

**TRIBUNALE DI
CIVITAVECCHIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE
DOTT.SSA ALESSANDRA DOMINICI**

R.G.E. 273/2017
DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
VERTENTE TRA (creditore procedente):

E (debitore):
(oltre , comproprietaria)

OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA

- si è proceduto prima di ogni altra cosa, mediante una attenta analisi dei documenti presenti nel fascicolo informatico, come stabilito al QUESITO N. 1, ponendo particolare attenzione alla relazione notarile, al verbale di pignoramento, alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e a tutta la documentazione catastale relativa agli immobili interessati dalla esecuzione;
- **in data 12.07.2018** si è proceduto con ricerca catastale, come richiesto nel secondo periodo del QUESITO N. 1, all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Territoriale preposto di Civitavecchia, all'acquisizione delle visure storiche, della mappa censuaria e della planimetria, indispensabili alla corretta ed univoca identificazione dei beni oggetto della esecuzione immobiliare, in allegato alla relazione peritale; si è inoltre effettuata ispezione ipotecaria all'ufficio Provinciale di Roma – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia, finalizzata alla verifica dell'affrancazione del terreno coinvolto nella procedura, identificato in catasto del Comune di Civitavecchia al Fg. 18 partt. 840, 585 e 578;
- **in data 26.07.2018**, si effettuava il primo sopralluogo, alla presenza dei signori Loppi Giuseppe e del custode nominato, l'avv. Arseni Antonio, nell'immobile pignorato sito a Civitavecchia, Via Guastatori del Genio snc, Località Campo dell'Oro Alto, contraddistinto in catasto al Fg. 18 part. 840 Ente Urbano, superficie 440 mq, con soprastante costruzione residenziale identificata al Fg. 18 part. 840 catg. A/3, classe 1, vani 2, Euro 113,62; si eseguivano le operazioni peritali del caso, nonchè il rilievo fotografico dell'intero compendio pignorato e del limitrofo terreno identificato in catasto al Fg. 18 partt. 585 e 578, vedi *verbale di avvio delle operazioni peritali e verbale di sopralluogo*;

- in data 27.07.2018 si inviava copia del verbale reso nel sopralluogo al custode nominato;
- in data 01.08.2018 si eseguiva richiesta di accesso agli atti, all'ufficio Edilizia – Urbanistica del Comune, versando i diritti per € 20,00; di seguito si riporta la concessione ritirata:
 - a) **CONCESSIONE IN SANATORIA n. 170 del 07.12.2001** rilasciata a
*relativa alla realizzazione di “UNA COSTRUZIONE
AD USO RESIDENZIALE PER MQ 23,69 PARI A MC 84,37 ED UN
LOCALE MAGAZZINO PER MQ 9,26 RAGGUAGLIATA A MQ 5,55 PER
MC 37,00”* per un abuso dichiarato nel 1979 in Civitavecchia, Via
Guastatori del Genio snc, su terreno individuato al Fg. 18 part. 840;
- in data 02.08.2018 si presentava istanza in bollo da €16,00 per rilascio del certificato di destinazione urbanistica all' ufficio Edilizia – Urbanistica del Comune, versando i diritti per € 150,00; si allega il CDU rilasciato;
- in data 12.09.2018 si presentava richiesta di attestazione degli usi civici, all'ufficio Agraria di Civitavecchia, allegando ricevuta del bonifico per diritti di attestazione per € 100, si allega l'attestato rilasciato n. prot. 1788 del 12.09.2018;
- in merito all'avvio delle operazioni peritali, si è proceduto dopo aver inviato le comunicazioni a mezzo lettere raccomandate R/R, in data 11.07.2018 ai sig.ri Loppi Giuseppe e Gessani Laura, a mezzo PEC al legale della parte procedente, l'Avv. Francesca Crivellari, nonchè al domicilio eletto, Studio del legale Avv. Rodolfo Antonini. Le raccomandate sono state recapite al mittente il 18.08.2018 ed il 27.08.2018, per compiuta giacenza.

Legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto “necessario e funzionale” ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002) del Notaio Giulia Messina Vitrano, al 20.09.2017:

Procedura esecutiva a carico di _____ nato a _____ (RM) il
_____ codice fiscale _____

Oggetto: pignoramento del 05/07/2017 notificato dal tribunale di Civitavecchia e trascritto ai nn. 8027/5510 a favore di Banco BPM società per azioni con sede in Milano codice fiscale 09722490969 sui seguenti immobili:

***1/2 di abitazione di tipo economico A/3 in Civitavecchia via Dei Guastatori del Genio, piano T, consistenza vani 2, in catasto Fg. 18 part. 840;**

***1/2 di terreno T in Civitavecchia via Dei Guastatori del Genio consistenza 43 are 80 centiare, in catasto fg. 18 part. 585;**

***1/2 di terreno T in Civitavecchia via Dei Guastatori del Genio, consistenza 2 are e 22 centiare, in catasto fg. 18 part. 578;**

La sottoscritta dott. Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia

CERTIFICA CHE

In ordine a quanto in oggetto alla data del 07/09/2017 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

***Ai sigg. Loppi Giuseppe e Gessani Laura Orvieto (TR) 21/03/1971 codice fiscale: GSSLRA71C61G148S coniugi in regime di comunione dei beni per ½ ciascuno, gli**

immobili oggetto della procedura esecutiva erano pervenuti giusto atto di compravendita di notar Spagnoletto Pacifico del 03/12/2009 rep. N. 23455/8233 trascritto il 14/12/2009 ai nn. 15714/9181 da potere di _____, Vetralla (VT) _____ codice fiscale _____

*Al sig. Cottuno Silverio il terre ni era pervenuto per atto di affrancazione in Notar D'agostino Antonino del 29/11/1999 rep.329885 trascritto il 01/12/1999 ai nn. 10853/6518 da potere di Associazione Agraria di Civitavecchia con sede in Civitavecchia codice fiscale: 83002800585, il sig. Cottuno Silverio occupava detto terreno per il quale la Giunta Regionale del Lazio con sua Delibera n. 5096 del 06/12/1998 ha dichiarato la legittimazione dell'occupazione con il gravame di un canone annuo a favore dell'Associazione Agraria di Civitavecchia, che con detto atto ha provveduto ad affrancare

*Alla Associazione Agraria di Civitavecchia il terreno era pervenuto per giusti titoli ultraventennali.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N. 15715/4166 DEL 14/12/2009 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario in Notar Spagnoletto Pacifico del 03/12/2009 rep. N. 23456/8234

A favore: _____ con sede in Lodi codice fiscale :

Contro: _____ e _____
codice fiscale _____

Mutuo di euro 93.650 durata 30 anni ipoteca di euro 200.000,00 – gravante per l'intero sugli immobili oggetto della procedura esecutiva

TRASCRIZIONE N. 8027/5510 07/09/2017 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 05/07/2017 rep. N. 2501/2017 – Tribunale di Civitavecchia (RM)

A Favore: per azioni con sede

Contro : (

La sottoscritta Not. Giulia Messina Vitrano

CERTIFICA

Altresi che in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere così censiti:

*Catasto fabbricati Comune di Civitavecchia, (RM) fg. 18 part. 840, zona censuaria 4, categoria A/3 classe 1, consistenza vani 2, rendita euro 113,62 via Guastatori del Genio snc, piano T, in ditta (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con) e pe, Civitavecchia

(proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con)

*Catasto terreni Comune di Civitavecchia, (RM) fg. 18 part. 585 qualità seminativo, classe 4, superficie 43 are e 80 centiare, reddito dominicale euro 15,83 reddito agrario euro 10,18 in ditta (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con) e , (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con

*Catasto terreni Comune di Civitavecchia (RM) fg. 18 part. 578 qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 2 are e 22 centiare, reddito dominicale euro 0,08 reddito agrario euro 0,11 in ditta: , (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con e) e pe (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con)

*Catasto terreni Comune di Civitavecchia (RM) fg. 18 part. 840 ente urbano, superficie 4 are e 40 centiare, origina da tipo mappale del 22/01/2001 protocollo n. 327099 in atti dal 22/01/2001 (n.508.1/2001) origina dalla soppressione della part. 592 qualità seminativo classe 4, superficie 4 are e 40 centiare.

Corleone 20 settembre 2017.

Quesito 02) Si descrivono gli immobili pignorati:

1. **appartamento posto al piano terra, composto di soggiorno con angolo cottura, bagno, 2 ripostigli, con annessa corte di pertinenza esclusiva, identificato in catasto al Fg. 18 part. 840, zona 4, cat. A/3, vani 2, via Guastatori del Genio snc (appartamento) e corte al Fg. 18 part. 840 Ente Urbano, are 04 ca 40.**

Costruito abusivamente è stato oggetto di condono ai sensi della L.47/85 e sanato con concessione in sanatoria n. 170 del 17.12.2001. Completamente da ristrutturare.

Relativamente all'esterno: l'appartamento è unico corpo di fabbrica di forma quadrata, copertura ad una falda inclinata, costituita da struttura in legno e ondulato di eternit. La struttura portante del fabbricato è in blocchetti di tufo intonacati e tinteggiati. Unica apertura all'esterno oltre la porta di ingresso è un infisso in legno e vetro, dotato di inferriata. Il bagno ed il ripostiglio sono accessibili dall'esterno del fabbricato e sono privi di infissi. Hanno copertura realizzata in lamiera grecata, direttamente poggiata sulle pareti esterne. Sono di altezza diversa dal fabbricato più grande. La superficie calpestabile del soggiorno con angolo cottura è pari a mq 19,40 ed altezza media 2,69 m; il bagno è pari a mq 1,91 calpestabili ed il ripostiglio è pari a mq 2,22 calpestabili di altezza 2,10 m. Sono in pessime condizioni di manutenzione. **La superficie calpestabile misura mq 23,53 complessivamente.** E' inoltre presente un altro corpo di fabbrica di forma trapezoidale,

posto in prossimità dell'ingresso, accessibile esternamente alla abitazione: con struttura portante in blocchetti di tufo; a copertura piana realizzata in ferro e tavelloni; privo delle tegole, dotato di un piccolo vano di apertura verso l'esterno oltre la porta di ingresso, di **superficie calpestabile pari a mq 13,20** ed altezza interna pari a m 2,41. Addossato a questo corpo di fabbrica è presente una vasca a cielo aperto in cui viene raccolta l'acqua (piovana e del pozzo) per irrigare l'orto ed alcune piante di olivo presenti in loco. Non esiste pavimentazione esterna. Sono presenti tracce di umidità sulla parte bassa delle pareti esterne. Non esiste la copertura (costituita da materiale altamente inquinante, il quale deve essere rimosso con procedure alquanto costose). E' presente un pozzo d'acqua. Nel complesso l'immobile si può definire in pessimo stato di conservazione. **Relativamente all'interno:** è unico ambiente il soggiorno con angolo cottura, dotato di acqua, fornita dal pozzo esterno. Non è presente la pavimentazione. Trova posto in un angolo un caminetto realizzato in laterizio, con bocca alta da terra m 1,10 circa. L'unico infisso esterno è una piccola finestra ad un'anta in legno e vetro con inferriata. La porta di ingresso è portoncino blindato in legno. **Relativamente agli impianti:** non è presente l'impianto termico di riscaldamento, nè per l'acqua calda sanitaria. L'immobile è dotato di contratto per l'energia elettrica e l'impianto di illuminazione è funzionante, ma non a norma. Non è presente l'impianto del gas. E' dotato di fossa settica, della quale non risulta presente alcuna certificazione relativa allo svuotamento periodico, per lo smaltimento dei liquami. A tal proposito si indica che in atti al Comune in fase di rilascio di condono, era stato richiesto di produrre n.o. all'allaccio in fognatura pubblica e a firma del sig. (precedente proprietario) in data 18/11/2008 è stata rilasciata attestazione riguardante l'assenza dell'impianto di smaltimento dei liquami, per utilizzo saltuario dell'immobile.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile in oggetto, si può definire pessimo. Risponde a quanto accertato.

La superficie calpestabile complessiva risulta essere mq 36,73.

L'area di pertinenza del fabbricato è la corte urbana, identificata al Foglio 18 part. 840, Ente Urbano, di superficie mq 440, compresa l'area di sedime del fabbricato (mq 395 netti) E' accessibile da cancello carrabile posto sulla prosecuzione di via dei Guastatori del Genio, in strada sterrata, posto ad una quota di m 1,80 superiore al piano di ingresso della abitazione sopra descritta. Si presenta di conformazione piana solo intorno ai manufatti descritti, per esecuzione di opere di scavo in fase di costruzione dei manufatti. Sono presenti i muri di sostegno del terreno circostante, realizzati in blocchetti di tufo. Si presenta non pavimentata con finitura in cemento a vista intorno ai fabbricati. Recintata lateralmente e su fronte strada, con paletti in cemento armato precompresso, passoni in legno e rete metallica.

2. terreno censito nel N.C.T. al foglio 18, part. 585, seminativo classe 4, metri quadri 4.380, r.d. Euro 15,83 r.a. Euro 26,010,18.

La sua destinazione è agricola, tipo edilizio A, disciplinata dall'art. 10 delle Norme Tecniche del PRG vigente, così come modificato dalla L.r. 38/1999 e dalla L.r.8/2003, come da allegato C.D.U. del Comune di Civitavecchia, cui si rimanda per gli ulteriori vincoli.

Il terreno, di conformazione piana solo in prossimità dell'abitazione si presenta fortemente in pendenza verso il fosso. Sostanzialmente può definirsi incolto: è coltivato ad ortaggi solo in piccola parte e sono presenti alcune piante di olivo. E' organizzato in terrazzamenti naturali, collegati da rampa di accesso, con fondo sconnesso (o quasi completamente priva

dello stesso). E' recintato con passoni in legno e rete metallica a nido d'ape. Servito da acqua potabile, estratta dal pozzo localizzato in prossimità dell'abitazione. Ivi trovano localizzazione diverse costruzioni abusive: strutture precarie realizzate in dimensioni e materiali vari, di poco pregio e modesto valore; sono destinate al ricovero degli attrezzi, del fieno, degli animali da cortile e degli ovini, oltre che un canile per circa 20 esemplari, di diversa taglia e razza, le quali devono essere tutte rimosse.

Si descrivono dette strutture rilevate nel sopralluogo:

- pollaio, in muratura (2,00 x 2,50) m di altezza m 1,80;
- tettoia per fieno, in legno e lamiera (5,00 x 7,12) m di altezza media m 2,28;
- ricovero per conigli, in legno e rete metallica (3,92 x 9,13) m di altezza m 2,00;
- canile, in blocchetti di tufo con copertura in lamiera (5,73 x 4,37) m di altezza media m 2,55;
- canile in rete metallica con copertura in lamiera in (6,50 x 8,22) m di altezza media m 2,57;

Il terreno risulta affrancato con atto rep. 329885 del 29/11/1999 a firma del notaio D'Agostino Antonino, trascritto il 01/12/1999 ai nn. Reg. Part. 6518 Reg. Gen. 10853 presso la Conservatoria di Civitavecchia. Si allega certificazione prot. N. 1787 del 12.09.2018 rilasciata dall'Università Agraria di Civitavecchia, circa l'assenza di usi civici sentenza 181/90.

3. terreno censito nel N.C.T. al foglio 18 part. 578, bosco ceduo classe 3, superficie mq 222, r.d. euro 0,08, r.a. euro 0,11.

La sua destinazione è agricola, tipo edilizio A, disciplinata dall'art. 10 delle Norme Tecniche del PRG vigente, così come modificato dalla L.r. 38/1999 e dalla L.r.8/2003,

come da allegato C.D.U. del Comune di Civitavecchia, cui si rimanda per gli ulteriori vincoli. Il terreno è la parte della proprietà in prossimità del fosso, è fortemente in pendenza. Al momento del sopralluogo si presenta completamente ricoperto di cardi di altezza pari a m 1,20 circa diviso dalla particella sopra descritta a mezzo rete metallica e paletti in legno. Recintato a passoni di legno e rete metallica a nido d'ape solo lateralmente, è privo della recinzione lungo il fosso. E' servito dall'acqua potabile, estratta dal pozzo localizzato in prossimità dell'abitazione.

Il terreno risulta affrancato con atto rep. 329885 del 29/11/1999 a firma del notaio D'Agostino Antonino, trascritto il 01/12/1999 ai nn. Reg. Part. 6518 Reg. Gen. 10853 presso la Conservatoria di Civitavecchia. Si allega certificazione prot. N. 1787 del 12.09.2018 rilasciata dall'Università Agraria di Civitavecchia, circa l'assenza di usi civici sentenza 181/90.

Quesito 03) I dati indicati nell'atto di pignoramento: consentono l'univoca identificazione degli immobili e corrispondono alla loro descrizione attuale.

Quesito 04) I beni risultano conformi a quanto regolarmente accatastato.

Quesito 05) L'utilizzazione prevista dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale è:

Zona Agricola - tipo edilizio A.

Quesito 06) Relativamente alla conformità edilizia dell'immobile appartamento, si indica che è **conforme** alla concessione in sanatoria n. 170 del 17.12.2001, rilasciata per istanza di condono ai sensi della L.47/85, ma non risulta presente dichiarazione di agibilità. Relativamente agli altri manufatti presenti sul terreno identificato in catasto al Fg. 18 part. 585, si evidenzia che sono stati realizzati in assenza del titolo, sono per lo più strutture precarie e di poco valore, per le quali è opportuno prevedere il costo della demolizione.

Sebbene sia possibile richiedere la sanatoria, da parte di agricoltore diretto e/o imprenditore agricolo, singolo od associato, così come è stabilito dagli artt. 54 - 55 e seguenti della L.r. 38/1999 e s.m.i., che regolano l'edificazione in zona agricola, la stessa avrebbe costi eccessivamente sostenuti se paragonati al costo della demolizione. Inoltre in fase di istanza per la sanatoria è necessaria la presentazione di una perizia giurata, redatta a cura di un professionista abilitato, agronomo o perito agrario, che asseveri sia l'esercizio di una attività agricola, sia il vincolo di complementarietà e strumentalità delle costruzioni da sanare, con l'azienda stessa. La spesa complessiva per la sanatoria complessivamente si stima in € 16.500 circa, oltre il costo per la perizia giurata. I costi per la demolizione e rimessa in pristino si stimano in € 3.800 circa.

La pratica per l'agibilità prevede la spesa per:

- a. 2 marche da bollo da € 16,00 l'una;
- b. versamento dei diritti di segreteria pari a circa € 150,00 ad unità;
- c. sanzione per tardiva o mancata presentazione dell'istanza per circa € 500,00;
- d. certificazione impianti per circa € 300,00;
- e. collaudo per circa € 3.000,00;

per un totale di circa € 4.000,00.

Quesito 07) Non sono in corso altri procedimenti giudiziari oltre il pignoramento.

Quesito 08) Si ritiene possibile la vendita in unico lotto.

Quesito 09) Il compendio immobiliare è pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$ corrispondente alla proprietà Loppi Giuseppe, cui l'atto è stato notificato il 05.07.2017. Il pignoramento non risulta notificato per la seconda quota di $\frac{1}{2}$ corrispondente alla proprietà Gessani Laura.

I terreni agricoli non si ritengono divisibili ai sensi del combinato disposto artt. 30, 44 e 47 del DPR 380/2001, artt. 54 e 55 co.5 della L.r. 38/1999. L'appartamento non è divisibile in natura. Si procede alla stima dell'intero.

Quesito 10) L'immobile è libero.

Quesito 11) L'immobile **non** è occupato in virtù di atto di assegnazione della casa coniugale.

Quesito 12) Relativamente all'esistenza di eventuali vincoli, si riporta quanto segue:

- vincolo di P.R.G. a “zona Agricola – tipo edilizio A”;
- vincolo di “Rimboschimento” art. 31 lett. d) delle N.T.A. di P.R.G. – zone soggette a vincoli speciali di inedificabilità;
- area individuata da P.T.P.R. tav. A come “*paesaggio naturale*” e “*paesaggio naturale di continuità*”;
- area individuata da P.T.P.R. tav. B come “*aree boscate*” – art. 142 co.1 lett. g) D.lvo 42/04;
- art. 38 delle N.T.A. di P.T.P.R. “*modalità di tutela delle aree tutelate per legge*” – protezione aree boscate;
- area sottoposta alle disposizioni di cui alla L.r. Lazio n. 39 del 28 ottobre 2002, Titolo IV e relativo regolamento forestale attuativo.

In merito all'assenza di usi civici, si evidenzia che, con atto n. rep. 329885 del 29/11/1999 a firma del notaio D'Agostino Antonino, trascritto il 01/12/1999 ai nn. Reg. Part. 6518 Reg. Gen. 10853 presso la Conservatoria di Civitavecchia, è avvenuta l'affrancazione; si allega certificazione prot. N. 1787 del 12.09.2018 rilasciata dall'Università Agraria di Civitavecchia.

Quesito 13) Per la risposta a quest'ultimo quesito, si procede alla stima sintetica - comparativa relativa alla consistenza degli immobili in questione, applicando i prezzi unitari desunti dal mercato, nonché dalle risultanze elaborate dagli istituti specializzati nel settore immobiliare e con riferimento al metro cubo di costruzione realizzabile.

In particolare per il bene appartamento e relativa corte di mq 395 (esclusa l'area di sedime del fabbricato) si è proceduto con l'applicazione del criterio di stima del valore di mercato e poi si è verificato l'importo con il criterio di stima del valore di trasformazione, ipotizzando la trasformazione dell'appartamento in una nuova edificazione, previa demolizione e ricostruzione della volumetria assentita con il condono. L'applicazione di questo criterio trova la sua ragion d'essere nel fatto che l'immobile da stimare non si trova nella condizione di ordinarietà: è ridotto in pessime condizioni, è privo della struttura di copertura, degli impianti di smaltimento delle acque reflue, del termico di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria, nonché del gas; si considera più conveniente economicamente ipotizzarne la demolizione e ricostruzione, piuttosto che la manutenzione. La trasformazione è tecnicamente possibile e legalmente ammissibile.

Per i terreni, identificati al Fg. 18 partt. 578 - 585, trattandosi di terreni non edificabili, si procede con la valutazione per i terreni agricoli.

AREA AGRICOLA CON VOLUMETRIA CONDONATA:

Il terreno è ubicato in zona periferica del Comune di Civitavecchia, in via Guastatori del Genio snc, loc. Campo dell'Oro Alto, caratterizzata dalla presenza di edilizia spontanea residenziale, in zona destinata dal P.R.G. di Civitavecchia a *ZONA AGRICOLA (tipo edilizio A)* ovvero con indici di fabbricabilità contenuti, carente di opere di urbanizzazione, con rete stradale approssimativa e spesso incongrua alle volumetrie ivi realizzate.

La disciplina di riferimento è l'art. 10 delle N.T.A. di P.R.G. come modificato dalla L.R. 38/1999 e dalla L.R. 8/2003 s.m.i. e l'art. 31 lett. d) delle N.T.A. di P.R.G. come sostituito dalla Variante n. 23, approvata con Del.G.R. n. 4569 del 5.6.1990 (come meglio indicato e specificato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica, a cui si rimanda).

E' da porre in evidenza dunque che l'area si inserisce al margine di un contesto abitativo di medio – basso livello socio – economico, in ambito di limitato apprezzamento delle iniziative di carattere pubblico, realizzabili nell'ambito delle destinazioni ad esse attribuite dal piano regolatore. La determinazione del più probabile valore di mercato di un'area di questo tipo è complessa, in quanto non sono presenti in zona immobili simili a quello da stimare, nè è stato possibile rapportarsi ad atti di trasferimento di aree edificabili con valori certi, per assenza di trasferimenti. Inoltre al momento della presente stima, è in corso un'aggiornamento dei dati forniti dall'Agenzia del Territorio, la quale, in collaborazione con gli uffici erariali comunali, sta provvedendo alla loro revisione e per tanto, sul sito dell'Agenzia ad oggi non sono ancora disponibili.

Si è determinato quindi il valore cercato estraendo gli ultimi dati disponibili dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, relativi all'anno 2013 - semestre 2, zona suburbana/ZONA RURALE, a destinazione residenziale, i quali riportano un valore medio di €/mq 1.450 ottenuto mediando il valore minimo di €/mq 1.200 ed il massimo di €/mq 1.700 per uno stato conservativo normale. Si è poi applicata una riduzione del 30% come da indicazioni fornite dalla stessa Agenzia del Territorio, per l'inflazione registrata nel mercato immobiliare dal 2013 ad oggi ed una ulteriore riduzione per lo stato conservativo in cui versa l'immobile da stimare. Si è quindi ottenuto il valore unitario di €/mq 850,00 (arrotondato).

L'immobile identificato al Fg. 18 part. 840 cat. A/3 con corte di mq 440, risulta condonato con concessione n. 170 del 17.12.2001, ai sensi della L. 47/85. La volumetria preesistente condonata, individuabile nella concessione in sanatoria sopra indicata, è pari a mc 84,37 per il residenziale, corrispondenti alla realizzazione di una costruzione di mq 23,69 oltre mc 37,00 per il locale magazzino, corrispondenti ad una superficie di mq 9,26 ragguagliata a mq 5,55.

Si indicano i parametri urbanistici da considerare:

Superficie lotto: mq 440 (mq 395 senza fabbricato)

Volume residenziale condonato: mc 84,37

Superficie residenziale condonata: mq 23,69

Volume magazzino condonato: mc 37,00

Superficie magazzino condonata: mq 9,26 (ragguagliata a 5,55 mq)

Superficie tot. Condonata: mq (23,69 + 9,26) = mq 32,95

Valore di mercato unitario: €/mq 850

$V_m = V_{mu} * Sup = \text{€/mq } 850 * 32,95 \text{ mq} = \text{€ } 28.007,50.$

Si è poi voluto verificare l'importo sopra determinato procedendo attraverso il criterio del valore di trasformazione, ipotizzando demolizione e ricostruzione con mantenimento della volumetria condonata. In questo particolare caso non si fa riferimento agli indici di fabbricabilità prevista dal P.R.G. per la zona, ma solo alla volumetria preesistente condonata, come sopra esposti.

Non esistono nè interrato nè sottotetto, per tanto la superficie lorda è data dal 100% della superficie calpestabile, dal 100% delle pareti interne e dal 100% dei muri perimetrali, trattandosi di immobile indipendente.

Il valore dell'area è:

$$Va = (Vrc - S)/(1+r)^n$$

dove

Vrc = valore del fabbricato ricostruito

S = spese = OC + OF + P

OC = Oneri concessori della riproduzione, per l'urbanizzazione primaria e secondaria

OF = Oneri finanziari, professionali, assicurativi

P = profitto dell'imprenditore

r = saggio atteso dal promotore quale compenso per avere investito

n = anni necessari al completamento, in cui il bene non produce reddito.

Per la determinazione del costo tecnico di riproduzione si considera il valore medio unitario di €/mq 1.200 a superficie lorda, ricomprendente le demolizioni dei volumi edificati senza permesso, calcolato con riferimento alla costruzione edifici civili, desunti dalle statistiche di mercato per appalti nella zona di Roma e Provincia. Per la determinazione degli oneri si indicano delle percentuali riferibili al valore del costo tecnico di trasformazione, nella misura del 5-10% per gli oneri di costruzione; del 6-15% per gli oneri professionali riferiti al costo di costruzione; gli oneri finanziari in ragione del 6-8% del costo complessivo di produzione. Per la determinazione del profitto dell'imprenditore si assume una percentuale variabile tra il 20-40 % di tutti i costi (oppure il 10-20% del valore Vrc). Le spese generali si attestano sul 2% e gli oneri finanziari intorno al 7% delle spese totali.

Il saggio atteso dal promotore di solito è impostato tra il 9-12% delle spese, mentre gli anni necessari all'operazione riguardano il tempo necessario alla realizzazione dell'intervento, che si considera mediamente in tre anni.

Per quanto sopra esposto si ottiene:

$$V_{rc} = mq \ 32,95 * 1.200 \text{ €/mq} = \text{€ } 39.540$$

$$\text{Oneri di urbanizzazione primaria: €/mc } 18,99 * 84,37 \text{ mc (condonati)} = \text{€ } 1.602,19$$

$$\text{Oneri di urbanizzazione primaria: €/mc } 18,99 * 37,00 \text{ mc (condonati)} = \text{esente}$$

$$\text{Oneri di urbanizzazione secondaria: €/mc } 8 * 84,37 \text{ mc} = \text{€ } 674,96$$

$$\text{Oneri di urbanizzazione secondaria: €/mc } 8 * 37,00 \text{ mc} = \text{esente}$$

$$\text{Costo di costruzione: €/mc } 38,07 * 84,37 \text{ mc} = \text{€ } 3.212$$

$$\text{Costo di costruzione: €/mc } 38,07 * 37,00 \text{ mc} = \text{€ } 1.408,59$$

$$\text{Oneri professionali (15%): € } 481,79$$

$$\text{Oneri finanziari spese tecniche (al 10% per 14 mesi): € } 56,32$$

$$\text{Oneri finanziari costo di costruzione (al 10% per 14 mesi): € } 4.622,35$$

$$\text{Utile imprenditore (10%): € } 3.954$$

Per una spesa totale di € 16.012 sulla quale vengono calcolate le spese generali nella misura del 2% per € 320,24 e gli oneri finanziari al 7% per € 1.120,85

Dunque si ottiene per l'area in questione un valore di:

$$V_a = \text{€ } (39.540 - 17.453,27) = \text{€ } 22.087$$

Per quanto sopra, si indica quale più probabile valore di mercato del bene nel suo attuale stato manutentivo e conservativo, il valore mediato dei risultati ottenuti:

$$V_m = \text{€ } [(28.007 + 22.087) / 2] = \text{€ } 25.000 \text{ (arrotondato)}$$

TERRENI: trattandosi di terreni non edificabili, con destinazione agricola, sono state prese in esame le caratteristiche generali dei terreni e del contesto urbano/rurale di riferimento, le caratteristiche tecniche e lo stato di conduzione, il grado di commerciabilità

sulla base dell'attuale mercato, eventuali apprezzamenti o deprezzamenti rispetto ai valori di riferimento, per cause specifiche.

Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e la configurazione della superficie. Per la determinazione del valore al mq si può fare riferimento al combinato disposto dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. e dei valori riportati nella Tabella dei valori Agricoli Medi della provincia di Roma, annualità 2015, per la Regione Agraria N. 9, che comprende il comune di Civitavecchia. Si precisa che un altro criterio possibile è quello del confronto con i valori correnti di mercato, le informazioni assunte presso operatori specializzati nel settore e la verifica telematica sulle ultime compravendite che hanno interessato terreni in aree limitrofe, che dimostrano un valore corrente di mercato su dette aree, molto variabile a seconda dell'ubicazione, della redditività, della presenza o meno di fabbricati e dello stato di cura delle essenze arboree eventualmente presenti.

Si è applicato il valore riportato nella tabella V.A.M. sopra indicata.

VALORE DI STIMA DEI TERRENI:

Foglio	Particella	Categoria/Qualità	Classe	Superficie (Ha)	Quotazione EUR/Ha	Valore €
18	578	BOSCO CEDUO	3	0.2220	18000	3,996.00
18	585	SEMINATIVO	4	0.4380	41000	17,958.00

TOT. EURO **21,954.00**

TOTALE AZIENDA AGRICOLA:

Terreni: € 21.954

Area agricola con volume condonato: € 25.000

Per complessivi € 46.954.

La quota corrispondente al sig. 1 è pari ad $\frac{1}{2}$ di intera proprietà, quindi a complessivi € 23.477.

Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, la sottoscritta ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Si porgono cordiali saluti.

Civitavecchia 05.10.2018

*Il Consulente Tecnico
Arch. Raffaella Pavoni*