

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
STIMA IMMOBILIARE

GIUDICE RELATORE:

Dott.ssa Alessandra Dominici

PROCEDIMENTO:

*Numero Ruolo Generale 58/2017
Tribunale di Civitavecchia*

PARTI:

Creditore: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

CTU

Ing. Francesco De Risi

data



FRANCESCO DE RISI
INGEGNERE
VIA DELLE MARGHERITE, 17 - 00053 - CIVITAVECCHIA - ROMA - ITALIA
E-MAIL: ING.FRANCESCO DERISI@GMAIL.COM - F.DERISI@PEC.ORDINS.ROMA.IT
TEL. + 39 0766 20897 - FAX. +39 178 2270138 - CELL. +39 347 52718
N°22233 ALBO INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ROMA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA D'UFFICIO

Il sottoscritto Dott. Ing. Francesco De Risi nato a Civitavecchia il 21/12/1970, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Roma al n. 22233, Consulente Tecnico del Giudice accreditato presso il Tribunale di Civitavecchia, nominato dall'Ill.mo Sig. G. E. Dott.ssa Alessandra Dominici perito estimatore nella procedura n. 58/2017 promossa dal G. U. n. 1188/2017 contro [redacted], con incarico del 14/01/2017, redige la presente relazione tecnico-estimativa sui beni immobili di seguito identificati:

Dettaglio dei Beni:

Sito in: Comune di Fregene - Fiumicino (Roma), Via Agropoli 26, piano T Interno 16
NCEU Fiumicino

Via Agropoli 26, Fregene (Rm), piano T,
fg. 708, p.lla 849, sub.20 cat. A2

Proprietà/ Intestazione:

[redacted]

Altri Dati

Consistenza catastale: 5 vani

Superficie Catastale escluse aree scoperte: 63 mq Totale: 78mq

Classe 3 categoria A/2

Rendita catastale: € 955,45

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1)

*“Verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione** di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;***

Il sottoscritto eseguirà la verifica della documentazione agli atti.

Per quanto concerne la titolarità dell'immobile, nonché l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, si è accertato lo stato delle trascrizioni a favore dei debitori.

E' presente in atti il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari da verifica eseguita alla conservatoria non si segnalano difformità

QUESITO 2)

*effettui, di concerto con il custode, l'**esame preliminare della documentazione** di cui all'art 567, 2° comma c.p.c., avendo cura di precisare:*

-In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria di RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato, oppure:

se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.



FRANCESCO DE RISI
INGEGNERE
VIA ATTILIO BANDIERA 1 - 00053 - CIVITAVECCHIA - ROMA - ITALIA
E-MAIL: DE.RISI@TISCALI.IT -
TEL. + 39 0766 20897 - FAX. +39 178 2270138 - CELL. +39 347 5271811
N°22233 ALBO INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ROMA

30deb6bb708f6a20a9345871de6ca420
 30deb6bb708f6a20a9345871de6ca420
 30deb6bb708f6a20a9345871de6ca420

-In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposita della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

- In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni al margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Si è accertato che l'immobile è stato pignorato alla società debitrice il cui titolare attualmente risulta all'estero.

QUESITO 3)

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

La documentazione agli atti, assieme a quella acquisita e in allegato alla presente è sufficiente per identificare il bene e le sue caratteristiche, bene che risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni e privilegi di qualsiasi natura compresi quelli fiscali ad eccezione di quanto riportato:

Elenco delle Trascrizioni

Si rimanda alla documentazione depositata agli Atti

QUESITO 4)

Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) :

vedi in allegato

QUESITO 5)

Descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell' 'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dalla ultimazione della costruzione o del ripristino;

Ubicazione dell'Immobile

Facendo seguito ai diversi sopralluoghi in area, l'immobile è stato correttamente individuato ed identificato. Esso è sito nella parte a Fregene - Fiumicino nella zona semicentrale vicino alla Costa Tirrenica.

Sito in: Comune di Fregene - Fiumicino (Roma), Via Agropoli 26, piano T Interno 16

NCEU Fiumicino

Via Agropoli 26, Fregene (Rm), piano T,



fg. 708, p.lla 849, sub.20 cat. A2

Consistenza catastale: 5 vani

Superficie Catastale escluse aree scoperte: 63 mq Totale: 78mq

Classe 3, categoria A/2

Rendita catastale: € 955,45

E' presente una quota di condominio che è parte in causa

Caratteristiche Sommarie

Pur essendo accatastato A/2 ossia abitazione di tipo Civile, l'appartamento in oggetto è da considerarsi buco grado generale.

L'edificio multipiano ha le facciate con finitura a in pietra e intonaco che, allo stato attuale non presenta ammaloramenti significativi.

Nella zona sono presenti i principali servizi.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni bagno, una camera e una cameretta. Vi'è un giardino perimetrale con due accessi esterni e due verande/porticati

Il Complesso è dotato di vaste aree comuni e di una grande piscina.

Caratteristiche costruttive del corpo di fabbrica

Il fabbricato nel suo complesso è stato realizzato con struttura in telaio di cemento armato e tamponature in laterizi.

La qualità dei materiali è giudicata buona-ottima.

Caratteristiche dell'appartamento

All'immobile in oggetto si accede attraverso il cancello condominiale che immette al complesso residenziale

Tramite un portone di accesso che immette in un atrio si accede all'ingresso

Vi sono altri due accessi ai giardini anteriore e posteriore.

L'area esterna è dotata di ampie aree comuni a parcheggio.

L'appartamento è di recente costruzione ed è in buone condizioni generali.

Determinazione della consistenza

Nella tabella seguente vengono riportati i valori dimensionali del fabbricato misurati sul campo e ragguagliati ai sensi del DPR 138/98

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, è arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma seguente:

A) della superficie dei vani **principali e degli accessori diretti**, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B) della superficie omogeneizzata delle **pertinenze** di uso esclusivo:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
- verande/portici/tettoie;

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.



FRANCESCO DE RISI
INGEGNERE

VIA ATTILIO BANDIERA 1 - 00053 - CIVITAVECCHIA - ROMA - ITALIA

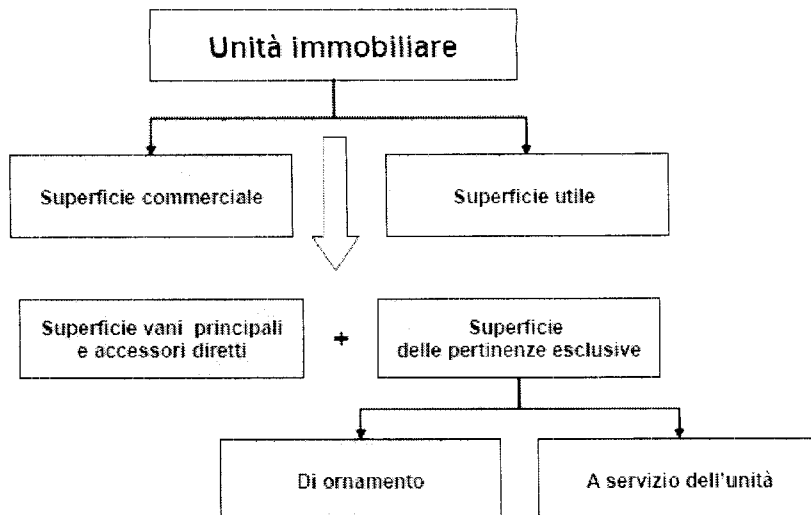
E-MAIL: DE.RISI@TISCALI.IT -

TEL. + 39 0766 20897 - FAX. +39 178 2270138 - CELL. +39 347 5271811

N°22233 ALBO INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ROMA

Misurazione

- superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto;
- superficie delle pertinenze esclusive di ornamento, ovvero a servizio indiretto dei vani principali



La superficie commerciale è pari alla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle **superfici occupate dai muri interni e perimetrali**;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La Superficie dei vani principali e accessori diretti è Determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Per le altre pertinenze si segue il prospetto di cui sotto:



ARUNAPAC S.P.A. Via S. Maria # 00600/00605/00606/00607/00608/00609/00610/00611/00612/00613/00614/00615/00616/00617/00618/00619/00620/00621/00622/00623/00624/00625/00626/00627/00628/00629/00630/00631/00632/00633/00634/00635/00636/00637/00638/00639/00640/00641/00642/00643/00644/00645/00646/00647/00648/00649/00650/00651/00652/00653/00654/00655/00656/00657/00658/00659/00660/00661/00662/00663/00664/00665/00666/00667/00668/00669/00670/00671/00672/00673/00674/00675/00676/00677/00678/00679/00680/00681/00682/00683/00684/00685/00686/00687/00688/00689/00690/00691/00692/00693/00694/00695/00696/00697/00698/00699/00700/00701/00702/00703/00704/00705/00706/00707/00708/00709/00710/00711/00712/00713/00714/00715/00716/00717/00718/00719/00720/00721/00722/00723/00724/00725/00726/00727/00728/00729/00730/00731/00732/00733/00734/00735/00736/00737/00738/00739/00740/00741/00742/00743/00744/00745/00746/00747/00748/00749/00750/00751/00752/00753/00754/00755/00756/00757/00758/00759/00760/00761/00762/00763/00764/00765/00766/00767/00768/00769/00770/00771/00772/00773/00774/00775/00776/00777/00778/00779/00780/00781/00782/00783/00784/00785/00786/00787/00788/00789/00790/00791/00792/00793/00794/00795/00796/00797/00798/00799/00800/00801/00802/00803/00804/00805/00806/00807/00808/00809/00810/00811/00812/00813/00814/00815/00816/00817/00818/00819/00820/00821/00822/00823/00824/00825/00826/00827/00828/00829/00830/00831/00832/00833/00834/00835/00836/00837/00838/00839/00840/00841/00842/00843/00844/00845/00846/00847/00848/00849/00850/00851/00852/00853/00854/00855/00856/00857/00858/00859/00860/00861/00862/00863/00864/00865/00866/00867/00868/00869/00870/00871/00872/00873/00874/00875/00876/00877/00878/00879/00880/00881/00882/00883/00884/00885/00886/00887/00888/00889/00890/00891/00892/00893/00894/00895/00896/00897/00898/00899/00900/00901/00902/00903/00904/00905/00906/00907/00908/00909/00910/00911/00912/00913/00914/00915/00916/00917/00918/00919/00920/00921/00922/00923/00924/00925/00926/00927/00928/00929/00930/00931/00932/00933/00934/00935/00936/00937/00938/00939/00940/00941/00942/00943/00944/00945/00946/00947/00948/00949/00950/00951/00952/00953/00954/00955/00956/00957/00958/00959/00960/00961/00962/00963/00964/00965/00966/00967/00968/00969/00970/00971/00972/00973/00974/00975/00976/00977/00978/00979/00980/00981/00982/00983/00984/00985/00986/00987/00988/00989/00990/00991/00992/00993/00994/00995/00996/00997/00998/00999/01000

DESCRIZIONE	Consistenza ai sensi del [m ²]	Superficie Convenzionale [m ²]
VANI ACCESSORI DIRETTI		
Superficie Piano Primo al lordo delle mura	67,00	67,00
PERTINENZE		
Portico/Veranda Locale Accessorio comunicante Posto Auto Scoperto Balcone /Terrazza comunicante	30,70	10,75
GIARDINI		
Giardino	97,80	14,78
TOTALE ARROTONDATO		93 mq

Descrizione	Tipologia	Coeff. Ponderazione	Superficie (mq)	Superficie ponderata (mq)
vani e accessori diretti	Diretti	1	67,00	67 m ²
Area scoperta di pertinenza esclusiva (es area di accesso, strade alberate di ingresso ecc.)	di ornamento	0,10 fino alla sup Unità imm.re 0,02 oltre sup Unità imm.re	-	0 mq
balconi / Terrazzi / giardini comunicanti	di ornamento	0,3 fino a 25mq 0,1 oltre i 25mq	97,80	14,78 m ²
balconi / Terrazzi / giardini non comunicanti	di ornamento	0,15 fino a 25mq 0,05 oltre i 25mq	-	0 mq
Portico - Veranda	di ornamento	0,35	30,70	10,75 m ²
Cantine e Soffitte comunicanti	di servizio	0,5	-	0 mq
Cantine e Soffitte non comunicanti	di servizio	0,25	-	0 mq
Posti auto scoperti	di servizio	0,15 fino a 25mq 0,05 oltre i 25mq	-	0 mq
Locali tecnici box	di servizio	0	-	0 mq
vani aventi altezza utile inferiore a m.1,50	Tutti	0	-	0 m ²

La superficie lorda dell'immobile, utile per la valutazione immobiliare è pari a **93m²** in cui si sono considerate le superfici come da tabella di cui sopra

La superficie Calpestabile calcolata e netta dell'appartamento è pari a: **55 m²**



QUESITO 6)

Accerti **la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interni, dati catastali e confini) **e quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; con una acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;

Dalle verifiche eseguite si può affermare che:

I dati indicati nell'atto di pignoramento identificano univocamente l'appartamento in oggetto.

Tuttavia la numerazione interna del complesso immobiliare è carente ed occorre orientarsi per individuare correttamente lo stabile all'interno 16.

QUESITO 7)

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.);

Dal confronto fra le planimetrie catastali e le planimetrie relative ai grafici architettonici allegati ai titoli autorizzativi urbanistici in forza dei quali è stato realizzato il villino emerge piena una certa corrispondenza documentale fra l'esistente e quanto presente nella planimetria catastale;

QUESITO 8)

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (art. 30 comma prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, con la relativa richiesta;

Il PRG di Fregene - Fiumicino è aggiornato al 2010 e la costruzione è del 2009.

Il Bene è adibito ad uso residenziale.

QUESITO 9)

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se illecito o se è stato sanato o se sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 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 o lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni da corrispondere o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'agguanciato possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 30 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

La costruzione è stata costruita in forza ai seguenti titoli:

Permesso di Costruzione n. 231/2006

Permesso di costruzione in variante 100/2008

Dia Edilizia prot. 30694 /2009

E' stato ottenuta l'autorizzazione paesaggistica n. 143/A/2007



comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 ce. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Non esistono altri soggetti interessati dal procedimento.
Il bene non necessita di essere diviso in lotti o frazionamenti.

QUESITO 15)

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i titoli debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

L'immobile può essere venduto esclusivamente in unico lotto poiché la conformazione fisica del manufatto esclude ogni possibilità di divisioni dei beni pignorati.

QUESITO 16)

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

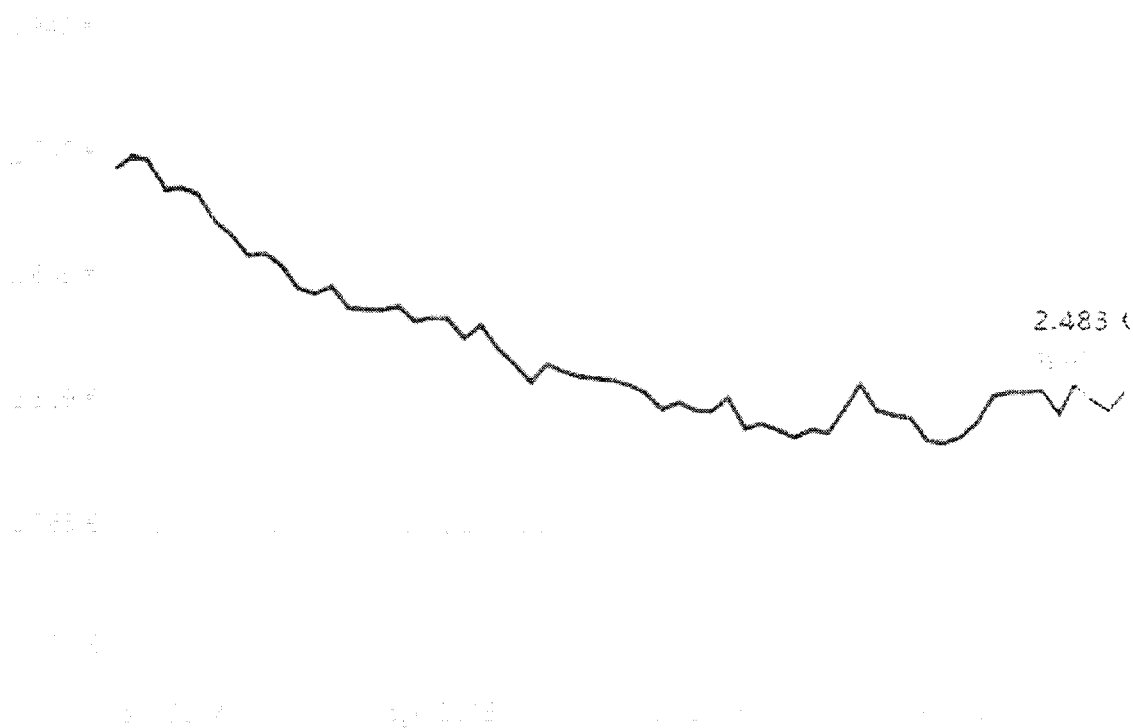
Analisi del mercato

Persiste da diversi anni un declino consistente del mercato immobiliare che, nell'area di Fregene sembra essersi assestata.

F. Ambato - tel. 06 9245 1945 - FRANCESCO Finescudari - tel. 06 4783 8010 - P.A. NO.C.A. - 30068000200844001001854587 - indirizzato



FRANCESCO DE RISI
INGEGNERE
VIA ATTILIO BANDIERA 1 - 00053 - CIVITAVECCHIA - ROMA - ITALIA
E-MAIL: DE.RISI@TISCALI.IT -
TEL. + 39 0766 20897 - FAX. +39 178 2270138 - CELL. +39 347 527181
N°22233 ALBO INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ROMA



ANDAMENTO PREZZI ALLA VENDITA (FONTE IMMOBILIARE.IT)

Anche l'osservatorio prezzi registra una certa stabilità dei prezzi di mercato nelle zone centrali e periferiche di Fregene - Fiumicino. Ai valori suddetti bisogna introdurre i coefficienti opportuni per tener conto delle caratteristiche che influenzano il valore commerciale del bene.

Le quotazioni trovano conferma nel Listino Ufficiale della Borsa immobiliare della C.C.I.A.A. e da una verifica diretta effettuata dallo scrivente in occasione dei vari sopralluoghi in zona.

Le valutazioni dell'osservatorio immobiliare confermano questo andamento

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: FIUMICINO

Fascia/zona: Suburbana FREGENE (VIA CASTELMARE)

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2100	2600	L	9,0	11,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2000	2600	L	7,6	10,8	L
Box	NORMALE	1250	1700	L	5,5	7,3	L
Ville e Villini	NORMALE	2300	3000	L	9	12,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio di Nisi è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.



FRANCESCO DE RISI
 INGEGNERE
 VIA ATTILIO BANDIERA 1 – 00053 – CIVITAVECCHIA - ROMA – ITALIA
 E-MAIL: DE.RISI@TISCALI.IT –
 TEL. + 39 0766 20897 – FAX. +39 178 2270138 – CELL. +39 347 5271811
 N°22233 A.LBO (INGEGNERI) DELLA PROVINCIA DI ROMA

L'esposizione dell'appartamento è favorevole anche se l'immobile resta complessivamente non particolarmente luminoso.

La superficie lorda dell'appartamento con il terreno risulta pari a $93m^2$.

Immobili di questo taglio hanno sempre molto mercato legato alle compravendite soprattutto da quando sono stati dotati di ascensore interno.

L'immobile è relativamente facile da locare.

Descrizione dell'Appartamento

La tamponatura esterna del fabbricato risulta in uno stato di conservazione buona, così come quella interna. All'interno l'appartamento risulta con condizioni di finitura buone anche se sono necessari interventi di manutenzione legate alle infiltrazioni di umidità lamentate in alcuni punti di camera e soggiorno.

Attualmente la proliferazione delle muffe rende l'ambiente insalubre.

si ritiene che occorra eseguire dei lavori per migliorare la situazione e pertanto è opportuno decurtare le spese di ripristino dal valore totale. I problemi sono molto vistosi.

Finiture:

Le finiture generali sono in condizioni buone.

L'appartamento è di recente edificazione e i materiali utilizzati sono di buona qualità.

Le finestre e le portefinestre sono in alluminio a taglio termico con doppi vetri.

Le porte sono in ottime condizioni.

Lo stato della tinteggiatura, tutto ammalorato e deve essere restaurato.

le prese a muro e gli interruttori sono adeguate.

Dotazione impiantistica

L'appartamento ha il riscaldamento autonomo con pompe di calore elettriche, l'acqua calda sanitaria è fornita da uno scaldabagno elettrico posto esternamente.

Il gas per uso domestico è a GPL con Bombola.

Sono presenti gli impianti standard come:

impianto Videocitfonico,

impianto TV digitale terrestre,

Impianto TV Satellitare,

Telefono.

Ascensore Condominiale per raggiungere i garages.

Piscina Condominiale

Funzionalità impiantistica:

L'impianto elettrico è funzionale.

L'impianto idrico e fognario è nella norma.

L'impianto termico è funzionante.

L'impianto dell'acqua Calda Sanitaria è funzionante

Il videocitfono funziona correttamente

Interventi di ripristino

Lo stato d'uso e manutenzione dell'unità può sinteticamente classificarsi come "buono" ma si segnala la necessità di eseguire interventi di manutenzione per ripristinare le condizioni normali dell'appartamento:

- 1) Tinteggiatura e bonifica delle pareti soggette ad umidità per allagamento fognario.

Situazione Condominio

Il condominio ha pendenze con l'esecutato per importi di circa 9.000€

Calcolo Coefficiente α



FRANCESCO DE RISI
INGEGNERE
VIA ATTILIO BANDIERA 1 - 00053 - CIVITAVECCHIA - ROMA - ITALIA
E-MAIL: DE.RISI@TISCALI.IT -
TEL. + 39 0766 20897 - FAX. +39 178 2270138 - CELL. +39 347 5271811
N°22233 ALBO INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ROMA

Punti di merito relativi all'unità immobiliare ordinaria "tipo"		Peso per destinazione residenziale		Caso in Esame	
Caratteristiche estrinseche posizionali	accessibilità	7	22	7	21
	servizi	7		7	
	qualità ai contorni	5		5	
	densità contesto urbano	3		2	
Caratteristiche intrinseche posizionali	panoramicità (visualità)	3	13	1	10
	orientamento	2		2	
	soleggiamento e luminosità	4		3	
	prospicienza	4		4	
Caratteristiche produttive	oneri manutentivi	3	18	1	16
	suscettività di vendita	6		6	
	suscettività di locazione	6		6	
	regime fiscale	3		3	
Caratteristiche tecnologiche	finiture	7	30	7	30
	impianti	7		7	
	decorazioni e ornato	6		6	
	assenza di degrado fisico e di obsolescenza economica	10		10	
Caratteristiche ambientali	inquinamento	9	17	9	17
	disponibilità verde	6		6	
	spazio verde privato perimetrale	2		2	
	Totale	100		100	

Il punteggio è stato elaborato sulla base delle osservazioni di cui sopra.

$$a = (94)/100 = 0,94$$

partendo dalla valutazione di € 2.600,00/mq come valore unitario di mercato massimo per l'unità di prezzo medio, risulterà il seguente valore per l'unità oggetto di stima sulla base della formula qui di seguito riportata:

$$V_{pm} = € 2.600,00/mq \times 0,94 = € 2.444,00 /mq$$

In linea con i valori di mercato

Nell'ambito di complessi immobiliari dotati di servizi comuni di pregio il **valore immobiliare può essere elevato del 15-20%**

Tale dato moltiplicato per la superficie lorda del fabbricato pari a 93m² diviene:

$$V = 93 \times 2.444,00 \times 1,15 = \underline{\underline{€ 261.385,80}}$$

che corrisponde al più probabile Valore di Mercato del bene oggetto di stima alle condizioni normali

A questa somma occorrerà poi considerare i relativi lavori di bonifica e di ripristino delle parti ammalorate dall'allagamento per un importo pari a

€ 2.800,00.

Essendo il Condominio la parte pignorante non saranno decurtate dall'importo le pendenze con il condominio che ammontano a circa € 9.000,00

CONCLUSIONI

Il valore stimato dell'immobile è per quanto sopra esposto:

1) LOTTO UNICO

Appartamento e pertinenze varie

Valutazione lotto unico Arrotondato: € 258.000,00 (duecentocinquantottomila)



FRANCESCO DE RISI
INGEGNERE
VIA ATTILIO BANDIERA 1 - 00053 - CIVITAVECCHIA - ROMA - ITALIA
E-MAIL: DE.RISI@TISCALI.IT
TEL. + 39 0766 20897 - FAX. +39 178 2270138 - CELL. +39 347 5271811
N°22233 ALBO INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ROMA

