

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

Esecuzioni Civili - Espropriazioni immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 96/2019

Parte Creditrice

Siena NPL 2018 S.r.l.

Parte Debitrice





PREMESSA	3
DESCRIZIONE DEL BENE	4
CONFORMITÀ DEL BENE	10
SITUAZIONE DEL BENE	12
ANALISI DEI VINCOLI, DELLE SPESE E DEGLI ONERI	13
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	16
CONCLUSIONI	30



Premessa

La sottoscritta Architetto **Carlotta Berton**, con studio a Santa Marinella (Roma) in via Aurelia n. 485, iscritta all'Ordine degli Architetti sez. "A", Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma al n. 17097 e all'Albo dei consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Civitavecchia, a seguito dell'accettazione dell'incarico del **27 Ottobre 2019**, ha ricevuto dall'**Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Alessandra Dominici** del Tribunale di Civitavecchia l'**incarico di esperto estimatore** per l'esecuzione immobiliare n. 96/2019 R.G.E.



Descrizione del bene

Quesito 1

Comune	Trevignano Romano
Indirizzo	Via Settevene est n. 63
Descrizione del contesto	L'immobile è ubicato nel Comune di Trevignano Romano. L'accesso lungo la SP4 Via Settevene Palo Primo Tronco da Trevignano è costruito da un cancello carrabile tramite il quale si accede alla corte interna.
Descrizione del fabbricato	Il fabbricato è presumibilmente realizzato con struttura in cemento armato e tamponatura intonacata, con copertura a doppia falda. Esso consta di n. 1 piano fuori terra. Il bene oggetto della procedura è costituito da una porzione di suddetto fabbricato.
Descrizione del bene	Una volta entrati dal cancello carrabile si accede alla corte interna della proprietà. L'ingresso all'unità immobiliare avviene tramite una porta finestra blindata con un'inferriata a doppia anta. L'interno è costituito da un un piccolo ingresso con angolo cottura, un bagno e una camera da letto. La condizione dell'immobile è mediocre, disabitata da lungo tempo.



**Superficie
calpestabile**

La superficie calpestabile interna dell'appartamento (escluso il terrazzo e il box auto) è pari a **25,64 mq** così distribuiti:

Denominazione ambiente	Superficie Utile Netta (mq)
Cucina - Living	8,25
Corridoio	1,78
Camera	12,16
Bagno	3,45
Totale	25,64

La superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive è pari a 17,50 mq così distribuiti:

Pertinenza esclusiva di ornamento	Superficie Utile Netta (mq)
Corte esterna / posto auto	35,00
Totale pari al 50% della sup	17,50

La superficie netta totale dell'immobile è pari a 43,14 mq.

**Superficie
commerciale**

La superficie commerciale è calcolata secondo i criteri specificati nel paragrafo "calcolo consistenza immobiliare". **L'appartamento ha una superficie commerciale pari a 31,75 mq** così distribuiti:

Denominazione ambiente	Superficie Utile Netta (mq)
Cucina - Living	9,50
Corridoio	2,25
Camera	15,00
Bagno	5,00
Totale	31,75

La superficie omogeneizzata della **pertinenza esclusiva è pari a 17,50 mq** così distribuiti:

Pertinenza esclusiva di ornamento	Superficie Utile Netta (mq)
Corte esterna / posto auto	35,00
Totale pari al 50% della sup	17,50

La superficie commerciale totale dell'immobile è pari a 49,25 mq.



Confini	NORD: Strada SP4 SUD: Altra Proprietà OVEST: Altra Proprietà EST: Altra Proprietà
IVA	Non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino
Regolarità Urbanistica	Dall'esito delle indagini effettuate presso il Comune di Trevignano risulta che l'immobile non è stato realizzato con rilascio di una concessione edilizia/permesso a costruire. Dalla documentazione reperita si evince che per la regolarizzazione dell'immobile sono state presentate n. 2 domande di Condonò Edilizio. La prima domanda - presentata su Mod. 47/85-A Prot. n. 1294 n. progressivo 0639815611 il 24 marzo 1986 da XXXXXXXXXX (allora proprietario dell'immobile) - interessa la regolarizzazione di tutta la costruzione. La pratica risulta perfezionata poi nel 1996 dall'allora proprietaria XXXXXXXXXX. Nel 2004 viene presentata una seconda domanda presentata dalla XXXXXXXXXX (allora proprietaria dello stabile) il 28/05/2004 con oggetto il frazionamento di una porzione dell'immobile esistente e la realizzazione di una tettoia sul lato Sud dello stabile. Su tale frazionamento - operato abusivamente - venne rilasciato al XXXXXXXXXX dalla Banca Toscana il mutuo sulla cui insolvenza a causa del quale si sta procedendo con l'esecuzione della porzione di immobile. Per entrambe le domande non risulta alcun rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria.
Agibilità	Non è stato reperito alcun certificato di agibilità dell'immobile
Usi Civici	Il Comune di Trevignano Romano, tramite la delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 29 novembre 2013 regola gli usi civici comunali che interessano i terreni moscati e pascolavi di proprietà del Comune di Trevignano Romano. Sul terreno oggetto d'indagine non risultano gravami di Usi civici.



Tabella n. 1 - LIVELLO MANUTENTIVO FABBRICATO	
è stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi	
Facciata	Discreto
Infissi	Mediocre
Impianto elettrico	Mediocre
Rivestimenti/intonaci: parti comuni	Mediocre
Pavimenti: atrio, scale, parti comuni	Mediocre
Impianto di riscaldamento	Predisposto
Impianto fognario	Presente
Impianto idraulico	Presente
Ascensore	Assente
Impianto citofonico	Assente
Scala valutativa: Ottimo - Buono - Discreto - Sufficiente - mediocre - Pessimo	

Tabella n. 2 - FINITURE DEL FABBRICATO	
PAVIMENTAZIONE PARTI COMUNI	
DI PREGIO (Marmi, pietre naturali, graniti, etc.)	
NORMALE (Marmette, Maiolicati, etc.)	
ECONOMICA (Marmette, maiolicati economici)	X
RIVESTIMENTI FACCIATE	
DI PREGIO (cotto, cortina, pietra nat. et sim.)	
NORMALI (tinteggiatura quarzo, mista et sim.)	
ECONOMICI (intonaco, tinteggiatura et sim.)	X
RIVESTIMENTI INTERNI - ATRIO E CORPO SCALE	
DI PREGIO (marmo, legno, smalto et sim.)	
NORMALI (idropittura, resinoplastica et sim.)	
ECONOMICI (pitture e similari.)	X
Legenda - DI PREGIO: Materiale di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera; NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera; ECONOMICHE: materiali scadenti e compresenza di imperfezioni nella posa in opera.	



Tabella n. 3 - FINITURE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	
è stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi	
PAVIMENTAZIONE	
DI PREGIO (marmo, parquet, similari)	
NORMALE (marmette, maioliche, moquette)	
ECONOMICA (marmette, maiolicati economici)	X
RIVESTIMENTI SERVIZI (Bagno e cucina)	
DI PREGIO (piastrelle pregiate, cotto, marmi)	
NORMALI (piastrelle ordinarie, tinteggiatura)	
ECONOMICI (piastrelle seconda 2° sc, intonaci)	X
RIVESTIMENTI	
DI PREGIO (parati di pregio, legno e similari)	
NORMALI (parati ordinari, pitture e similari)	
ECONOMICI (pittore tipo economico e similari)	X
Legenda - DI PREGIO : Materiale di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera; NORMALI : materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera; ECONOMICHE : materiali scadenti e compresenza di imperfezioni nella posa in opera.	

Tabella n. 4 - LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	
è stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi	
Pavimenti	Sufficiente
Rivestimenti soffitti e pareti	Mediocre
Infissi interni	Mediocre
Infissi esterni	Mediocre
Impianto elettrico	Mediocre
Impianto idrico sanitario	Presente
Impianto di riscaldamento	Predisposto
Impianto di condizionamento	Presente
Servizi igienico-sanitari	Sufficiente
Allarme antintrusione	Non installato
Scala valutativa: Ottimo - Buono - Discreto - Sufficiente - mediocre - Pessimo	



Tabella n. 5 - DOTAZIONE IMPIANTI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE		
è stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:		
TIPO DI IMPIANTO	PRESENTE	ASSENTE
Idrico sanitario	X	
Elettrico	X	
Gas		X
Telefonico		X
Condizionamento	X	
Impianto citofonico		X
Impianto videocitofonico		X
Allarme antintrusione		X

Tabella n. 6 - DOTAZIONE IMPIANTI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	
è stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi	
Rivestimenti	Mediocre
Serramenti	Mediocre
Impianto elettrico	Mediocre
Impianto idrico sanitario	Mediocre
Impianto di ventilazione	Installato

Scala valutativa: Ottimo - Buono - Discreto - Sufficiente - mediocre - Pessimo

Le considerazioni sopra sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata Durante il sopralluogo ed è stata guidata Dalle tabelle riportate di seguito ed elaborate precedentemente. I valori riportati nelle tabelle stanno ad indicare il livello manutentivo del fabbricato (tab. 1), le finiture del fabbricato (tab. 2), le finiture dell'unità immobiliare (tab. 3), il livello manutentive dell'unità immobiliare (tab. 4), il livello manutentivo degli impianti dell'unità immobiliare (tab. 5), le dotazioni degli impianti dell'unità immobiliare (tab. 6).



Conformità del bene

Quesito 2, 3, 4, 5

La **procedura** in oggetto **riguarda** l'unità immobiliare di proprietà del debitore, identificata al N.C.E.U. come segue:

Catasto Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sez. Urb.	Foglio	Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Sup. Catastale	
1		10	48	501 503			A/7	2	3 vani	379,60	32 mq	
Indirizzo		Via Settevene Est n. 63 piano T interno 2										

Suddetto immobile risulta essere di proprietà del **XXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX**, C.F.: **XXXXXXXXXX** proprietà 1/1.

In base a quanto certificato nello Stato di Famiglia dal Comune di Trevignano, l'esecutato non risulta più iscritto presso l'anagrafe del Comune di Trevignano Romano in quanto irreperibile.

Dall'esito delle indagini effettuate presso il Comune di Trevignano l'immobile risulta essere stata realizzato abusivamente per poi essere sanato tramite presentazione di n. 2 domande di Condonò Edilizio.

La prima domanda - presentata su Mod. 47/85-A Prot. n. 1294 n. progressivo 0639815611 il 24 marzo 1986 dal Sig. _____ (allora proprietario dell'immobile) - interessa la regolarizzazione di tutta la costruzione. La pratica risulta perfezionata poi nel 1996 dall'allora proprietaria **XXXXXXXXXX**.

Nel 2004 viene presentata una seconda domanda presentata dalla S **XXXXXXXXXX** (allora proprietaria dello stabile) il 28/05/2004 con oggetto il frazionamento di una porzione dell'immobile esistente e la realizzazione di una tettoia sul lato Sud dello stabile. Su tale frazionamento - operato abusivamente - venne rilasciato al **XXXXXXXXXX** dalla Banca Toscana il mutuo sulla cui insolvenza a causa del quale si sta procedendo con l'esecuzione della porzione di immobile.



Per entrambe le domande non risulta alcun rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria.

Consultata alla documentazione grafica reperita, la descrizione dell'immobile appare parzialmente conforme rispetto alla volumetria esistente. Sono state infatti riscontrate delle difformità in merito alle aperture esistenti (posizionamento di porte e finestre) ed una porzione dello stabile appare demolito e sostituito con una costruzione volumetricamente meno invasiva rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici.

L'iter conclusivo per il rilascio di suddetta concessione è carente per quel che concerne il rilascio della sanatoria paesaggistica, necessaria in base a quanto stabilito dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale e vista la presenza di vincoli Paesaggistici ricadenti sullo stabile. In tale ottica sembra realistico ipotizzare un primo scenario per il quale, sulla base del Condono del 1985, nulla osti al rilascio della concessione fatta salva - chiaramente - la verifica di Compatibilità Paesaggistica ex Art. 146 del D. Lgs. 42/04.

Diverso invece lo scenario per il secondo condono del 2004, per il quale d'ufficio la Regione Lazio tende a bocciare le istanze di sanatoria. Il secondo condono rappresentava domanda di sanatoria per sole opere interne di frazionamento dello stabile, modificando le aperture verso l'esterno (posizionamento di porte e finestre) quindi potrebbe essere possibile provare a riformulare un'unica Verifica di Compatibilità Paesaggistica per la quale però non è così scontato l'esito positivo.

È pertanto necessario prevedere un valore pari a € 10.000 che quantificano un costo indicativo per la presentazione delle necessarie pratiche urbanistiche e paesaggistiche per l'ottenimento sia della Compatibilità Paesaggistica, la quantificazione delle sanzioni, le integrazioni per il rilascio della concessione in sanatorie e il rilascio del certificato di agibilità.

Le eventuali opere di adeguamento sismico che potrebbero essere potenzialmente richieste dalle autorità competenti in termini di rilascio della concessione in sanatoria non possono essere attualmente quantificate poiché è necessaria un'approfondita indagine geologica del terreno su cui lo stabile poggia e per esso sviluppare un progetto di adeguamento strutturale.



Situazione del bene

Quesito 6, 7, 8

Così come indicato nella relazione peritale del 20 maggio 2019 redatta dal Notaio Carmelo Candore con studio in Piazza della Repubblica 4 a Arcisate (Va), l'immobile è correttamente identificato, sussiste continuità delle trascrizioni e che tutte le porzioni immobiliari risultano in piena ed esclusiva proprietà del **XXXXXXXXXX**.

Elenco delle trascrizioni

20 settembre 2004	Atto di Fasani Luigi notaio in Roma, numero 67747/13592 di repertorio, trascritto alla conservatoria di Roma 2 del 23 settembre 2004 ai numeri 53633/33275 da XXXXXXXXXX nata a Roma il 18/07/1970 a XXXXXXXXXX
23 marzo 2000	Denuncia di successione registrata all'ufficio del registro di Roma in data 23/03/2000 al numero 35/16 e trascritta alla conservatoria di Roma 2 in data 28/08/2001 ai numeri 33971/23475 in morte di ; in parte in virtù di denunciata successione registrata all'ufficio del registro di Roma in data 16/6/1994 al numero 44 volume 15993 in morte di
7 maggio 2019	Verbale di pignoramento immobili trascritto alla conservatoria di Roma 2 ai numeri 21840/15211 a favore di Siena NPL 2019 S.r.l. sede Roma codice fiscale 14535321005 e contro XXXXXXXXXX

Elenco delle iscrizioni

23 settembre 2004	Iscrizione ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Roma 2 ai numeri 53634/13108 per € 114.000,00 da concessione a garanzia di finanziamento per € 57.000,00 a favore della Banca Toscana S.p.a., sede Firenze, codice fiscale 05272250480 e contro XXXXXXXXXX
--------------------------	---

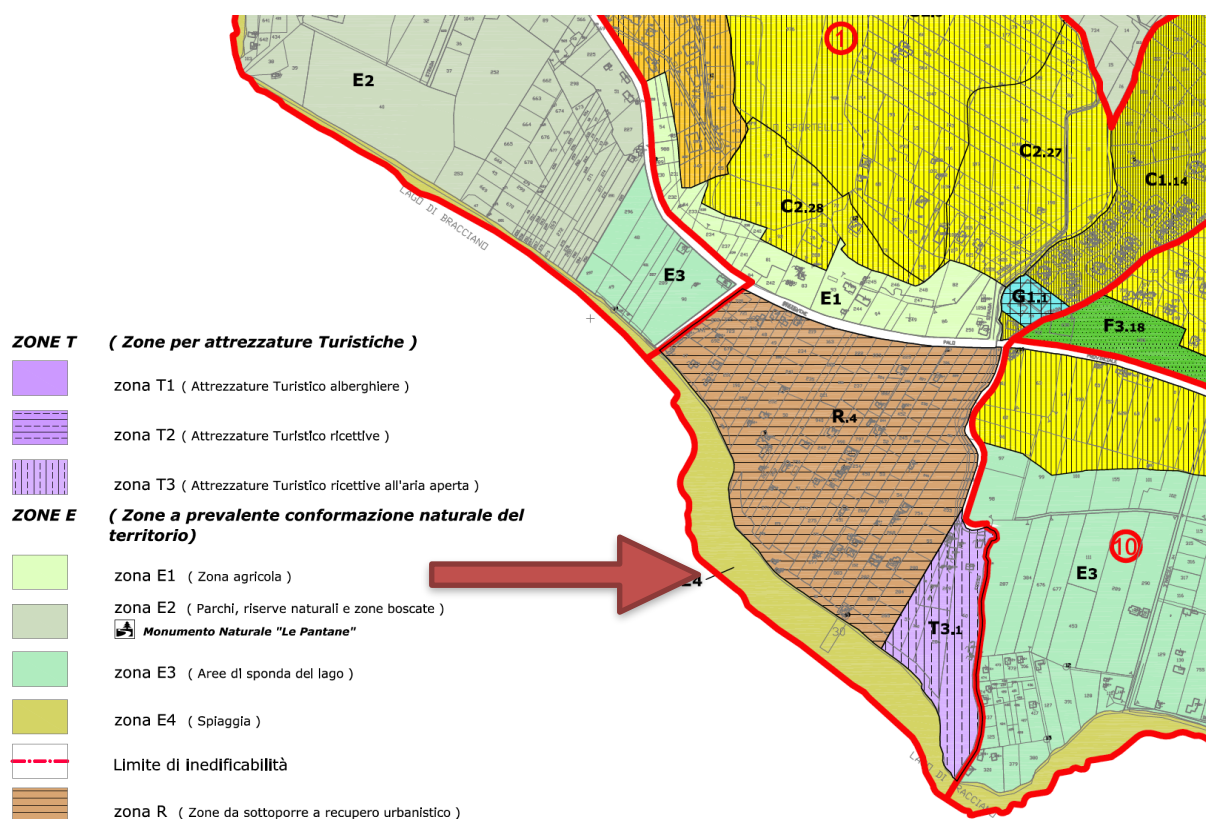


Analisi dei vincoli, delle spese e degli oneri

Quesito 9, 10, 11

Lo strumento urbanistico attualmente in uso presso il Comune di Trevignano Romano (RM) identifica il bene come inserito nella zona R: “Zone da sottoporre a recupero urbanistico”.

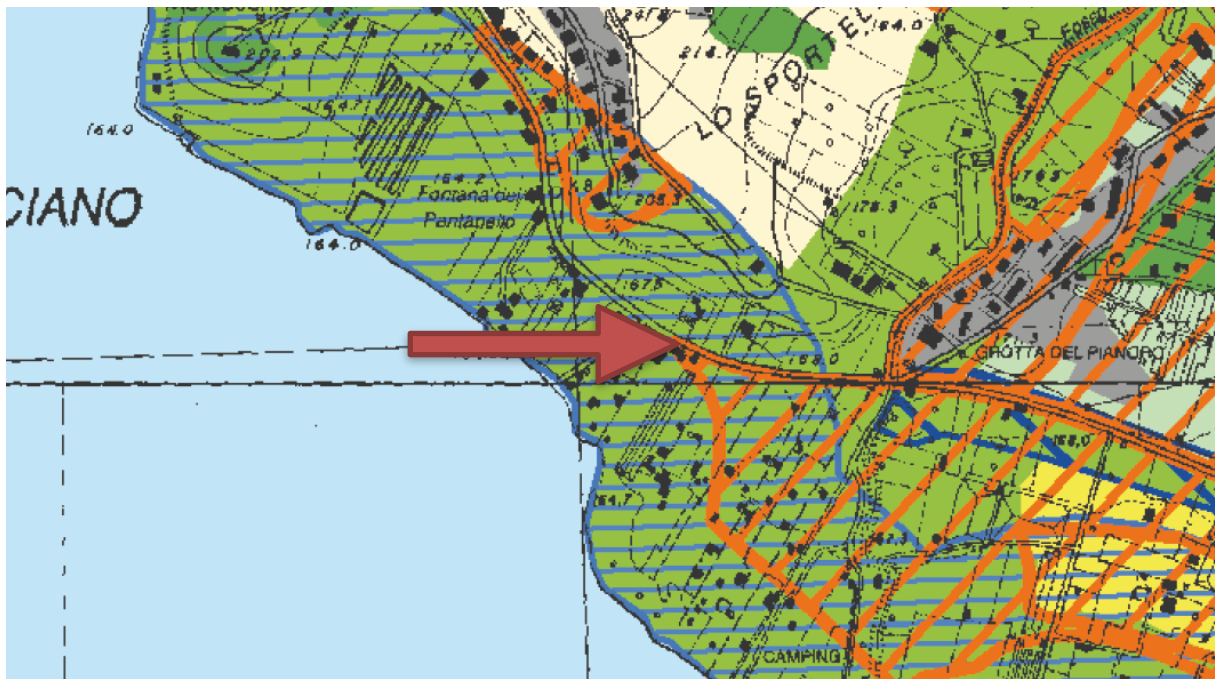
Art. 34 NTA PRG: “Il regime urbanistico per le zone R è inteso a raggiungere il recupero urbanistico attraverso l’idonea dotazione ed una opportuna struttura organizzativa delle infrastrutture o dei servizi pubblici necessari. Le previsioni della variante di cui al precedente secondo comma si attuano per ciascun nucleo attraverso piano particolareggiato o equivalente strumento attuativo esteso all’intera superficie del nucleo stesso delimitata nelle planimetrie di piano”.



Stralcio Tavola PRG e aero-foto da satellite con indicazione dell'immobile

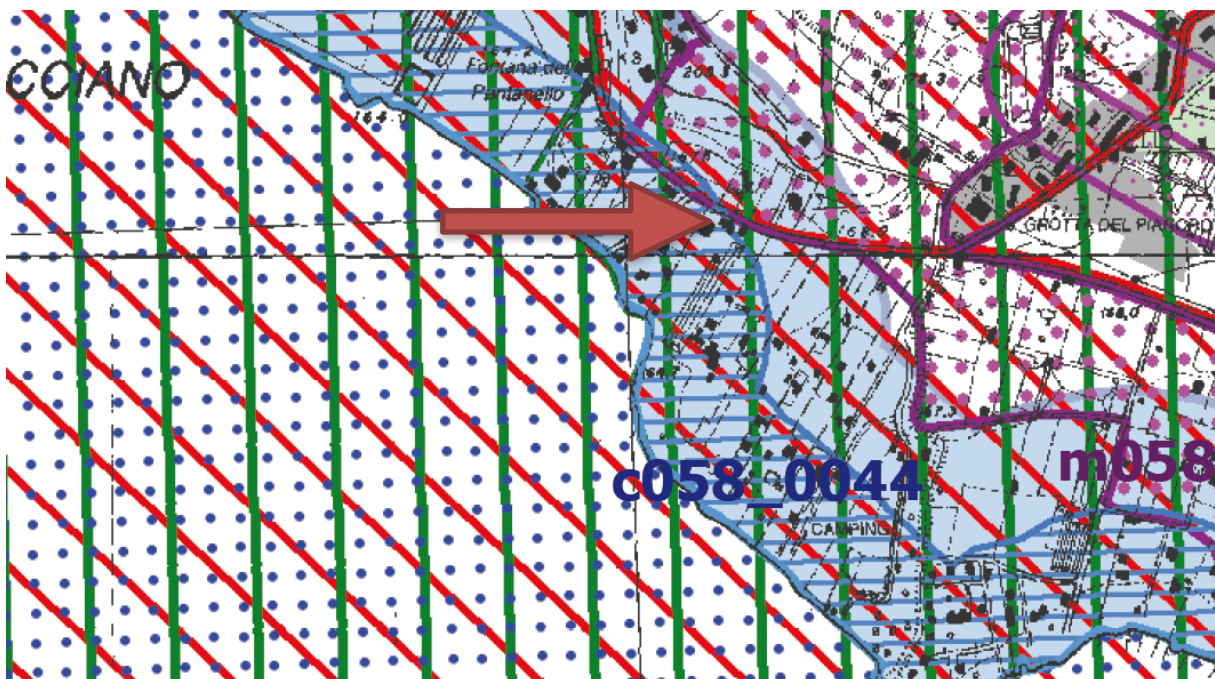
In base alle analisi effettuate sulle carte tecniche su cui l’immobile insiste sono stati riscontrati i seguenti vincoli di natura paesaggistica:

Tav. A: Fascia di rispetto delle coste lacuali; Proposte comunali di modifica PTP Vigenti



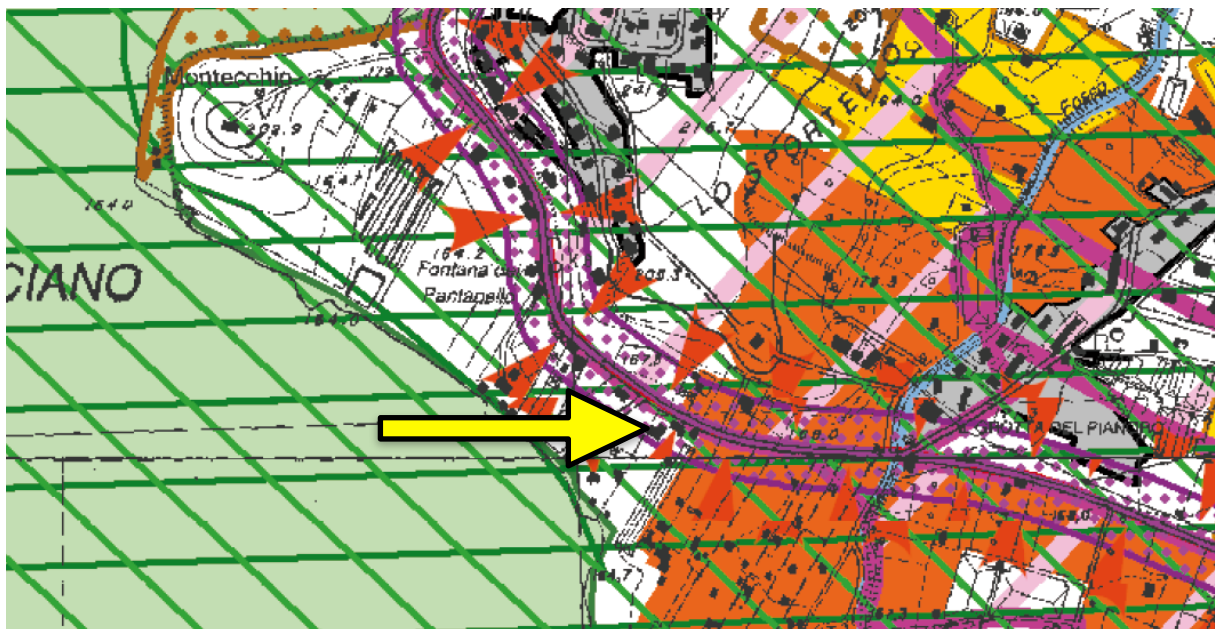
Stralcio Tavola A di PTPR con indicazione dell'immobile

Tav. B: VINCOLI DICHIARATIVI: cd058_001 lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art. 136 Dlvo 42/04; VINCOLI RICOGNITIVI DI LEGGE b058_001 b) costa dei laghi art. 6 L.R. 24/98



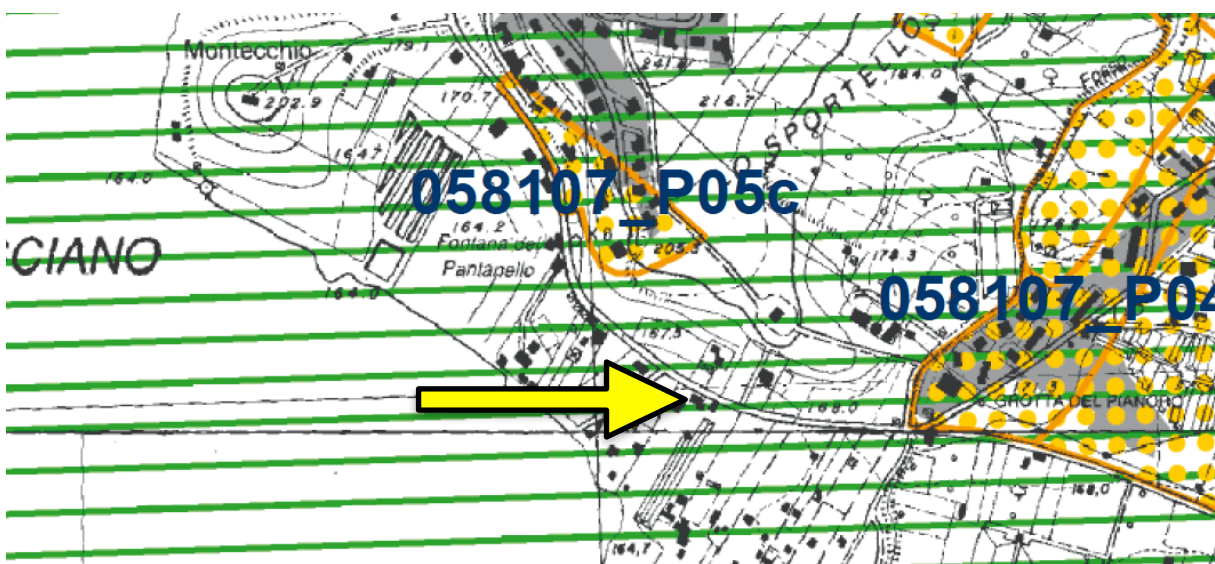
Stralcio Tavola B di PTPR con indicazione dell'immobile

Tav. C: Beni del Patrimonio Naturale zps_001 Zone a protezione speciale (Conservazione uccelli selvatici) Direttiva Comunitaria 79/409/CEE DGR 2146 del 19/3/1996 DGR 651 del 19/7/2005; **Beni del patrimonio culturale** va_001 SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO ARCHEOLOGICO Viabilità antica (fascia di rispetto 50 mt.); **Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale** art. 143 D.lvo 42/2004 VISUALI Percorsi panoramici artt. 31bis e 16 L.R. 24/98.



Stralcio Tavola C di PTPR con indicazione dell'immobile

Tav. D: Inviluppo beni paesaggistici art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004 - art 22 L.R. 24/1998



Stralcio Tavola D di PTPR con indicazione dell'immobile



Determinazione del Valore dell'immobile

Quesito 12

La **misurazione dell'immobile oggetto** della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi della letteratura tecnica e delle prassi consolidate. Per il calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state verificate tramite rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo con strumento di misurazione laser; I calcoli delle superfici sono stati quantificati tramite disegno CAD vettoriale.

Facendo riferimento alla ex norma UNI10750 e dalle indicazioni metodologiche fornite dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dall'agenzia del territorio, si stabilisce il Metro quadro commerciale quale unità di misura della consistenza immobiliare. Sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottate dall'osservatorio del mercato immobiliare e pubblicati nell'allegato 2 “istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare” del manuale della banca dati dell'On version 1.2 del 31 ottobre 2006. L'immobile in questione è identificato come “unità immobiliare parte di un edificio”.

Criteri di misurazione adottati

Pagina 4 dell'allegato 2 del manuale della banca dati dell'OMI versione u1.2 del 31 ottobre 2006

“La superficie totale di un siffatto immobili a destinazione residenziale è data sia dalla superficie commerciale che da quella utile”. La superficie commerciale è pari alla somma:

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



Vengono considerate:

- Pertinenze esclusive di ornamento ovvero a servizio in diretto dei vani principali: i balconi, le terrazze, i patii, i cortili, i portici, le tettoie aperte, i giardini (D. G. Catasto: circolare 40 del 20 aprile 1939);
- Pertinenze inclusive a servizio di locali di uso esclusivo annessi ed integrati con l'unità immobiliare: le cantine, le soffitte e i locali deposito;
- Non comunicanti e non avessi collegate se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Come da indicazioni del manuale OMI non sono stati considerati pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare di locali accessori per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. Tali locali infatti vanno conteggiati automaticamente in relazione alla propria destinazione d'uso. Sia per la destinazione della superficie commerciale che di quella utile non è stata computata:

- La superficie principali e degli accessori diretti ovvero loro porzioni aventi altezza inferiore a 1,5 m;
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, solo se non fruibili.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, Indipendentemente dal numero dei piani collegati. Inoltre non vengono aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superficie relative a:

- Scale, pianerottoli, ballatoi comuni;
- Aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atrii d'ingresso;
- Appartamento del portiere (unità immobiliare autonoma) e locali di guardiania;
- Stradine private di accesso all'edificio;
- Sala riunione condominiale;
- Spazi comuni (Area occupata da chiostrina, dall'ascensore, dai cancelli, ecc.);



- Giardini Area verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B.: gli spazi e le superfici condominiali quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

Misurazione

Di seguito si riportano i criteri adottati per la misurazione dell'immobile oggetto della presente relazione. Il riferimento principale è l'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'IMO versione 1.2 del 31 ottobre 2006. Tale riferimento è stato adottato per omogeneità delle modalità di rilevazione dei dati di partenza.

Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

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

vani principali e accessori diretti

La misura dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali – (queste ultime vanno fino alla mezzzeria dei 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 25 cm. 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.



Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è determinata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Misurazione superficie utile

Nel mercato immobiliare la **superficie utile** è utilizzata, per consuetudine, nella **determinazione del valore locativo degli immobili**, mentre per le compravendite si parla o di superficie utile lorda o **superficie commerciale**. I valori di mercato espressi in €/m² riportati della Banca dati dell'OMI sono riferiti alla **superficie utile lorda per le compravendite** e per le locazioni a quella utile netta.

Modalità di misurazione delle superfici

Modalità di misurazione delle superfici:

- **Superficie utile lorda:** si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.
- **Superficie utile netta:** si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti perimetrali divisorie interne (Superficie equo canone: Legge 392 del 27.07.1978).

Modalità di misurazione delle pertinenze:



- **Perizie esclusive di ornamento:** Per la determinazione della superficie utile delle pertinenze esclusive e per il calcolo della superficie omogeneizzata, valgono le medesime regole viste nel paragrafo precedente.
- **Perizie esclusive accessorie:** Per la determinazione della superficie utile delle pertinenze esclusive e per il calcolo della superficie omogeneizzata, valgono le medesime regole viste nel paragrafo precedente.

Consistenza immobiliare

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti **l'immobile** ha una **superficie commerciale** arrotondata per eccesso di **49,25 mq**. Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i dati relativi alle diverse tipologie di superfici.

Superficie Commerciale	
Ambienti	MQ
Superfici vani principali	31,75
Superficie omogeneizzata pertinenze esclusive	17,50
Totale superficie commerciale	49,25

Stima del valore di mercato dell'immobile

scopo della stima

Posto che per uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, **Il valore di un bene economico dipende dallo scopo**, elemento preliminare e indispensabile della stima dal quale si determina **l'aspetto economico** del bene. Operazione preliminare è, quindi, Indicare la ragione della stima.

Nel caso in oggetto lo scopo è **determinare il più probabile valore di mercato all'attualità** (novembre 2013) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima; la vendita sarà da effettuarsi in un unico lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova, ivi compresi i vincoli locativi in essere.



Il **Valore di mercato (V_m)** rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza, si **stabilisce un rapporto di equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.**

Ricerca parametri di stima per procedimento diretto

Il Prof. Famularo affermava: “dal punto di vista logico esiste un solo metodo di stima per tutte le valutazioni, nel riconoscimento dell'appartenenza del bene da stimare a una delle classi formate, con beni analoghi di prezzo noto, sulla base di un parametro comune a tutti i beni”. Tale affermazione è stata ripresa e condivisa dal Prof. Marcello Orefice, che afferma: “Qualsivoglia operazione estimativa consiste, quindi, nel confronto sintetico tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più gruppi di beni analoghi sotto il profilo funzionale, per i quali risultano conosciuti i dati storici costituiti dai prezzi già verificatisi in operazione di scambio”(Orefice, Estimo, Ed. Utet 1984). Sulla base di tale dottrina estimativa, è possibile identificare come buon elemento di riferimento la ricerca delle offerte di vendita nell'area cosiddetta omogenea, che in caso di scarsità di dati ricevuti, potrà estendersi anche alle cosiddette “aree elementari simili”. Al fine di individuare il parametro di stima, si farà riferimento agli immobili posti sul mercato in zona (o in zona più ampia) per medesima destinazione d'uso, andando ad applicare eventuali “coefficienti correttivi” in ragione dei possibili maggiori e minori pregi del bene messo a confronto con quello oggetto di valutazione.



Indagini di mercato

Dalle verifiche effettuate, sono stati rilevati i seguenti immobili offerti in vendita:

- I. Dato Marzo 2020: Area immobiliare Bracciano - "TREVIGNANO ROMANO: POGGIO DELLE GINESTRE villa a schiera di 95 mq c/a su due livelli composto da: P.T: ampio soggiorno con camino, cucinotto con terrazzino, bagno; P.1: camera da letto matrimoniale con balcone, cameretta con piccolo soppalco , bagno" 95 mq 175.000 €

Prezzo medio unitario: **€/mq 1.845,10**

- II. Dato Marzo 2020:" A 3 km dal centro, villa unifamiliare in ottime condizioni, di mq. 115 circa. La villa si dispone su un unico livello ed è composta da soggiorno con camino, cucina, 4 camere, 2 bagni, soffitta in parte praticabile, ampio portico, terreno di mq." 115 mq 350.000 €

Prezzo medio unitario: **€/mq 3.043,47**

- III. Dato Marzo 2020: ADO IMMOBILIARE - "Su una collina panoramica con vista lago, ubicata all'interno di un curatissimo Residence a pochi chilometri dal centro abitato Vi proponiamo in vendita un villino a schiera di 90 maq così composta: al piano terra ci accoglie un salone con camino, cucinotto, bagno e piccola area esterna caldaia. Al piano primo due camere da letto, bagno e soppalco. " mq 90 - 169.000€

Prezzo medio unitario: **€/mq 2.304,35**

- IV. Dato Marzo 2020: PRIVATO - *"porzione di villa bi familiare tre livelli salone doppio con camino 3 camere da letto +1 letto mansardata tripli servizi cucina ripostiglio giardino 300 mq portico terrazzi cert.agibilita'(parzialmente ammobiliata)"* mq 170 - 250.000€

Prezzo medio unitario: **€/mq 1.470,59**



Sulla base delle indicazioni di prezzo presenti sul mercato di Fiumicino “Parco Leonardo”, per immobili con caratteristiche simili a quelle proprie del bene in oggetto, è possibile individuare il valore del prezzo unitario medio, pari a **2.165,88 €/mq**

Verifica Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) e Borsa Immobiliare

Con **legge 23 dicembre 1996 n. 662** (art. 3, comma 154), è stata introdotta l'**articolazione del territorio comunale in micro zone**, quale strumento per la nuova classificazione catastale degli immobili ai fini della determinazione della rendita come base imponibile. Tali micro zone definite dai Comuni e/o dagli Uffici Provinciali del Territorio sono, secondo quanto previsto dal Regolamento di attuazione della revisione degli Estimi e del Classamento (D.P.R. 138/98), porzioni di territorio omogeneo per caratteristiche storico-ambientali, socio-economiche, urbanistiche. In ciascuna micro zona: “..le unità immobiliari sono uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalenti; essa individua ambiti territoriali di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori..”. Il **D.P.R. 138/98**, prevede ancora che, per la **definizione delle classi** in cui vengono suddivise le categorie delle unità immobiliari urbane, “gli Uffici del Dipartimento del Territorio si avvalgono dei dati rilevati dall’Osservatorio dei Valori Immobiliari”. Posto quanto sopra esposto, le quotazioni tratte dalle fonti indirette quali l’**Osservatorio del Mercato Immobiliare** e il Listino Ufficiale della **Borsa Immobiliare di Roma e Provincia**, sono **quotazioni** ottenute dall’acquisizione e successiva elaborazione dei valori reali con cui compravendite e locazioni si sono concluse. I valori dell’**Osservatorio del Mercato Immobiliare** sono di seguito espressi:

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: TREVIGNANO ROMANO

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1350	1900	L	4,8	6,8	L
Box	NORMALE	750	1050	L	3,3	4,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	2000	L	5	7	L



L'OMI indica in €/mq riferito alla superficie lorda per immobili in condizioni normali un valore di mercato che oscilla tra un **minimo di 1.400,00 €/mq** e un **massimo di 2.000,00 €/mq** – **valore medio pari a 1.700,00 €/mq**.



LOCAZIONE

Libera

1,00

DOTAZIONI

Nessuna dotazione

1,00

Immobiliare.it riporta per il mese di Febbraio 2020 un valore medio per compravendite di **appartamenti di 2.007,00 €/mq**.

VILLE E VILLINI		> Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!	
2 ^a FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 ^a FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
1.365 €/mq	1.631 €/mq	1.896 €/mq	Valutometro

borsinoimmobiliare.it riporta per il secondo semestre del 2019 un valore medio per compravendite di **immobili in fascia media di 1.631,00 €/mq**.

Operando la media dei 4 valori unitari reperiti si ottiene un valore unitario medio per lo stabile oggetto di stima pari a **1.875,97 €/mq**.

Stabilito il valore medio di riferimento e identificate le peculiarità del bene, si procede con l'individuazione dei parametri distintivi attribuibili all'unità abitativa assegnando coefficienti correttivi che consentano di determinare con maggiore approssimazione il più probabile valore di mercato.



Il prodotto di tali coefficienti andrà a determinare il coefficiente globale che andrà a modificare il dato metrico corrispondente alla consistenza tramite la caratura specifica dell'immobile esaminato.

Valore unitario: € 1.875,97 x 0,97 x 0,95 x 0,95 x 0,98 x 0,95 x 0,93 = € 1.452,51/mq comm.

Per la stima dell'immobile il più probabile valore di mercato sia pari a **€ 1.452,51** per mq commerciale. In base a quanto finora esposto, è possibile determinare il più probabile valore di mercato per procedimento di stima diretta:

€ € 1.452,51 x mq 49,25 di superficie lorda = € 71.535,93

Ricerca del valore con metodo indiretto per capitalizzazione del reddito

“La stima analitica del valore di mercato degli immobili urbani si risolve nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità” (Orefice 1995).

La formula sintetica che descrive l'equivalenza tra un valore di mercato di un bene e la somma dei valori attuali della serie infinita dei suoi redditi netti futuri è la seguente:

$$V_m = R_n / r$$

Dove **V_m** è il **valore di mercato**, **R_n** è il **reddito netto** e **r** è il cosiddetto “**saggio di capitalizzazione**”.

Tale equivalenza si basa su due fondamentali presupposti: che un fondo di beni presenti e un flusso di redditi monetari futuri possano considerarsi economicamente equivalenti, opportunamente scontati dell'attualità; che fosse possibile prevedere una sequenza continua dei redditi futuri e dei corrispondenti saggi di sconto. Sulla base dell'equivalenza di Fisher (“La natura del capitale e del reddito”, Torino 1922) in merito all'equivalenza esemplificativa tra fondo e flusso nella quale il flusso di redditi monetari futuri (da scontare ovviamente



all'attualità) deve presupporre una *“..sequenza continua dei redditi futuri e dei corrispondenti saggi di interessi..”*, affinché possa equivalersi al fondo (o bene immobiliare, per esteso) oggetto di valutazione – è possibile affermare che *“ la stima del bene ad un determinato momento di tempo equivale ad un'istantanea del valore stesso con un preciso e ben determinato riferimento temporale”* (Orefice 1995). Per stabilire il più probabile valore di mercato con il metodo di stima indiretto si è proceduto ad una ricerca di mercato nelle locazioni, al cui esito sono stati riscontrati i seguenti dati:

- I. Dato Marzo 2020: Solo Affitti - *“Trevignano Romano (Rm). Splendida villa unifamiliare disposta su due livelli, estremamente elegante e curata nei minimi dettagli; al piano terra spazioso salone, cucina abitabile, camera e bagno; al piano primo camera matrimoniale, bagno e balconi.”* mq 90 affitto 890€

Prezzo medio unitario: €/mq 9,89

- II. Dato Marzo 2020: FRIMM Srl - *“A pochi passi dalla spiaggia e da tutti i servizi proponiamo in affitto un appartamento in quadrifamiliare di nuova costruzione completamente arredato di mq 85 più giardino di mq 200 circa. L'immobile è composto da salone, cucina abitabile, due camere da letto e due bagni, in più un ripostiglio. Posto auto interno.”* mq 85 - affitto 800€

Prezzo medio unitario: €/mq 9,41

- III. Dato Marzo 2020: Colavalle - *“Trevignano romano centro storico a pochi passi dalla piazza delizioso appartamento completamente restaurato e arredato con ingresso indipendente grande soggiorno con cucina a vista e caminetto 2 camere un bagno, piccolo terrazzino. affittasi anche per lunghi periodi pronta consegna.”* mq 77 - affitto 550€

Prezzo medio unitario: €/mq 7,14

- IV. Dato Marzo 2020: Casa Idea sas - *“Trevignano romano centro storico a pochi passi dalla piazza delizioso appartamento completamente restaurato e arredato con ingresso indipendente grande soggiorno con cucina a vista e caminetto 2 camere un bagno,*



piccolo terrazzino. affittasi anche per lunghi periodi pronta consegna.” mq 86 - affitto 600€

Prezzo medio unitario: €/mq 6,98

Procedendo con il calcolo della media matematica dei valori riportati in tabella si ottiene un valore medio di locazione pari a **6 €/mq mese**.

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: TREVIGNANO ROMANO

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1350	1900	L	4,8	6,8	L
Box	NORMALE	750	1050	L	3,3	4,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	2000	L	5	7	L

L'Osservatorio del mercato immobiliare esprime un **valore medio di 9,00 €/mq** in base ai seguenti valori:

Immobiliare.it riporta per il mese di Febbraio 2020 un valore medio per l'affitto di **appartamenti pari a 8,37 €/mq**.

Mappa dei prezzi nel comune di Trevignano Romano

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Trevignano Romano. Il periodo di riferimento è Febbraio 2020.


Vendita
2.007 €/m²
da 336 €/m² a 2.960 €/m²


Affitto
8,37 €/m²
da 4,79 €/m² a 13,72 €/m²

VALUTA LA TUA CASA

Oppure affidati all'esperienza di un'agenzia immobiliare

Cerca Agenzia



Aliquota per imposte e tasse

14%

Totale

21%



Borsinoimmobiliare.it riporta per il mese di Febbraio 2020 un valore medio per l'affitto di **villini pari a 7,50 €/mq.**

VILLE E VILLINI			> Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
6,00 €/mq/mese	5,69 €/mq/mese	9,00 €/mq/mese	Valutometro

Effettuando la media dei 4 valori unitari reperiti si ottiene un valore di locazione pari a **7,56 €/mq mese**. Moltiplicando questo valore alla superficie utile lorda dell'immobile pari a 49,25 mq si ottiene il valore del **canone medio mensile** pari a **372,15 € per mese**. Dato il canone medio mensile, si ottiene il **canone annuale** moltiplicando questo per i 12 mesi, ottenendo il valore annuale di locazione del bene, pari a **4.465,74 €/anno**.

Caratteristiche di localizzazione	
Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano	0,15
Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	0,07
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	0,28
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	0,00
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	0,04
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	0,06
Caratteristiche di posizione	
Panoramicità	0,00
Prospicienza e luminosità	0,05
Quota rispetto al piano stradale	0,08
Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	0,00
Caratteristiche tipologiche	
Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti	0,00
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	0,00
Età dell'edificio	0,00
Caratteristiche produttive	
Superficie dell'appartamento	0,00
Totale	0,73



L'ammontare complessivo delle detrazioni viene determinato nella misura di € 937,81 corrispondenti percentualmente al 21% del reddito lordo e così suddivise tra le diverse voci di spesa afferenti il locatore:

Il reddito annuo netto da considerare a base per la capitalizzazione ammonta a € 3.527,94

La determinazione analitica del saggio di capitalizzazione sono state analizzate le caratteristiche positive e negative che caratterizzano il bene e che influiscono sulla misura dello stesso. "L'area omogenea di mercato" trova il suo riferimento nel mercato relativo alle aree intermedie, per le quali i saggi di capitalizzazione a destinazione abitativa si presentano con valori variabili fra il 2% e il 6%. Partendo quindi dal valore **intermedio** pari al **4%**, sono così analizzati i quattro gruppi di caratteristiche:

La somma algebrica dei punteggi assegnati ai quattro gruppi di caratteristiche modifica il valore intermedio del **saggio di capitalizzazione del 4%** portandolo ad un valore pari a **4,73%**. Il conseguente valore di mercato dell'unità immobiliare risulta pari a:

$$\underline{V_m = € 3.527,94 / 0,0473 = € 74.586,42}$$

Il più probabile valore di mercato stimato, ottenuto calcolando la media matematica fra i due valori stabiliti con i metodi diretto e indiretto, **è pari a € 73.061,17 arrotondato ad € 73.000,00**



Conclusioni

L'immobile oggetto della stima sono localizzati nel Comune di Trevignano Romano (RM), in Via Settevene Est n.63 è composto da un villino e una corte con cancello carrabile per uso posto auto. Il villino è costituito da una porzione di costruzione ad un piano con tetto a falda posto lungo la strada SP4 ed è **identificato presso il N.C.E.U.** al foglio 10 particella 48 sub. 501/503, cat. A/7.

La proprietà del bene è intestata al Sig. **XXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX**, C.F.: **XXXXXXXXXX**.

L'atto di pignoramento identifica correttamente il bene pignorato. L'immobile risulta **attualmente utilizzato come abitazione principale dal XXXXXXXXXX** benché verta in stato di totale abbandono.

È possibile vendere il beni pignorato **in un unico lotto**.

Dall'esito delle indagini effettuate presso il Comune di Trevignano l'immobile risulta essere stata realizzato abusivamente per poi essere sanato tramite presentazione di n. 2 domande di Condonò Edilizio.

La prima domanda - presentata su Mod. 47/85-A Prot. n. 1294 n. progressivo 0639815611 il 24 marzo 1986 dal Sig. (allora proprietario dell'immobile) - interessa la regolarizzazione di tutta la costruzione. La pratica risulta perfezionata poi nel 1996 dall'allora proprietaria **XXXXXXXXXX**.

Nel 2004 viene presentata una seconda domanda presentata dalla **XXXXXXXXXX** (allora proprietaria dello stabile) il 28/05/2004 con oggetto il frazionamento di una porzione dell'immobile esistente e la realizzazione di una tettoia sul lato Sud dello stabile. Su tale frazionamento - operato abusivamente - venne rilasciato al **XXXXXXXXXX** dalla Banca Toscana il mutuo sulla cui insolvenza a causa del quale si sta procedendo con l'esecuzione della porzione di immobile.

Per entrambe le domande non risulta alcun rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria.



Tenuto conto quanto emerso durante le indagini esperite, in base all'analisi dell'immobile, allo stato dei luoghi e dei valori di mercato reperiti per la redazione della presente procedura esecutiva, **è stato stimato un valore di mercato pari a € 73.000,00.**

Data la necessità di concludere l'iter di regolarizzazione urbanistica dell'immobile, l'importo di € 8.000 quantifica indicativamente la spesa che l'acquirente dovrà sostenere per la presentazione - da parte di un professionista abilitato - delle pratiche urbanistiche e paesaggistiche volte all'ottenimento della Compatibilità Paesaggistica (Rilasciata dalla Regione Lazio), la corresponsione delle sanzioni, le integrazioni per il rilascio della concessione in sanatoria, la presentazione dell'istanza per il rilascio del certificato di agibilità.

Si può anticipare ai fini della stima un valore indicativo di € 5.000 per l'istanza di deposito e realizzazione delle opere di adeguamento sismico che potrebbero essere richieste dalle autorità competenti nei termini di rilascio della concessione in sanatoria. Non è possibile ad oggi quantificare con precisione data la necessità di approfondite indagini geologiche del terreno su cui lo stabile poggia e sulla base delle risultanze sviluppare un progetto di adeguamento strutturale.

Al netto, quindi, delle spese da sostenere per la conclusione dell'iter di sanatoria di regolarizzazione dello stabile e l'adeguamento dello stesso al rispetto delle normative vigenti, **l'importo finale stimato quantifica il valore dello stabile in € 60.000.**

Santa Marinella, 22 Aprile 2020

Arch. Carlotta Berton

Si allega:

- *report fotografico*
- *documentazione catastale e relazione notarile*
- *Richiesta rilascio concessione in sanatoria (Condonò edilizio 74/85 e 2004)*
- *certificato destinazione urbanistica*
- *dati comparazione di stima*
- *certificati di residenza/stato di famiglia*