

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

**Esecuzioni Civili - Espropriazioni immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare n. 338/2018**

**Parte Creditrice**

**Parte Debitrice**

**CARLOTTA BERTON ARCHITETTO - LEED AP Building Design + Construction**

Via Aurelia, 485 - 00058 - Santa Marinella (Rome) - Italy - Tel. +39 333.9293439

Partita IVA IT 10721151008 - Codice Fiscale BRT CLT 78E46 M082F - Iscrizione Albo Architetti di Roma e Provincia n. 17097

URL: [www.energiarchitettura.com](http://www.energiarchitettura.com) e-mail: [info@energiarchitettura.com](mailto:info@energiarchitettura.com) PEC: [c.berton@pec.archrm.it](mailto:c.berton@pec.archrm.it)





<b>PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>DESCRIZIONE DEL BENE</b>	<b>4</b>
<b>CONFORMITÀ DEL BENE</b>	<b>10</b>
<b>SITUAZIONE DEL BENE</b>	<b>11</b>
<b>ANALISI DEI VINCOLI, DELLE SPESE E DEGLI ONERI</b>	<b>12</b>
<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	<b>16</b>
<b>CONCLUSIONI</b>	<b>30</b>





## 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 **28 Aprile 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. 338/2018 R.G.E.





## Descrizione del bene

Quesito 1

Comune	Fiumicino, Loc. Passoscuro
Indirizzo	Via Valledoria 29
Descrizione del contesto	L'immobile è ubicato nella località di Passoscuro del Comune di Fiumicino ed è costituito da un appartamento posto al piano primo di un condominio localizzato nella zona della località a circa 500 mt dal mare.
Descrizione del fabbricato	Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato ed costituito da n.3 piani fuori terra, con piano terra ad uso locali commerciali e i restanti ad uso residenziale. Il piano copertura è a terrazzo. Il rivestimento esterno è stato realizzato ad intonaco tinteggiato e rifinitura con tegole nelle parti spioventi.
Descrizione del bene	L'ingresso alla proprietà avviene tramite un cancello in ferro posto in corrispondenza del civico n. 29 di Via Valledoria, in una sorta di slargo laterale che termina con un cancello delimitante la proprietà. Superato il cancello, si percorre un corridoio esterno si giunge su un piazzale privato ad uso parcheggio, sul quale affaccia l'ingresso alla scala 1/A. L'androne ed il corpo scala dello stabile è realizzato con materiali economici, dotato di scale per l'accesso ai piani e di ascensore. L'immobile è posizionato al piano secondo dello stabile, all'interno 3. da un portoncino blindato si accede direttamente al salotto con la cucina separata ma comunicante con lo spazio living. a lato della stanza la scala a chiocciola a servizio del piano mansarda. Un piccolo disimpegno serve il bagno e le camere da letto, una singola ed una matrimoniale. Il piano mansarda invece è costituito da 2 locali ed un lavatoio, adibiti a camere da letto e bagno con vasca e dotato di tutti i servizi. L'utilizzo del piano mansarda è difforme dalla destinazione a "spazio tecnico" come previsto dalla norma vigente.





Superficie  
calpestabile

La superficie calpestabile interna dell'appartamento (esclusi i terrazzini) è pari a 58,68 mq così distribuiti:

Denominazione ambiente	Superficie Utile Netta (mq)
Living	19,55
Cucina	7,10
disimpegno	4,00
Camera	14,78
Cameretta	8,97
Bagno	4,28
<b>Totale</b>	<b>58,68</b>

La superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive è pari a 20,48 mq così distribuiti:

Pertinenza esclusiva di ornamento	Superficie Utile Netta (mq)
Balcone	26,87
locale tecnico	0,80
Sottotetto	40,61
<b>Totale pari al 30% della sup</b>	<b>20,48</b>

La superficie omogeneizzata del box auto è pari a 10,75 mq

Pertinenza esclusiva di ornamento	Superficie Utile Netta (mq)
Box Auto	21,50
<b>Totale pari al 50% della sup</b>	<b>10,75</b>

**La superficie netta totale dell'immobile è pari a 89,91 mq.**

Dall'analisi effettuata non risultano parti dello stabile realizzati abusivamente o in difformità da quanto previsto dal progetto depositato presso gli archivi del Comune di Ladispoli.





Superficie commerciale

La superficie commerciale è calcolata secondo i criteri specificati nel paragrafo "calcolo consistenza immobiliare". **L'appartamento ha una superficie commerciale pari a 65,91 mq** così distribuiti:

Denominazione ambiente	Superficie Utile Lorda (mq)
Living	21,16
Cucina	8,14
disimpegno	4,47
Camera	16,76
Cameretta	10,20
Bagno	5,18
<b>Totale</b>	<b>65,91</b>

La superficie omogeneizzata della **pertinenza esclusiva è pari a 22,26 mq** così distribuiti:

Pertinenza esclusiva di ornamento	Superficie Utile Netta (mq)
Balcone	27,97
Locale Tecnico	1,02
Sottotetto	45,22
<b>Totale pari al 30% della sup</b>	<b>22,26</b>

La superficie omogeneizzata del box auto è pari a 11,5 mq

Pertinenza esclusiva di ornamento	Superficie Utile Netta (mq)
Box Auto	23,00
<b>Totale pari al 50% della sup</b>	<b>11,50</b>

**La superficie commerciale totale dell'immobile è pari a 99,67 mq.**

Confini

NORD: Altro interno + Pianerottolo/Vano scale  
 SUD: Distacco edificio  
 OVEST: Distacco Edificio  
 EST: Altro interno

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





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).

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

<b>Tabella n. 2 - FINITURE DEL FABBRICATO</b>	
PAVIMENTAZIONE PARTI COMUNI	
<b>DI PREGIO</b> (Marmi, pietre naturali, graniti, etc.)	
<b>NORMALE</b> (Marmette, Maiolicati, etc.)	
<b>ECONOMICA</b> (Marmette, maolicati economici)	X
RIVESTIMENTI FACCIATE	
<b>DI PREGIO</b> (cotto, cortina, pietra nat. et sim.)	
<b>NORMALI</b> (tinteggiatura quarzo, mista et sim.)	
<b>ECONOMICI</b> (intonaco, tinteggiatura et sim.)	X
RIVESTIMENTI INTERNI - ATRIO E CORPO SCALE	
<b>DI PREGIO</b> (marmo, legno, smalto et sim.)	
<b>NORMALI</b> (idropittura, resinoplastica et sim.)	
<b>ECONOMICI</b> (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 Discreto

Rivestimenti soffitti e pareti Discreto

Infissi interni Discreto

Infissi esterni Discreto

Impianto elettrico Discreto

Impianto idrico sanitario Discreto

Impianto di riscaldamento Discreto

Impianto di condizionamento Non installato

Servizi igienico-sanitari Buono

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
Altro		X

**Tabella n. 6 - DOTAZIONE IMPIANTI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

è stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi

Rivestimenti	Discreto
Serramenti	Discreto
Impianto elettrico	Discreto
Impianto idrico sanitario	Discreto
Impianto di ventilazione	Non Intallato

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

La vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA in quanto già trascorsi più di 5 anni dall'ultimazione delle costruzioni.





## 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		305	2618	57			A/2	3	6 vani	914,13	97 mq	
Indirizzo		Via Valledoria n. 29 Piano 2-3 interno 3 scala A1 edificio A										
	Sez. Urb.	Foglio	Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Sup. Catastale	
1		305	2618	141			C/6	3	23 mq	126,89		
Indirizzo		Via Valledoria n. 29 Piano 2-3 interno 3 scala A1 edificio A										

Suddetto immobile risulta essere di proprietà dei Signori:

Benché presentata istanza di accesso agli atti nel comune di Fiumicino, non è stato possibile reperire alcuna documentazione inerente la legittimità urbanistica del bene poiché l'archivio urbanistico non è stato in grado di fornire alcun supporto se non dotato di numero di concessione edilizia, numero purtroppo non riportato in alcuna documentazione in atti nè nelle ispezioni ipotecarie operate a supporto dell'indagine peritale.

risultano attualmente ancora nello stesso stato di famiglia e residenti nello stabile di Passoscuro così come si evince nella documentazione rilasciata dal Comune di Fiumicino. In merito al rapporto in essere fa i coniugi, dichiarato di essere separata dal marito.





## Situazione del bene

---

Quesito 6, 7, 8

Sull'immobile non risultano attivi altri procedimenti se non quello per il quale si sta procedendo con la presente relazione. Questo risulta libero da iscrizioni, trascrizioni, oneri, vincoli e privilegi pregiudizievoli, ad eccezione della seguente formalità:

### Elenco delle iscrizioni

---

**31 maggio 2006**

### Elenco delle trascrizioni

---

**31 maggio 2006**

**18 gennaio 2019**







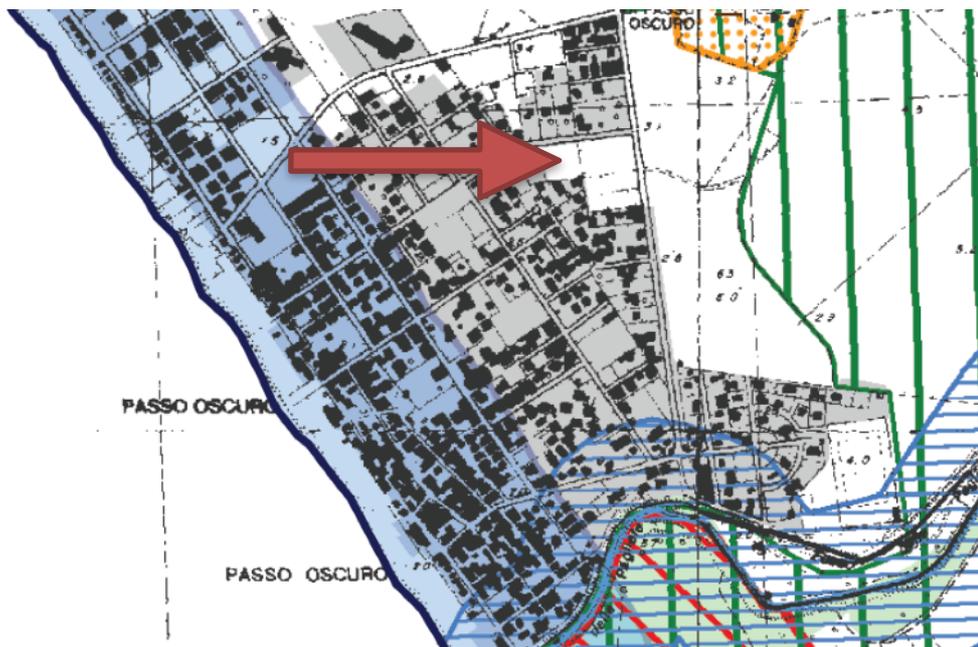
In base alle analisi effettuate sulle carte tecniche su cui l'immobile insiste sono stati riscontrati i seguenti vincoli di natura paesaggistica:

**Tav. A:** Sistema del Paesaggio Insediativo - Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica (riga blu 45°) e Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti (riga arancione 45°).



Stralcio Tavola A di PTPR con indicazione dell'immobile

**Tav. B:** Nessun Vincolo



Stralcio Tavola B di PTPR con indicazione dell'immobile



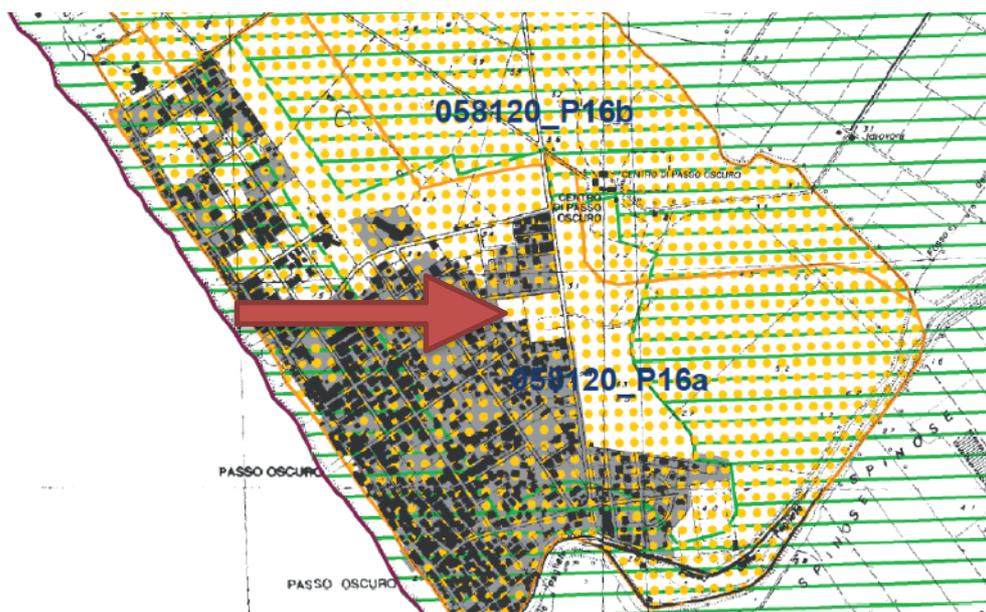


**Tav. C:** Beni del Patrimonio Culturale - va\_001 SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO ARCHEOLOGICO  
- Viabilità antica (fascia di rispetto 50 mt. )



Stralcio Tavola C di PTPR con indicazione dell'immobile

**Tav. D:** Involuppo dei beni paesaggistici art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004 - art 22 L.R. 24/1998  
(riga verde orizzontale); Osservazioni preliminari proposte dai Comuni (puntinato giallo).

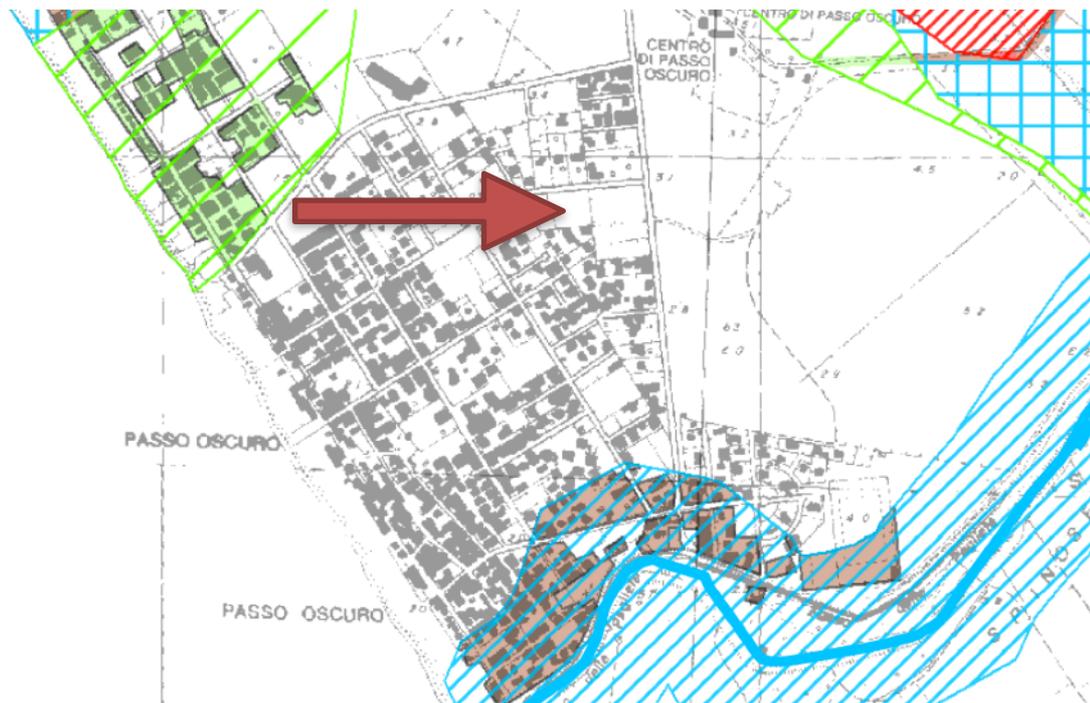


Stralcio Tavola D di PTPR con indicazione dell'immobile





## P.A.I. - Piano di Assetto Idrogeologico: Nessun Vincolo



Stralcio Tavola 11 NORD del PAI Regione Lazio con indicazione dell'immobile

In base a quanto comunicato oggi utilizza l'immobile come residenza insieme al figlio minorenni, attualmente tutte le spese inerenti la manutenzione del bene risultano coperte senza alcun debito in attivo. Viene inoltre dichiarato che ad oggi non esiste alcuna procedura né delibera che interessi opere condominiali di manutenzione ordinaria e/o straordinaria in relazione ad interventi di riqualificazione della facciata e/o delle parti comuni dello stabile.

In merito alla possibilità di divisione del bene, per la metratura ridotta e per la configurazione dell'immobile nella disposizione delle proprietà come indicato dalle planimetrie di progetto disponibili in allegato, non risulta possibile operare alcuna azione di divisione del bene.





## 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 versione 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 €/m<sup>2</sup> 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 **85 mq**. Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i dati relativi alle diverse tipologie di superfici.

Superficie Commerciale	
Ambienti	MQ
Superfici vani principali	65,91
Superficie omogeneizzata pertinenze esclusive	22,26
Superficie omogeneizzata box auto	11,5
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>99,67</b>

### 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 (Vm)** 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 Dicembre 2019: AGENZIA IMMOBILIARE RUSCITO S.R.L. - “ia valledoria - in palazzina di recente costruzione in contesto tranquillo e residenziale situato al centro di passoscuro a 300 metri circa dal mare, dalle scuole e da tutti i servizi grazioso appartamento su due livelli luminoso e con ottima esposizione composto al pii° da soggiorno, cucinotto, camera, cameretta, bagno e balconata” 100 mq 170.000€

Prezzo medio unitario: **€/mq 1.700,00**





- II. Dato Dicembre 2019: Italcasa Di Mirko Reali - "passoscuro, appartamento attico, con ampio terrazzo di circa 100mq di cui meta' coperto da tettoia in legno ed attrezzato con angolo cottura, composto internamente da ingresso, cucina, salone con camino, 2 camere matrimoniali, 2 bagni" 100 mq 185.000€

Prezzo medio unitario: **€/mq 1.850,00**

- III. Dato Dicembre 2019: RETECASA - "passoscuro, in strada chiusa e tranquilla, proponiamo porzione di villa al primo piano con giardinetto e posto auto e composto da salone con angolo cottura, camino a bietanolo da arredamento incassato a parete modello van gogh, 2 camere, disimpegno e bagno, ballatoio. termoautonomo. finemente ristrutturata" mq 80 - 155.000€

Prezzo medio unitario: **€/mq 1.937,50**

- IV. Dato Dicembre 2019: STELLA IMMOBILIARE - "*stupendo attico e superattico complementare e finemente ristrutturato con suggestiva vista mare così composto: salone con cucina a vista, disimpegno, due ampie camere da letto, una cameretta e bagno con vasca e doccia*" mq 100 - 230.000€

Prezzo medio unitario: **€/mq 2.300,00**

- V. Dato Dicembre 2019: Gp Soluzioni Immobiliari srl - "*PASSOSCURO - VIA SENNARIOLO: a 100 mt dal mare e nelle immediate vicinanze di tutti i servizi, proponiamo la vendita di un appartamento situato al piano terra di un piccolo stabile di due unità totali.*" mq 120 - 230.000€

Prezzo medio unitario: **€/mq 1.916,66**

Sulla base delle indicazioni di prezzo presenti sul mercato di Fiumicino Loc. Passoscuro, per immobili con caratteristiche simili a quelle proprie del bene in oggetto, è possibile individuare il valore del prezzo unitario medio, pari a **1.940,83 €/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:

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1**

**Provincia:** ROMA

**Comune:** FIUMICINO

**Fascia/zona:** Suburbana/PASSOSCURO (VIA CARBONIA)

**Codice di zona:** E4

**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	1300	1900	L	5,5	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1750	L	5	7,5	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 1.300,00 €/mq e un massimo di 1.900,00 €/mq – valore medio pari a 1.600,00 €/mq.**

Immobiliare.it riporta per il mese di Novembre 2019 un valore medio per compravendite di **appartamenti di 1.797,00 €/mq.**

L'Osservatorio delle Quotazioni immobiliari riporta per il primo semestre del 2019 un valore medio per compravendite di **immobili in fascia media di 1.706,00 €/mq.**

Operando la media dei 4 valori unitari reperiti si ottiene un valore unitario medio per lo stabile oggetto di stima pari a **1.825,96 €/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.

Caratteristiche Intrinseche		
PIANO	Secondo	0,98
STATO CONSERVATIVO	Normale	1,00
AFFACCIO	su due lati	0,98
ESPOSIZIONE	Discretamente assoluta	1,00
ALTEZZA SOFFITTI	Media	1,00
VISTA	Libera	1,00
REGIME LOCATIVO	Non valutabile	-
Caratteristiche Estrinseche		
TIPOLOGIA DEL FABBRICATO	Fabbricato non intensivo	1,00
STATO CONSERVATIVO DEL FABBRICATO	Medio	1,00
SPAZI CONDOMINIALI	Senza rilevanti spazi comuni	1,00
APPARTAMENTO DI SERVIZIO	Senza appartamento di servizio	1,00





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: € 1.825,96 x 0,98 x 0,98 = € 1.753,65/mq comm.**

Per la stima dell'immobile il più probabile valore di mercato sia pari a € 1.753,65 per mq commerciale. In base a quanto finora esposto, è possibile determinare il più probabile valore di mercato per procedimento di stima diretta:

**€ 1.753,65 x mq 99,67 di superficie lorda = € 174.786,30**

#### 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 Dicembre 2019: Privato - *“grazioso appartamento disponibile in affitto per i mesi invernali così composto: soggiorno con cucina a vista, disimpegno, camera da letto matrimoniale e bagno con doccia. Completa la proprietà un comodo terrazzo di 25 mq.” mq 50 affitto 600€*

Prezzo medio unitario: €/mq 12,00

- II. Dato Dicembre 2019: Servizi Immobiliari Piazza Cavour - *“LA due passi da Roma Sulla servitissima Via Aurelia al trentesimo km proponiamo in località Passoscuro, a 10 minuti dal mare, 3 ampi bilocali composti da doppio salone una camera da Letto una cucina abitabile un bagno e uno sgabuzzino.” mq 67 - affitto 560€*

Prezzo medio unitario: €/mq 8,36

- III. Dato Dicembre 2019: Privato - *“Appartamento indipendente, composto da: primo piano: cucina arredata, bagno con doccia e lavatrice, ripostiglio, soggiorno con divano letto da 2 posti. secondo piano: camera matrimoniale con armadio e possibilità di posto aggiuntivo, camera singola con armadio e letto alla francese (2 posti), bagno con doccia.” mq 70 - affitto 550€*

Prezzo medio unitario: €/mq 7,86

- IV. Dato Dicembre 2019: Privato - *“Affittasi monocale a Passoscuro, 50 mt dal mare e a pochi minuti dal presidio “Bambin Gesù” di Palidoro.40 mq interni+ 40 mq esterni(terrazza con veranda in legno). Termo autonomo.” mq 80 - affitto 550€*





Prezzo medio unitario: €/mq 6,87

Procedendo con il calcolo della media matematica dei valori riportati in tabella si ottiene un valore medio di locazione pari a **8,77 €/mq mese**.

L'Osservatorio del mercato immobiliare esprime un **valore medio di 6,65 €/mq** in base ai seguenti valori:

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1**

**Provincia:** ROMA

**Comune:** FIUMICINO

**Fascia/zona:** Suburbana/PASSOSCURO (VIA CARBONIA)

**Codice di zona:** E4

**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	1300	1900	L	5,5	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1750	L	5	7,5	L

**Immobiliare.it** riporta per il mese di Novembre 2019 un valore medio per l'affitto di **appartamenti pari a 8,67 €/mq**. **Borsinoimmobiliare.it** riporta per il mese di Novembre 2019 un valore medio per l'affitto di **appartamenti pari a 6,07 €/mq**. Effettuando la media dei 4 valori unitari reperiti si ottiene un valore di locazione pari a **7,54 €/mq mese**. Moltiplicando questo valore alla superficie utile lorda dell'immobile si ottiene il valore del **canone medio mensile pari a 751,57 € 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 **9.018,89 €/anno**.





L'ammontare complessivo delle detrazioni viene determinato nella misura di € 1.893,97 corrispondenti percentualmente al 21% del reddito lordo e così suddivise tra le diverse voci di spesa afferenti il locatore:

Spese per manutenzione ordinaria e straordinaria	2%
Spese per servizi ed amministrazione	1%
Alee per sfitti ed inesigibilità	1%
Spese per assicurazioni	1%
Aliquota annua di ammortamento	1%
Aliquota per imposte e tasse	0,15
<b>Totale</b>	<b>21%</b>

**Il reddito annuo netto da considerare a base per la capitalizzazione ammonta a € 7.124,92**

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:

<b>Caratteristiche di localizzazione</b>	
Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano	0,10
Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,03
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	0,00
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	0,00
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	0,02
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,03
<b>Caratteristiche di posizione</b>	
Panoramicità	0,00
Prospicienza e luminosità	-0,05
Quota rispetto al piano stradale	-0,06
Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	0,00
<b>Caratteristiche tipologiche</b>	
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
<b>Caratteristiche produttive</b>	
Superficie dell'appartamento	0,00
<b>Totale</b>	<b>-0,05</b>





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 **4,18%**. Il conseguente valore di mercato dell'unità immobiliare risulta pari a:

$$\underline{V_m = € 7.124,92 / 0,0395 = € 180.377,78}$$

**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 € 177.582,04**





## Conclusioni

---

Gli immobili oggetto della stima sono localizzati nel Comune di Fiumicino (RM), Località Passoscuro in Via Valledoria 29. L'appartamento è situato al Piano 2-3 int. 3 dello stabile di Via Valledoria 29 ed è **identificato presso il N.C.E.U.** al foglio 305 particella 2618 sub. 57, cat. A/2. Il box Auto è situato al Piano Interrato dello stabile di Via Valledoria 29 ed è **identificato presso il N.C.E.U.** al foglio 305 particella 2618 sub. 141, ed ha superficie catastale di 23 mq.

La nota di trascrizione dell'atto esecutivo di pignoramento identifica correttamente il bene pignorato e le quote pignorate corrispondono al titolo. L'immobile è **attualmente utilizzato come**

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 € 177.582,04**

*Santa Marinella, 23 Dicembre 2019*

Arch. Carlotta Berton

Si allega:

- report fotografico
- documentazione catastale e relazione notarile
- documentazione legittimità urbanistica

