato B**]

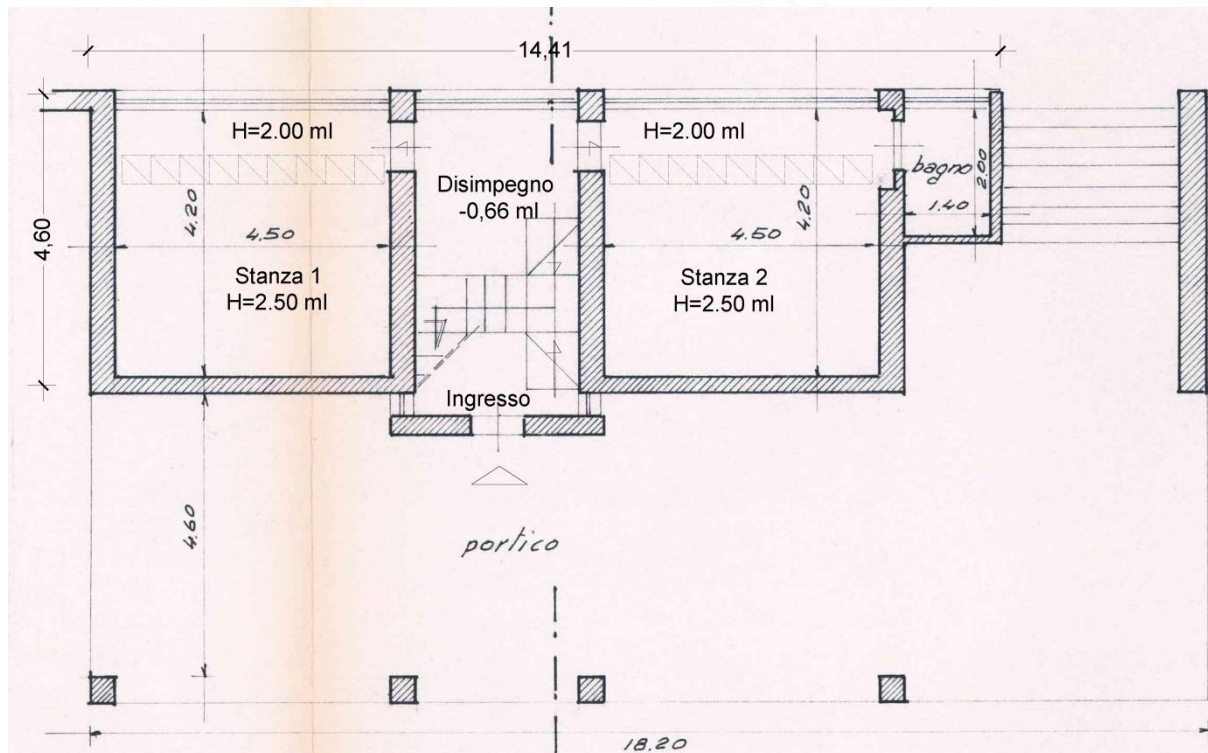
Di seguito le planimetrie catastali ed a seguire l'elaborato grafico di rilievo dello stato di fatto:



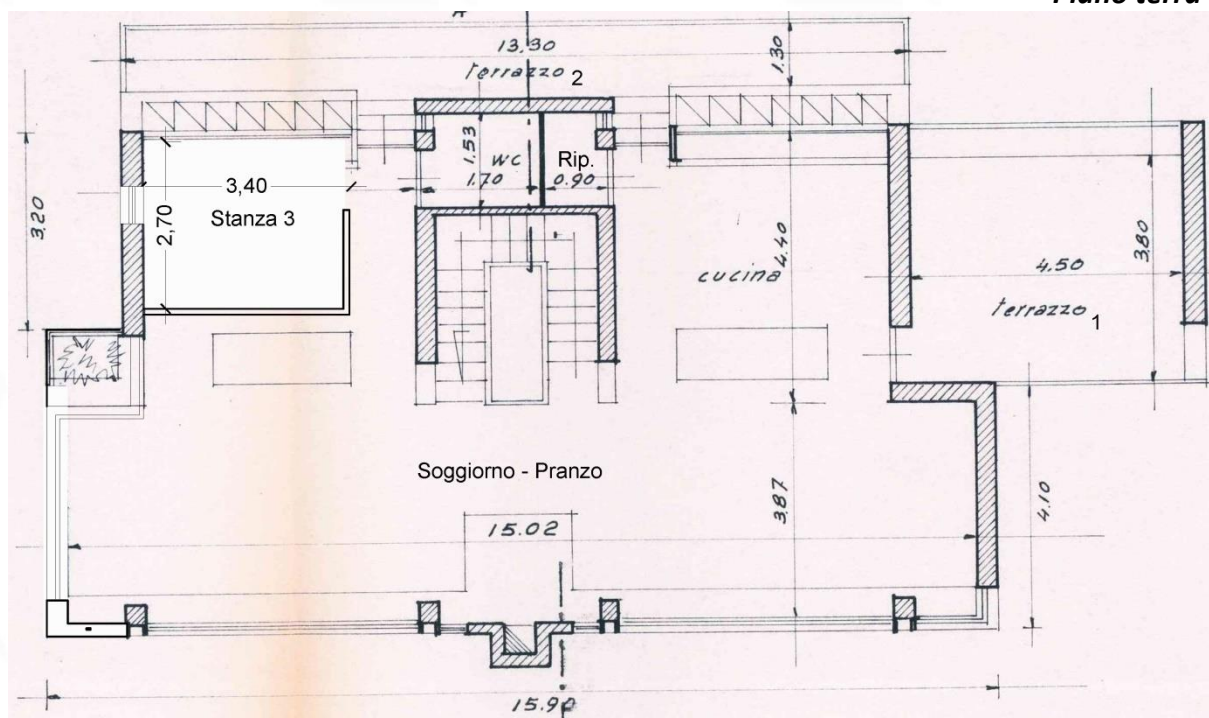


Planimetria relativa allo stato attuale (da rilievo diretto)

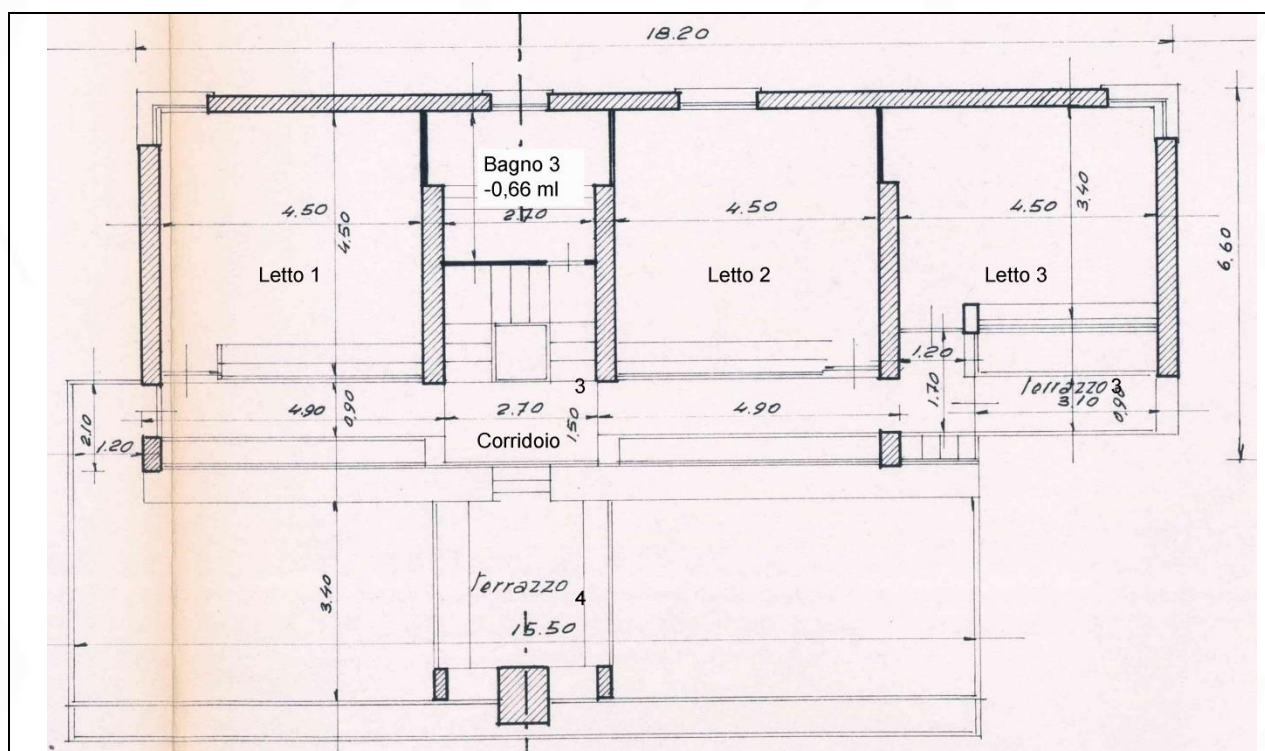
Piano seminterrato



Piano terra



Piano primo

*Superfici utili (stato attuale)*

<i>Id</i>	<i>mq</i>
Piano seminterrato-ingresso e disimpegno	6,20
Piano seminterrato-Stanza 1	18,90
Piano seminterrato-Stanza 2	18,90
Piano seminterrato-Bagno 1	2,80
Piano seminterrato-Vano scala	6,00
Sub tot	52,80
Piano terra-Soggiorno-pranzo-disimpegno	68,00
Piano terra-Cucina	19,80
Piano terra-Stanza 3	9,00
Piano terra-Wc	2,60
Piano terra-Ripostiglio	1,38
Sub tot	100,78
Piano primo-Letto 1	20,25
Piano primo-Letto 2	20,25
Piano primo-Letto 3	15,30
Piano primo-Bagno 3	7,02
Piano primo-Corridoio	0,60
Sub tot	63,42
Piano seminterrato Pilotis	83,72
Piano terra - Terrazzo 1	17,29
Piano terra - Terrazzo 2	17,10
Piano primo-Terrazzo 3	2,79
Piano primo-Terrazzo 4	55,22
Giardino-lotto di pertinenza	1672
Sub tot	1848,12
TOT	2065,12

Conformità dei dati catastali allo stato attuale

Ad esito del sopralluogo e dal confronto con la documentazione catastale **si rileva che lo stato attuale e la planimetria di u.i.u. differiscono per la presenza di due stanze ed un bagno al piano seminterrato e per qualche modifica interna al piano terra** quali la realizzazione di una stanza e la presenza di una superfie finestrata in luogo di un setto murario.

Le differenze, in particolare quelle delle due stanze al piano seminterrato, sono comunque correttamente rappresentate nell'elaborato grafico allegato alla pratica di Condono, di cui si dirà più approfonditamente nei punti successivi della relazione tecnica, ma dato che l'iter non risulta completato non si è proceduto con la modifica in Catasto; alla chiusura della pratica edilizia sarà necessario il ri-accatastamento con deposito della nuova planimetria e conseguente calcolo della giusta consistenza; in quella occasione si potrà anche inserire in visura il numero civico nell'indirizzo.

2) verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

- verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;

- acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al G.E.

Provenienza degli immobili

L'intera proprietà, cielo-terra con terreno attiguo (stessa particella catastale) è pervenuta agli esecutati:



coniugi in regime di separazione dei beni in quota parte di ½ ciascuno come da Atto di Compravendita a rogito Notaio Leonello Anderlini del 19/11/1999 - Repertorio n. 36571- Raccolta

n. 22908- registrato a Roma nel 1999 TRASCRIZIONE del 20/11/1999 - Registro Particolare 26928- Registro Generale 40754

[Atto di Compravendita - **Allegato C**]

Sulla base dei documenti in atti, ed a seguito di ulteriori verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, si è appurato che l'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni di seguito indicate e meglio evidenziate nei certificati allegati.

1. ISCRIZIONE del 20/11/1999 - Registro Particolare 12107 Registro Generale 40755
Pubblico ufficiale ANDERLINI LEONELLO Repertorio 36572 del 19/11/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
2. TRASCRIZIONE del 28/06/2001 - Registro Particolare 16740 Registro Generale 24657
Pubblico ufficiale DOTT.CONCETTA TORTORICI Repertorio 1637 del 01/06/2001
ATTO TRA VIVI - AFFRANCAZIONE
3. ISCRIZIONE del 25/02/2009 - Registro Particolare 3234 Registro Generale 11120
Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 101037/97 del 11/02/2009
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
4. TRASCRIZIONE del 25/09/2015 - Registro Particolare 26875 Registro Generale 37662
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4164 del 05/08/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

[Ispezioni ipotecarie - **Allegato D**]

La verifica presso l'Agenzia delle Entrate per la verifica esistenza di contratti registrati a nome degli esecutati relativi all'immobile oggetto di causa non ha avuto esito.

[Accesso agli Atti presso Agenzia delle Entrate Ufficio Registro - **Allegato E**]

Con accesso Atti presso Ufficio Anagrafe del Comune di Rignano Flaminio è stato possibile verificare che gli esecutati risiedono nell'immobile oggetto di causa.

Al momento del sopralluogo gli immobili sono risultati occupati dagli esecutati.

[Certificati di residenza - **Allegato F**]

3) **verificati** se esistano 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;

4) **verificati** se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;

8) **indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

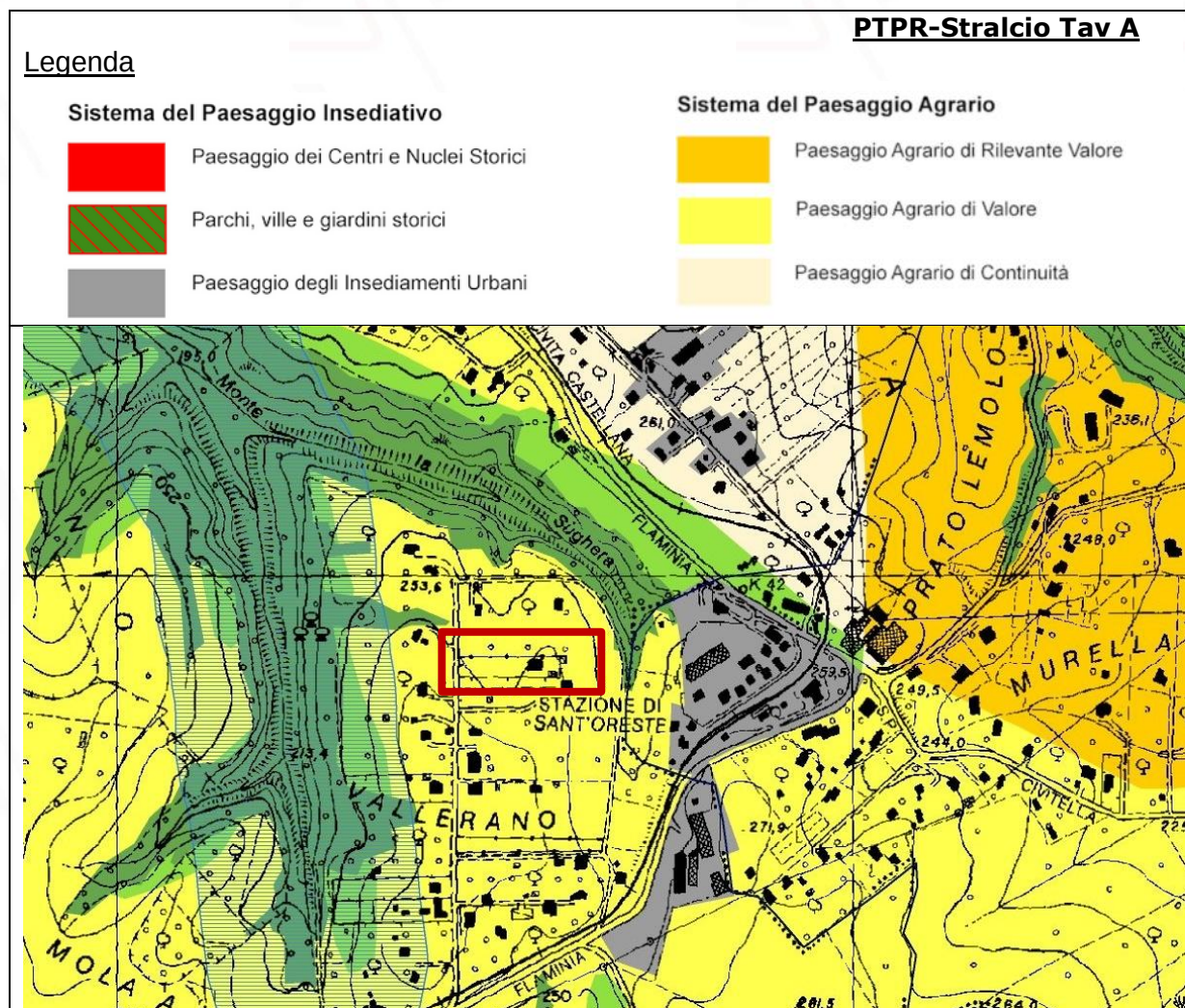
Vincoli o oneri di natura condominiale

Non c'è gestione condominiale.

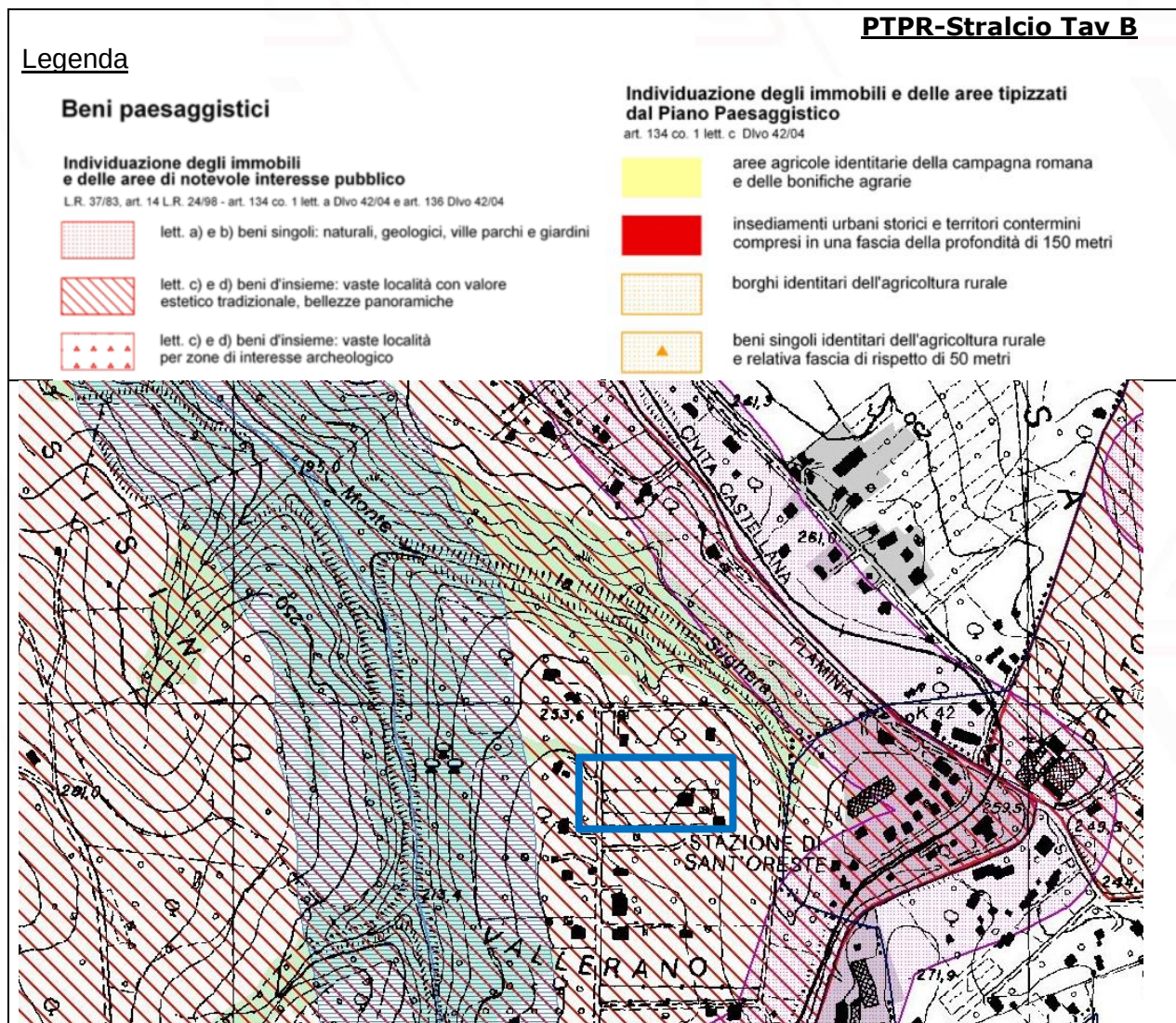
Vincoli di carattere storico-artistico

I beni sono inquadrati dal **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale**, adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 23 e art. 8 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98:

- **nella Tav. A:** Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa all'interno delle aree del **Paesaggio Agrario di Valore**- Vincoli dichiarativi: Sì, Vincoli ricognitivi: Nessuno



- **nella Tav. B:** Beni paesaggistici – L'area rientra tra quelle vincolate ai sensi dell'art. 8 del PTPR 'Beni d'insieme' della Valle del Treja.



- 5) **verifichi** la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

6) in caso di opere abusive, **verifichi** la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato di procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.02.1985 n. 47 ovvero 46 comma 5°, decreto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in Sanatoria;

Verifica della regolarità urbanistica

Per l'immobile è stata rilasciata La licenza edilizia n. 115 del 23/12/1975 per 'Costruzione di una casa' di 87,5 mq pari a 280 mc, ma il fabbricato è stato realizzato in difformità dal suddetto titolo edilizio.

Successivamente è stata presentata Istanza di sanatoria con Prot. n. 2231 del 29/04/1986 ai sensi della Legge n. 47/1985 completa di Documentazione fotografica, Bollettino di £1.740.000 relativo al versamento dell'oblazione e Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà.

Con successivo n. Prot. 4086 del 30/07/1986 veniva integrata la documentazione con Perizia giurata, Certificato di Collaudo, Certificato di deposito di Documentazione Catastale, Elaborati grafici.

NON RISULTA RILASCIATO IL TITOLO EDILIZIO, L'ITER NON RISULTA CONCLUSO.

Non sono stati reperiti altri titoli edilizi autorizzativi.

Non è stato reperito il Certificato di Agibilità.

Non sono state reperite le Certificazioni degli impianti.

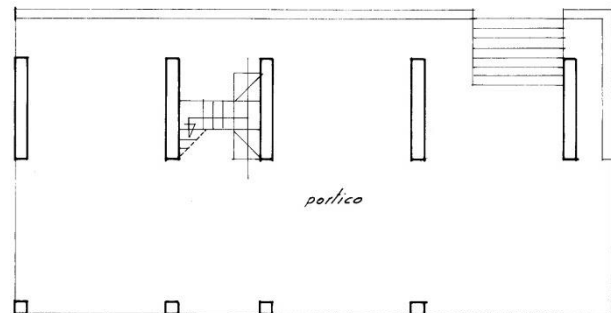
Dall'Accesso agli Atti non emerge l'Autorizzazione di scarico dei reflui.

Per completezza si rileva che La licenza edilizia n. 115 del 23/12/1975 e l'Istanza di Sanatoria Prot. n. 2231 del 29/04/1986 suddette comprendevano oltre alla Particelle 92 e 93 (oggi fuse nell'unica odierna particella 92 oggetto di Pignoramento) anche la Particella 209 esclusa dal Pignoramento che oggi permane comunque ineditata.

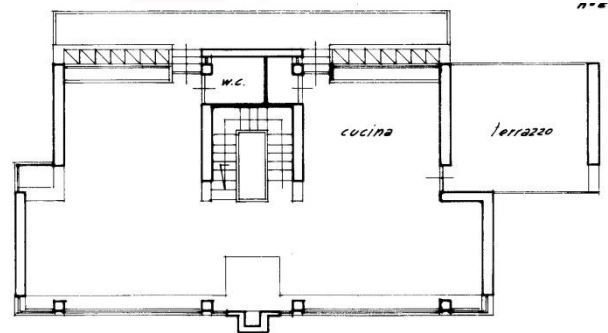
[Pratiche edilizie - Accesso UTC- **ALLEGATO G**]

Si confrontino di sotto gli elaborati grafici del rilievo con quelli allegati alla Istanza di Condono.

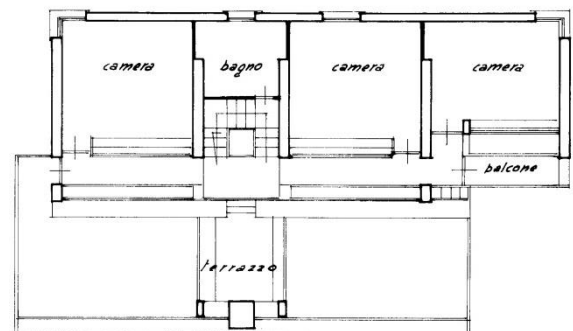
Condono edilizio



Condono edilizio



come Condono edilizio



considerato inoltre che il competente Ufficio Tecnico Comunale riferisce che la richiesta di integrazione documentazione presente in Atti costituisce solitamente il presupposto per la corretta chiusura della pratica,

si è ritenuto corretto, in quanto plausibile, richiedere all'Ufficio Condonò Comunale il rilascio del Nulla Osta per il positivo completamento dell'iter-Dichiarazione di Procedibilità, fatta salva la produzione di documentazione ancora da integrare, sia direttamente presso la sede, sia tramite PEC con Istanze che si allegano alla presente ma ad oggi non risulta pervenuta la Comunicazione Ufficiale.

[Richiesta di procedibilità Istanza di Condonò UTC- ALLEGATO G]

AI FINI DELLA PRESENTE PERTANTO SI STIMERÀ IL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE CON LE CONSISTENZE ATTUALI SALVO SUCCESSIVA DIVERSA COMUNICAZIONE DELL'UTC CHE VERRÀ EVENTUALMENTE INTEGRATA ALLA PRESENTE RELAZIONE.

Si evidenzia pertanto che nella fase estimativa si considereranno i costi di chiusura della pratica edilizia portandoli in detrazione dal valore dell'immobile e si quantificherà il costo dei lavori edili interni ed esterni per riportare il fabbricato allo stato normale di uso dato lo stato di scarso livello manutentivo e conservazione del fabbricato

7) **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Dall'Ispezione ipotecaria emerge un Atto di Affrancazione del 28/06/2001-Reg Part. 16740 Reg Gen. 24657.

Il Giudice dispone che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima;

che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario;

Metodologia applicata

Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso la media matematica dei valori ottenuti attraverso due distinti ed autonomi criteri di stima:

- *Metodo comparativo diretto ponderato*
- *Metodo della capitalizzazione del reddito*

1) METODO COMPARATIVO DIRETTO

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, confrontato poi con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma

2) METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima e pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". Una volta individuato il valore di locazione medio fornito per questa zona dall'Agenzia del Territorio e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma e confrontato con quello osservato sulle offerte immobiliari correnti si ricava il valore di locazione unitario più appropriato per l'immobile oggetto della presente, si procede quindi moltiplicando lo stesso per la superficie lorda dell'immobile ricavando il canone mensile; il canone mensile verrà poi calcolato per l'intero anno considerate le spese patronali. Al risultato ottenuto sarà applicato il saggio di capitalizzazione.

N.B. Le **superfici lorde vendibili** delle unità immobiliari sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 all'Allegato C per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B), che afferma che "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3) dove la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Quotazioni immobiliari

- **Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare** di Roma (periodo di rilevazione Gennaio-Giugno 2017) - Settore Nord ovest- Rignano Flaminio– C82

Abitazioni di I fascia-Compravendita =1.450 €/mq - Locazione 4,50 €/mq mese,

II fascia-Compravendita =1150 €/mq - Locazione 3,50 €/mq mese;

- **Valori OMI** Anno 2017- Provincia: ROMA - Comune: RIGNANO FLAMINIO

Zona OMI R4 semestre 2017/1 - Quotazioni non disponibili nella zona selezionata

- **Valore di mercato offerte immobiliari per osservazione diretta** € 1.250,00

[Quotazioni immobiliari – **Allegato H**]

Calcolo della superficie commerciale

Superficie commerciale R.g. E.I. _ 372/2015	SUPERFICI [mq]		
	SUPERFICIE UTILE	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA
Piano seminterrato-ingresso e disimpegno	6,20	1,00	6,20
Piano seminterrato-Stanza 1	18,90	1,00	18,90
Piano seminterrato-Stanza 2	18,90	1,00	18,90
Piano seminterrato-Bagno 1	2,80	1,00	2,80
Piano seminterrato-Vano scala	6,00	1,00	6,00
Piano terra-Soggiorno-pranzo-disimpegno	68,00	1,00	68,00
Piano terra-Cucina	19,80	1,00	19,80
Piano terra-Stanza 3	9,00	1,00	9,00
Piano terra-Wc	2,60	1,00	2,60
Piano terra-Ripostiglio	1,38	1,00	1,38
Piano primo-Letto 1	20,25	1,00	20,25
Piano primo-Letto 2	20,25	1,00	20,25
Piano primo-Letto 3	15,30	1,00	15,30
Piano primo-Bagno 3	7,02	1,00	7,02
Piano primo-Corridoio	0,60	1,00	0,60
	Superficie residenziale netta		217,00
Piano seminterrato Pilotis	83,72	0,10	8,37
Piano terra - Terrazzo 1	17,29	0,10	1,73
Piano terra - Terrazzo 2	17,10	0,10	1,71
Piano primo-Terrazzo 3	2,79	0,10	0,28
Piano primo-Terrazzo 4	55,22	0,10	5,52
Giardino-lotto di pertinenza	1672	0,01	16,72
	Superficie scoperta o accessoria ridotta		34,33
Superficie residenziale lorda			245
Superficie residenziale utile			217,00
Superficie residenziale lorda ridotta			a) 245
Superficie scoperta o accessoria ridotta			b) 34,33
Superficie lorda vendibile [a) + b)]			279,33

Superficie lorda vendibile/commerciale = 279 mq (arrotondata)

Esito della stima:

METODO COMPARATIVO DIRETTO

Ottenuto il valore di mercato medio unitario in € 990,00 e ritenuto di dover applicare all'immobile in oggetto un deprezzamento dovuto ai caratteri estrinseci di lontananza dal centro e dai servizi ed infrastrutture, di scarsa accessibilità anche degli spazi interni, e di quelli intrinseci relativi allo stato di conservazione e di scarsa qualità edilizia, **si è ritenuto congruo applicare il valore unitario di 870,00 €/mq.**

Pertanto applicato alla superficie lorda vendibile (ragguagliata secondo D.P.R. n. 138/98) pari a mq 279 si avrà pertanto il valore ordinario di:

$$\text{Valore ordinario } V_o = 870,00\text{€/mq} \times 279 \text{ mq} = \text{€ } 242.730,00$$

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Individuato il valore di locazione medio desunto dall'OMI – BIR e osservazione diretta delle offerte immobiliari pari a 3,50 €/mq mese ed applicato un deprezzamento per caratteri intrinseci ed estrinseci di cui sopra si è ritenuto di applicare **€ 3,20 €/mq mese** come valore di riferimento e pertanto si procede come segue:

- SL= Superficie Lorda (commerciale) immobile = 279 mq
- i = tasso di capitalizzazione (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato).

Da un'indagine svolta si è ottenuto un saggio medio di capitalizzazione di circa il 3,0% ;

- Bf = beneficio fondiario dell'immobile;

Si ha:

$$\text{Canone mensile anticipato } CM = SL \cdot \text{valore unitario} = 279 \text{ mq} \cdot \text{€ } 3,20 = \text{€ } 892,80$$

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfritto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

$$B_f = \text{beneficio fondiario dell'immobile} = 12 \cdot \text{€ } 892,80 \cdot (1-0.35) = \text{€ } 6.963,84$$

$$\text{Valore ordinario } V_{ocr} = \text{€ } 6.963,84 / 0,03 = \text{€ } 232.128,00$$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$$V = (a+b)/2 = (\text{€ } 242.730,00 + \text{€ } 232.128,00)/2 = \text{€ } 237.400,00 \text{ (arrotondato)}$$

Dal suddetto valore bisognerà detrarre i seguenti costi:

Costi per competenze tecniche professionali	
Pratiche di completamento procedure di Sanatoria Prot. n. 2231 del 29/04/1986	€ 3.000,00
Pratiche per autorizzazione allo scarico	€ 1.500,00
Variazione Catastale e rilievo	€ 2.500,00
subtot	€ 7.000,00
Oneri connessi alle pratiche edilizie	
Oneri e sanzioni di sanatoria (presunti-da definirsi più precisamente alla chiusura della	€ 6.000,00
Diritti di istruttoria autorizzazione allo scarico	€ 200,00
subtot	€ 6.200,00
Costi per lavori edili e di messa a norma impianti	
Lavori edili di manutenzione interna ed esterna	€ 25.000,00
Lavori di messa a norma impianti elettrico e idrico/gas	€ 3.500,00
Messa a norma dell' impianto di smaltimento reflui	€ 5.000,00
subtot	€ 33.500,00
TOTALE	€ 46.700,00

$$V_m = V - \text{Costi per regolarizzazione} = \text{€ } 237.400,00 - \text{€ } 46.700,00 = \text{€ } 190.700,00$$

che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

$$\text{Riduzione del valore di mercato} = 10\% (\text{€ } 190.700,00) = \text{€ } 19.070,00$$

$$V_{\text{ridotto}} = \text{€ } 190.700,00 - \text{€ } 19.070,00 = \text{€ } 171.600,00 \text{ (arrotondato)}$$

Il Giudice ha infine disposto che l'esperto rediga un quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato, e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con indicazione delle spese per l'eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno e così via).

Tribunale Ordinario di Tivoli – Ufficio Esecuzioni immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

R.G. E.I. – 372/2015

PROSPETTO SINOTTICO			
LOTTO	DESCRIZIONE	INDIRIZZO	
unico	Villino ad uso residenziale con terreno attiguo a due livelli fuori terra oltre ad uno seminterrato dalle caratteristiche molto particolari, la struttura verticale a setti murari infatti consente una partizione interna minimale con ambienti spaziosi ed aperti con grandi superfici vetrate, salti di quota, ed estesi terrazzi. Al piano seminterrato una zona pilotis dà ingresso al fabbricato dalla scala centrale; nel piano sono state ricavate due stanze ed un bagno; il piano terra ospita un grande ambiente aperto con soggiorno caratterizzato dalla presenza di un camino centrale e zona cucina, sul retro un bagno, una stanza, un ripostiglio e terrazzi; al piano primo sottotetto, 3	Comune di Rignano Flaminio (Rm) via di Vallerano civ. 23, Località Capannacce	
	DATI CATASTALI		SUPERFICIE LORDA VENDIBILE [mq] determinata ai sensi del D.P.R. n. 138/98 -Allegato C
	FOGLIO	PART	CATEGORIA
	2	92	A/7
	STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE		STATO CIVILE ESECUTATI
	- Gli esecutati risultano residenti nell' immobile pignorato e lo occupano stabilmente		Coniugati
	REGOLARITA' URBANISTICA		
	Per l'immobile è stata rilasciata La licenza edilizia n. 115 del 23/12/1975 per 'Costruzione di una casa' di 87,5 mq pari a 280 mc, ma il fabbricato è stato realizzato in difformità dal suddetto titolo edilizio. Successivamente è stata presentata Istanza di sanatoria con Prot. n. 2231 del 29/04/1986 ai sensi della Legge n. 47/1985. <u>NON RISULTA RILASCIATO IL TITOLO EDILIZIO, L'ITER NON RISULTA CONCLUSO.</u> E' stato richiesto all'Ufficio Condonò Comunale, in quanto ritenuto plausibile, il rilascio del Nulla Osta per il positivo completamento dell'iter- Dichiarazione di procedibilità AI FINI DELLA PRESENTE PERTANTO SI STIMERÀ IL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE CON LE CONSISTENZE ATTUALI SALVO SUCCESSIVA DIVERSA COMUNICAZIONE DELL'UTC CHE VERRÀ EVENTUALMENTE INTEGRATA ALLA RELAZIONE TECNICA.		
	VALORE UNITA' IMMOBILIARE	COSTO DELLE ATTIVITA' TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE E LAVORI EDILI	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA DI VIZI
	€ 237.400,00	€ 46.700,00	€ 19.070,00
	<u>VALORE DI MERCATO</u> DETRATTI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE E RIDOTTO PER ASSENZA GARANZIA DI VIZI		
	€ 171.600,00		

[Prospetto sinottico - Allegato I]

Tribunale Ordinario di Tivoli – Ufficio Esecuzioni immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

R.G. E.I. – 372/2015

Avendo esaurito il mandato conferitogli, la sottoscritta rassegna la presente relazione.

L'esperto stimatore

Arch. Gabriella Ceci

ALLEGATI

- A.** Catastali - Estratto di mappa, Visura storica, Planimetrie di u.i.u
- B.** Rilievo fotografico
- C.** Atto di Compravendita
- D.** Ispezioni ipotecarie - Elenco formalità, trascrizioni ed iscrizioni
- E.** Accesso agli Atti presso Ufficio del Registro - Agenzia delle Entrate
- F.** Certificati di residenza
- G.** Pratiche edilizie e Richiesta procedibilità Sanatoria
- H.** Quotazioni immobiliari
- I.** Prospetto sinottico

