

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 341/2017**

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE: **DOTT. Francesco Vigorito**

C.T.U.: **Ing. Valentina Varlese**

CUSTODE: **Avv. Eleonora Santi**

RELAZIONE DI STIMA

CAPITOLO 1 - PREMESSA

CAPITOLO 2 - STIMA

CAPITOLO 3 - ALLEGATI



CAPITOLO 1 - PREMESSA

Descrizione: **Esecuzione immobiliare n. 341/2017 R.G.E.**

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

La sottoscritta Dott. Ing. Valentina Varlese nata a Civitavecchia il 30.05.83 C.F. VRLVNT83E70C773H - P.IVA 14408291004, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Roma con il n. A33005 nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Civitavecchia, con studio in Civitavecchia Via Bramante n.1/a, tel.3494993765.

AVENDO RICEVUTO

In data 20.03.2024 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Civitavecchia **Dott. Francesco Vigorito**, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, riferita all'immobile ubicato nel Comune di Fiumicino, (RM), in via dei Dioscuri n. 23, e precisamente:

a) abitazione distinta in NCEU del Comune di Fiumicino al Foglio 1059, Part. 1084, Sub. 504;

SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel verbale di giuramento e nelle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal Codice civile e dal codice di procedura civile.



CAPITOLO 2 – STIMA SINTETICA

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Descrizione immobile

Immobilabile sito via dei Dioscuri n. 23, Foglio 1059, Part. 1084, Sub. 504	Tipo : abitazione							
COMUNE	Fiumicino							
VIA / CIVICO	Via dei Dioscuri n. 23							
PIANO/INTERNO	piano t int.2							
Sub 504	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE						
	*SOGG/PRANZO	16.50 mq (di cui *12.00 mq ampl.)						
	LETTO	11.00 mq						
	RIPOSTIGLIO	4.40 mq						
	BAGNO	4.75 mq						
	CAMERA	6.40 mq						
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		43.05 mq						
Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE							
*Tettoia	10.80 mq (di cui *2.80 mq di ampl.)							
TOT		10.80 mq						
N.B.: Le superfici indicate in rosso riguardano superfici abusive perché prive di titolo, oppure difformità.								
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	All.2							
CONFINI								
L'immobile così come rappresentato in Catasto, confina rispettivamente:								
lato Nord: sub 1 – corte comune								
lato Sud: sub 1 – corte comune								
lato Est: sub 503 - altra unità immobiliare								
lato Ovest: sub 505 - altra unità immobiliare								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.IIa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
1059	1084	504		A/2	2	4.5 vani	Totale: mq 55,00 escl aree esterne 54.00 mq	€ 581,01
Indirizzo: Via dei Dioscuri n. 23- piano T- int.2								
CARATTERISTICHE INTERNE								
L'immobile oggetto di contenzioso, si sviluppa su un unico piano all'interno di un comprensorio residenziale in Via dei Dioscuri.								
Tutti gli ambienti presentano una pavimentazione omogenea in gres dim. 25x25 cm con battiscopa di analoga finitura.								



Il bagno è composto da quattro elementi, tra cui una doccia, il rivestimento è presente su tutte le pareti per un'altezza di 1,80 mt, composto da maioliche in gres opaco 20x30 color beige.

Gli infissi esterni sono in alluminio color bianco e sono dotati di persiane in alluminio.

Le porte interne sono del tipo impiallacciate con pannelli noce.

Dotazione impiantistica

L'impianto di riscaldamento autonomo è costituito da caloriferi con radiatori composti da elementi di alluminio, alimentati da caldaia a gas metano, utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico in parte è del tipo sfilabile, sottotraccia, realizzato in linea alla normativa vigente al tempo della costruzione dell'immobile.

Stato di conservazione dell'immobile

L'immobile presenta un pessimo stato di conservazione presentando intonaci e tinteggiature ammalorati da diffuse macchie di condensa e copiose infiltrazioni provenienti dalla copertura, che hanno danneggiato completamente i controsoffitti portando al loro crollo.

Inoltre, in alcune aree i fenomeni infiltrativi sono così sviluppati che hanno portato il cedimento dello strato finale di intonaco, lasciando le pignatte del solaio di copertura a vista.

L'ambiente è saturo di umidità, il che ha generato importi formazioni di muffe. Sono presenti numerosi distaccamenti di intonaco dal soffitto.

Le porte interne laddove presente risultano danneggiate dall'umidità e dall'acqua presente all'interno dell'immobile e non sono più utilizzabili.

L'immobile necessita di importi interventi di manutenzione.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile è ubicato nel Comune di Fiumicino, in Via dei Dioscuri.

L'immobile oggetto di procedura si sviluppa su un unico piano fuori terra con copertura piana.

All'immobile si accede esclusivamente tramite un'area esterna cortilizia ad uso comune a cui si accede a mezzo di cancello metallico dal civico n.23. Da questo cortile si giunge a mezzo di vialetto interno all'immobile oggetto di procedura. L'accesso all'appartamento avviene a mezzo di portoncino ligneo blindato, con antistante tettoia in lignea a copertura del patio esterno pavimentato.

Dotazione impiantistica

L'area esterna presenta illuminazione del tipo da esterno.

Stato di conservazione dell'immobile

L'immobile presenta all'esterno un pessimo stato di conservazione, sono necessarie opere di notevole importanza in particolar modo per il solaio di copertura che risulta in parecchi punti permeabile all'acqua generando copiose infiltrazioni all'interno.

2. STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

2.1 Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difformità edilizie, sanabilità, tipologia di interventi e costi

Difformità

In sede di sopralluogo è stato possibile verificare che seppur rispetto alle planimetrie catastali estrapolate dalla banca dati del NCTU, presso l'Agenzia del Territorio, con scheda RM0103691 del 26/01/2011, non si rilevano difformità, per quel che riguarda i titoli autorizzativi della costruzione le difformità sono numerose.

Il titolo edilizio autorizzativo dell'immobile risulta essere:

- Domanda di sanatoria n. 102562_87 prot. 13208 del 02.05.1986



La planimetria, nonché la cubatura autorizzata con sanatoria n. 102562_87, risulta però del tutto differente da quanto presente all'interno della domanda di sanatoria, sanatoria che alla data odierna NON RISULTA RILASCIATA pertanto ad oggi l'immobile risulta abusivo.

In particolar modo le difformità rilevate riguardano:

- un ampliamento dell'immobile di circa 12.00 mq parte dell'attuale soggiorno/pranzo, in origine nella sanatoria presentata tale superficie era destinata a tettoia esterna;
- la consistenza dell'immobile oggetto di procedura risulta differente in quanto inglobata all'interno di un'altra unità immobiliare sub. 503 di altra proprietà, per circa 20.00 mq;
- la realizzazione di una tettoia esterna di 10,00 mq non autorizzata, in quanto realizzata in difformità a quella oggetto di sanatoria di circa 8,00 mq;
- l'apertura di n. 2 finestre sul lato nord e di due finestre su lato sud dell'immobile;
- diversa distribuzione di spazi interni.

Sanabilità

La sanatoria prot. 13208 del 02.05.1986 sopra richiamata non risulta ad oggi essere rilasciata, seppur le oblazioni risultano essere state pagate. L'immobile allo stato attuale risulta però difforme da quanto richiesto con la sanatoria avendo sagoma, cubatura e prospetti differenti; pertanto, per la richiesta di riesame della sanatoria nonché l'ottenimento del relativo titolo sarà necessario il ripristino dello stato dei luoghi così come indicato nella domanda in origine.

L'assenza della conformità dell'immobile ai titoli edilizi autorizzativi dello stesso, ed inoltre le successive trasformazioni e ampliamenti del manufatto già oggetto di domanda di sanatoria comporta il diniego da parte del Comune della concessione in sanatoria, nonché il ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto richiesto, tramite ordine di demolizione.

Sui manufatti non sanati infatti non è consentita la realizzazione di interventi ulteriori che assumono, in ogni caso, le caratteristiche di illiceità dell'abuso principale, con conseguente demolizione delle opere prive di autorizzazione, per le quali allo stato attuale, non è più possibile procedere alla riesamina delle pratiche presentate per scadenza di termini o vincoli sopraggiunti.

Per quanto sopra si ritiene necessario demolire l'ampliamento che allo stato di fatto risulta non conforme tramite pratica SCIA, mentre per quanto concerne i 20 mq che risultano inglobati all'interno di un'altra unità immobiliare (sub 503) non costituendo la stessa difformità inerenti volumetrie di ampliamento, è necessario procedere, successivamente al rilascio della sanatoria da parte del Comune, con un frazionamento dell'unità immobiliare tramite SCIA postuma e la successiva vendita/cessione di tale parte frazionata all'altra proprietà.

Con stessa pratica SCIA, sarà necessario procedere alla richiesta di modifica dei prospetti, al fine di sanare le diverse aperture realizzate in difformità di quanto indicato nella sanatoria e sanare le difformità interne relative ad una diversa distribuzione di spazi.

E' necessario precisare che da una verifica dei titoli di proprietà (atti di compravendita e di divisione) inerenti il sub 504 oggetto di procedura, nonché il sub 503 confinante con quest'ultimo, non emerge che i due appartamenti abbiano superfici differenti da quelle indicate nelle rispettive sanatorie (anche il sub 503 è oggetto di sanatoria prot.n.1660 del 18.04.97 che risulta anch'essa non rilasciata dal Comune).

Pertanto, alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di procedura è risultato in parte "inglobato" (circa 20mq) da un immobile di altra proprietà privo di atto legittimante questa cessione di cubatura a terzi.

È necessario precisare che l'immobile ricade all'interno della fascia a rischio idrogeologico R3- RISCHIO ELEVATO zona soggetta a prescrizioni dirette sull'attività edilizia che non prevedono interventi sui volumi, sulle superfici o sulle destinazioni d'uso senza nessuna preventiva acquisizione di autorizzazioni in particolar modo per interventi che prevedono ampliamenti di volume e/o variazioni di sagoma, come nel caso di esame.



Per quanto sopra il Comune di Fiumicino con una nota pubblicata dall'ufficio Condoni, ha momentaneamente sospeso i rilasci dei condoni e delle sanatorie fino alla nuova riparametrazione dei vincoli sopra indicati.

Tipologia di interventi

Al fine di ripristinare i luoghi secondo quanto denunciato con domanda di sanatoria prot. 13208 del 02.05.1986, è necessario procedere alla rimozione di tettoia antistante l'ingresso, rimozione di portoncino di ingresso, demolizione dell'ampliamento realizzato, ripristino della facciata lato sud, installazione di portoncino di ingresso e finestra, ripristino impianto elettrico.

Per la parte esterna sarà necessario procedere al ripristino della pavimentazione esterna, ed alla installazione della tettoia in legno delle dimensioni corrispondenti a quelle indicate in sanatoria.

Per quanto concerne invece la risoluzione delle copiose infiltrazioni provenienti dalla copertura, bisognerà procedere con la rimozione della guaina, demolizione dello strato superficiale del massetto, ripristino del massetto con relative pendenze, ripristino discendenti, posa in opera di guaina in teli fibrorinforzati sovrapposti e risvoltati su verticali, ripristino copertine in marmo. (da progetto di sanatoria la copertura è del tipo non praticabile, quindi priva di pavimentazione)

Per i locali interni sarà necessario spicconare l'intonaco ammalorato, ripristinare murature e soffitti ammalorati, intonaci, procedere con tinteggiature, rimozione delle porte interne e dei controsoffitti.

Costi

Sanzioni:

sanzione minima costo stimato → 1.000,00 € per opere realizzate senza titolo ai fini di rilascio sanatoria (SCIA demolizione ampliamento)

sanzione minima costo stimato → 1.000,00 € per opere realizzate senza titolo (SCIA postuma per prospetti e frazionamento)

Tot. Spese: € 2.000,00

Spese tecniche:

pratica SCIA per opere di demolizione: 200,00 € diritti di segreteria ed istruttoria

pratica SCIA per modifiche prospetti, frazionamento e opere interne: 200,00 € diritti di segreteria ed istruttoria

tecnico per pratica (scia n.2 pratiche + aggiornamento planimetria catastale): costo stimato € 3.000,00 + iva ed oneri professionali- Tot. 3.806,00

spese aggiornamento catastale: € 150,00 (n.1 deposito per esatta rappresentazione grafica, n.2 deposito per frazionamento)

Tot. Spese: € 4.400,00

Opere di messa in pristino stato dei luoghi originario:

- demolizione e smaltimento del volume abusivo: € 4.000,00

- taglio di muratura di confine, ripristino murature e tinteggiature (incluso infissi): € 4.500,00

- sezionamento di impianto elettrico e adeguamento: € 2.000,00

- smontaggio, taglio e montaggio tettoia lignea (incl trasporto discarica parti tagliate): € 2.500,00

- ripristino pavimentazione esterna: € 1.200,00

Tot. Spese: 14.200,00 € oltre iva: 17.500,00 €

2.2 Stima degli immobili pignorati

• Superficie commerciale

Immobilie sito Via dei Dioscuri n. 23- piano T- int.2	Sup. (mq)	netta	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
--	--------------	-------	--------------------------------	----------------------



		m ² 31,05	110% muri perimetrali	34,15 m ²
Sup. di ornamento	Portici e patii	M ² 8,00	35% Applicabile fino a 25m ² , l'eccedenza va calcolata al 10%	2,80 m ²
			Superficie commerciale	M² 36,95

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

Descrizione metodo:

8.1 Criterio di Stima n.1

Listino Borsino Immobiliare II semestre dicembre 2024 del Comune di Fiumicino –

Zona: Semi periferica- isola sacra darsena faro

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Abitazioni in stabili di Fascia Media

VALORE minimo	VALORE medio	VALORE massimo
1.644 €/m ²	2.028 €/m ²	2.412 €/m ²

La sottoscritta sulla scorta di quanto rilevato in fase di sopralluogo in merito alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, rilevate nel corso delle indagini effettuate, ha ritenuto congruo adottare un prezzo di Fascia Valore Massimo /m² riferito alla zona ed agli immobili ordinari ivi ubicati.

Abitazioni (valore max): 2.412 €/m² unitario

VALORE DI MERCATO

Superficie convenzionale	36,95 m²
---------------------------------	----------------------------

M² 36,95 * € 2.412 = € 89.123,40 (ottantanovemilacentotrenta/40)

Tipologia immobile		Valori di mercato €/m ²	Valore medio €/m ²	Prezzo unitari con arrotondamenti
Ufficio				
Immobile sito Via dei Dioscuri n. 23- piano T-int.2	BI	Min. 1.644,00 ÷ Max. 2.412,00	€/m ² 2.028,00	€/m ² 2.412,00

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

Al valore così determinato si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti correttivi:

Coeff. età-qualità-stato: 0,93 (immobile da ristrutturare)

∑ coeff. = 0,93

• Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a:

€ 89.123,40 * 0,93 = € **82.884,76** (ottantaduemilaottocentottantaquattro/76)



- Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile sito Via dei Dioscuri n. 23- piano T- int.2	36,95 mq	€/ mq 2.243,16	€ 82.884,76
Valore di Mercato complessivo in cifra tonda			€ 83.000,00 (ottantatremila/00)

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

Descrizione metodo:

8.2 Criterio di Stima n.2

Valore O.M.I. anno 2024 - semestre I

Provincia: Roma

Comune: Fiumicino

Fascia/zona: periferica- isola sacra/darsena - faro

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: normale

CALCOLO DEL VALORE NORMALE IMMOBILI RESIDENZIALI

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie omogenizzata espressa in mq

Valore normale = Valore unitario x Superficie omogenizzata (mq)

Valore Normale Unitario Medio: $Val\ OMI\ min + (Val\ OMI\ max - Val\ OMI\ min) \times K$

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 K2) / 4$

K1		
in base alla	fino a 45 mq	1
superficie catastale	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq. fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 m	0,3
	oltre 150mq	0

K2		
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

Sup. catastale: 40,20 mq (detratti mq ampliamento non autorizzato)

Inserisci coefficiente K1	1
Inserisci coefficiente K2	0,20
K = (K1 + 3 K2) / 4	0,40

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Abitazione civile				
Immobile sito Via dei Dioscuri n. 23- piano T- int.2	OMI	Min. 1.900,00 €÷ Max. 2.700,00 €	€/mq 2.300,00	€/mq 2.300,00



Valore Normale Unitario Medio: $Val\ OMI\ min + (Val\ OMI\ max - Val\ OMI\ min) \times K$
 VNUM: $1.900 + (2.700 - 1.900) \times 0.40 = 2.220,00\ \text{€}/\text{mq}$

valore normale unitario corretto	€ / mq
	2.220,00
Sup. omogenizzata	mq
	40,20
VALORE NORMALE	89.244,00 €

- Adeguaenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

Al valore così determinato si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti correttivi:

Coeff. età-qualità-stato: 0,93 (immobile da ristrutturare)

Σ coeff. = 0,93

• Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a:

€ 89.244,00 * 0,93 = € 82.996,00 (ottantadue milanovecentonovantasei/00)

Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile sito Via dei Dioscuri n. 23- piano T- int.2	40,20 mq	€/ mq 1.953,00	€ 82.996,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 83.000,00 (ottantatremila/00)

- Detrazione per sanatoria edilizia - vedi quesito 4.E) -

Costo Regolarizzazione abuso	€ 2.000,00 sanzione
Spese tecniche	€ 4.400,00
Spese ripristino stato dei luoghi (sanatoria)	€ 17.500,00

- Altri tipi di detrazione - (servitù di passaggio)

Non ricorre

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria)

Immobile sito Via dei Dioscuri n. 23- piano T- int.2	€	Euro/00
Criterio di Stima 1	83.000,00	Ottantatremila/00
Criterio di Stima 2	83.000,00	Ottantatremila/00
Media valori	83.000,00	Ottantatremila/00
Detrazione per regolarizzazioni edilizie	17.500,00	Diciasettemilacinquecento/00
STIMA DEL VALORE DI MERCATO	65.500,00	Sessantacinquemilacinquecento/00

• **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

Descrizione metodo: non ricorre

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO



La sottoscritta, per la valutazione finale, ha ritenuto di applicare i valori sopradescritti in quanto ritenuti congrui per il mercato della zona e rispondenti alle caratteristiche del bene oggetto di perizia alla luce del sopralluogo del 30.07.2024.

Prezzo base d'asta:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

- Abitazione – Via dei Dioscuri n. 23 - piano T- int.2 -Fiumicino - Foglio 1059, Part. 1084, Sub. 504:
€ 83.000,00 (ottantatremila/00)

VALORE IMMOBILIARE UNITARIO STIMATO €/MQ:

83.000/36.95 mq = € 2.246,27 al mq

CONCLUSIONI GENERALI

La sottoscritta sulla scorta di quanto sopra argomentato, **determina il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:**

- € 83.000,00 (ottantatremila/00) a cui andranno detratte le spese per la regolarizzazione per opere difformi da quanto autorizzato € 17.500,00 = **65.500,00 €**

A tale importo andranno sottratte le eventuali spese dovute per oblazioni a seguito del conguaglio che verrà quantificato dal Comune di Fiumicino, al momento del riesame della sanatoria (laddove rilasciabile).

Si precisa che come indicato in precedenza alla data odierna non è possibile ottenere il rilascio della sanatoria n. 102562_87 prot. 13208 del 02.05.1986, fino alla nuova riparametrazione del vincolo idrogeologico insistente sull'area, nonché sarà necessario ottenere una volta ripristinata la volumetria presentata con domanda di sanatoria il nulla osta paesaggistico.

Per quanto sopra alla data odierna non è possibile definire la regolarità dell'immobile.

Civitavecchia, li 11.01.2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. *Valentina Varlese*



CAPITOLO 3 – ALLEGATI

- All.1 note di trascrizione e iscrizione;
- All.2 elaborato fotografico;
- All.3 visure catastali, visura planimetrica;
- All.4 titoli abilitativi;
- All.5 planimetria dell'immobile con difformità indicate.

