

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
STIMA IMMOBILIARE

GIUDICE RELATORE:

Dott.ssa Alessandra Dominici

PROCEDIMENTO:

Numero Ruolo Generale 59/2017
Tribunale di Civitavecchia

PARTI:

[REDACTED]
[REDACTED]

CTU

Ing. Francesco De Risi

data



FRANCESCO DE RISI
INGEGNERE
VIA DELLE MARGHERITE, 17 - 00053 - CIVITAVECCHIA - ROMA - ITALIA
E-MAIL: ING.FRANCESCO DERISI@GMAIL.COM - F.DERISI@PEC.ORDING.ROMA.IT
TEL. + 39 0766 20897 - FAX. +39 178 2270138 - CELL. +39 347 5271811
N°22233 ALBO INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ROMA

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

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

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

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

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

Si è accertato che l'immobile è stato pignorato ad entrambi i coniugi debitori che si trovano in regime di comunione di beni e che il pignoramento sia successivo al matrimonio dei debitori.

Entrambi i coniugi sono stati informati dell'atto di pignoramento.

QUESITO 3)

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

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

Elenco delle Trascrizioni Pregiudizievoli:

A carico dei debitori esecutati [REDACTED] in riferimento alla quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno in regime di comunione legale dei beni della proprietà superficaria della porzione immobiliare in oggetto e dei loro danti causa succedutisi nel ventennio **fino alla data del 20 febbraio 2017** (data della trascrizione del pignoramento indicato in epigrafe):

* **ipoteca legale iscritta a Civitavecchia in data 18 febbraio 2005 ai nn. 1899/488** di formalità, dell'importo di euro 45.102,60 (quarantacinquemilacentodieci virgola sessanta), in favore della [REDACTED], con sede in Civitavecchia (RM), [REDACTED] per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno in regime di comunione legale dei beni della proprietà superficaria della porzione immobiliare in oggetto, a garanzia del pagamento del saldo del prezzo di cessione dilazionato per l'importo di euro 37.653,86 (trentasettemilaseicentocinquantatré virgola ottantasei), giusta contratto di cessione in proprietà di alloggio di edilizia residenziale pubblica con pagamento del prezzo dilazionato (Ai sensi delle



Legge 24 dicembre 1993, n. 560) ricevuto dal Notaio Gianluca Napoleone di Civitavecchia in data 3 febbraio 2005, rep. n. [redacted] sopra citato, gravante sulla piena proprietà superficiaria della porzione immobiliare in oggetto;
ipoteca giudiziale iscritta a Civitavecchia in data 5 aprile 2013 ai nn. 2547/347 di formalità, per la somma complessiva di euro 18.000,00 (diciottomila virgola zero zero), in favore della [redacted] [redacted] Di Civitavecchia con sede in [redacted] (RM), e contro i signori [redacted] [redacted] nella quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno della proprietà (senza indicazione del regime patrimoniale), a garanzia di un debito capitale di euro 14.282,00 (quattordicimiladuecentottantadue virgola zero zero), gravante sulla piena proprietà della porzione immobiliare in oggetto (erroneamente indicata "proprietà" in luogo della esatta "proprietà superficiaria" risultante dal titolo di acquisto trascritto);
pignoramento trascritto a Civitavecchia in data 20 febbraio 2017 ai nn. 1378/922 di formalità, rettificata con nota di trascrizione in data 3 marzo 2017 ai nn. 1829/1243 di formalità, citato in epigrafe (con la precisazione **che** in entrambe le note di trascrizione è stato indicato il diritto di proprietà" in luogo del diritto di "proprietà superficiaria" risultante dal titolo di acquisto trascritto).

QUESITO 4)

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

vedi in allegato

QUESITO 5)

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

Ubicazione dell'Immobile

Facendo seguito ai diversi sopralluoghi in area, l'immobile è stato correttamente individuato ed identificato. Esso è sito Nord Est di Civitavecchia nella zona residenziale periferica denominata "Campo Dell'Oro" In via: Fratelli, Rosselli n.8 Piano 1° interno 2 più un locale accessorio al piano 5° Inserito nel NCEU di Civitavecchia al Foglio 26 Particella 742 Sub. 27 con Consistenza catastale: 6,5 vani Superficie Catastale escluse aree scoperte: 120 mq e totale di 124mq Identificazione catastale: Catasto del Comune di Civitavecchia (RM), Altri dati catastali: classe 3, categoria A/3 Rendita catastale: € 654,61 E' presente un condominio e nelle Tabelle Millesimali ha una quota pari a 26.69 in cui vengono contabilizzate le spese per le parti comuni ed il riscaldamento centralizzato.

Caratteristiche Sommarie

Pur essendo accatastato A/3 ossia edificio di tipo economico popolare, l'appartamento in oggetto è da considerarsi buon grado generale e nella facciata lato via Zuddas ha una vista panoramica in cui si vede il mare. L'edificio multipiano ha le facciate con finitura a cortina che, allo stato attuale non presenta ammaloramenti significativi. Nella zona sono presenti i principali servizi, supermercato, chiesa campi sportivi e scuole primarie.



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

Caratteristiche costruttive del corpo di fabbrica

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

La qualità dei materiali è giudicata discreta.

Caratteristiche dell'appartamento

All'immobile in oggetto si accede tramite un portone di accesso che immette in un atrio ed al vano scale dotato di ascensore di recente installazione.

L'area esterna è dotata di ampi parcheggi e un po' di verde comune.

Il lato di via Zuddas presenta invece elementi di degrado urbano.

L'appartamento ha conservato i rivestimenti originali che, anche se in discrete condizioni risultano un po' datati. Sono stati invece sostituiti gli infissi esterni.

Le porte interne sono tutte piuttosto danneggiate e sono da sostituire.

Il secondo bagno è attualmente dismesso e utilizzato come magazzino.

Al piano 5° è parte della proprietà anche una cantinola/locale servizi.

Determinazione della consistenza

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

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

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

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

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

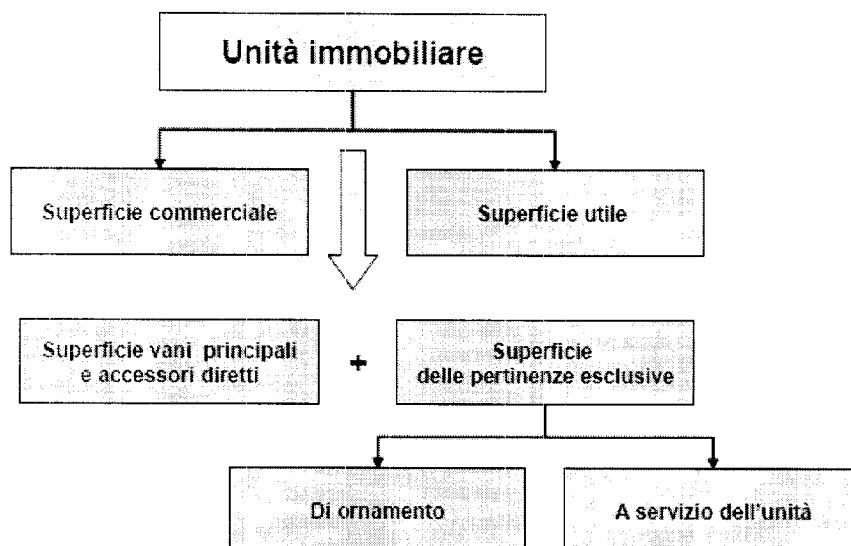
Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

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



Misurazione

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



La superficie commerciale è pari alla somma:

- 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, etc.).

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

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

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

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

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



DESCRIZIONE	Consistenza ai sensi del [m ²]	Superficie Convenzionale [m ²]
VANI ACCESSORI DIRETTI		
Superficie Piano Primo al lordo delle mura	117,50	117,50
PERTINENZE		
cantina non comunicante		
Locale Accessorio non comunicante	4,00	1,00
Soffitta Piano Primo		
Balcone /Terrazza comunicante	14,90	4,47
GIARDINI		
Giardino		
TOTALE ARROTONDATO		123 mq

Descrizione	Tipologia	Coeff. Ponderazione	Superficie (mq)	Superficie ponderata (mq)
vani e accessori diretti	Diretti	1	117,50	117,5 mq
Area scoperta di pertinenza esclusiva (es area di accesso, strade alberate di ingresso ecc.)	di ornamento	0,10 fino alla sup Unità imm.re 0,02 oltre sup Unità imm.re	-	0 mq
balconi / Terrazzi / giardini comunicanti	di ornamento	0,3 fino a 25mq 0,1 oltre i 25mq	14,90	4,47 mq
balconi / Terrazzi / giardini non comunicanti	di ornamento	0,15 fino a 25mq 0,05 oltre i 25mq	-	0 mq
Portico - Veranda	di ornamento	0,35		0 mq
Cantine e Soffitte comunicanti	di servizio	0,5		0 mq
Cantine e Soffitte non comunicanti	di servizio	0,25	4,00	1 mq
Posti auto scoperti	di servizio		-	
Locali tecnici	di servizio	0	-	0 mq
box	di servizio		-	
vani aventi altezza utile inferiore a m.1,50	Tutti	0	-	0 mq

La superficie lorda dell'immobile, utile per la valutazione immobiliare è pari a **123m²** in cui si sono ponderate le superfici come da tabella di cui sopra

La superficie Calpestabile calcolata e netta dell'appartamento è pari a: 102mq



QUESITO 6)

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

Dalle verifiche eseguite si può affermare che:

I dati indicati nell'atto di pignoramento identificano univocamente l'appartamento in oggetto e la cantinola pertinenziale, non viene specificata la presenza di n. 2 bagni .

QUESITO 7)

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

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

Le discrepanze dimensionali riscontrate all'atto dei rilievi metrici rientrano nelle tolleranze.

QUESITO 8)

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

Lo strumento urbanistico comunale adottato col PRG del 1967 prevedeva nell'area ove sorge il fabbricato una zona di espansione regolata da piani per l'edilizia economica e popolare (Legge 167)

Tali zone sono regolate dalle norme di attuazione e dagli elaborati dei Piani Particolareggiati formati in applicazione della legge 18/4/1962, n. 167, ed approvati con D.M. n. 1976 del 27 Aprile 1965.

QUESITO 9)

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sa stato sanato o sa sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

La costruzione è stata costruita in conformità al piano regolatore di Civitavecchia nell'ambito dei titoli autorizzativi necessari.



il fabbricato è stato realizzato con i seguenti titoli:

Licenza edilizia n. 143 del 30 Novembre 1973

Non sono stati riscontrati abusi o modifiche dal progetto presentato e quello realizzato.

E' stato richiesto ed ottenuto il certificato di agibilità n. 96 del 03 Febbraio 1978

Si allegano i documenti alla presente relazione

QUESITO 10)

Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'amministratore del condominio del fabbricato, visto l'ingente debito accumulato dei debitori, si sono attivati per vie legali per recuperare le somme non corrisposte.

Tuttavia non sono presenti ulteriori pignoramenti immobiliari.

QUESITO 11)

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.

Attualmente l'immobile è occupato dei debitori ed i loro due figli, compresi due cani.

Non risultano registrati all'agenzia delle entrate contratti di locazione o sublocazione opponibili alla procedura.

QUESITO 12)

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

non applicabile

QUESITO 13)

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

L'ispezione delle Tavole 1 del PTPR mostrano che l'area rappresenta Paesaggio degli insediamenti Urbani e non è soggetto a vincoli di tipo idrogeologico.

Tuttavia stando alle cartografie presentate dall'Università Agraria di Civitavecchia a firma dell'arch. Rossi al foglio 26 la particella 742 risulterebbe appannaggio dell'Università Agraria, il condizionale è necessario perché ad oggi la situazione degli usi civici è oggetto di controversie, attualmente dovrebbe risultare vigente la Perizia dell'Arch. Rossi..

Tuttavia, essendo il comune proprietario del terreno che concederebbe come diritto di superficie, l'eventuale affrancazione sarebbe dovuta solo dal proprietario del terreno in questo caso il comune di Civitavecchia.



L'affrancazione di beni demaniali non è possibile in base a recenti sentenze della cassazione tuttavia si può procedere alla conciliazione con l'Università Agraria di Civitavecchia.

L'entità dell'importo di conciliazione eventuale è stimato in € 2.500

QUESITO 14)

appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 ce. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Non esistono altri soggetti interessati dal procedimento se non il Comune di Civitavecchia in qualità di proprietario della superficie.

Il bene non necessita di essere diviso in lotti o frazionamenti.

QUESITO 15)

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

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

QUESITO 16)

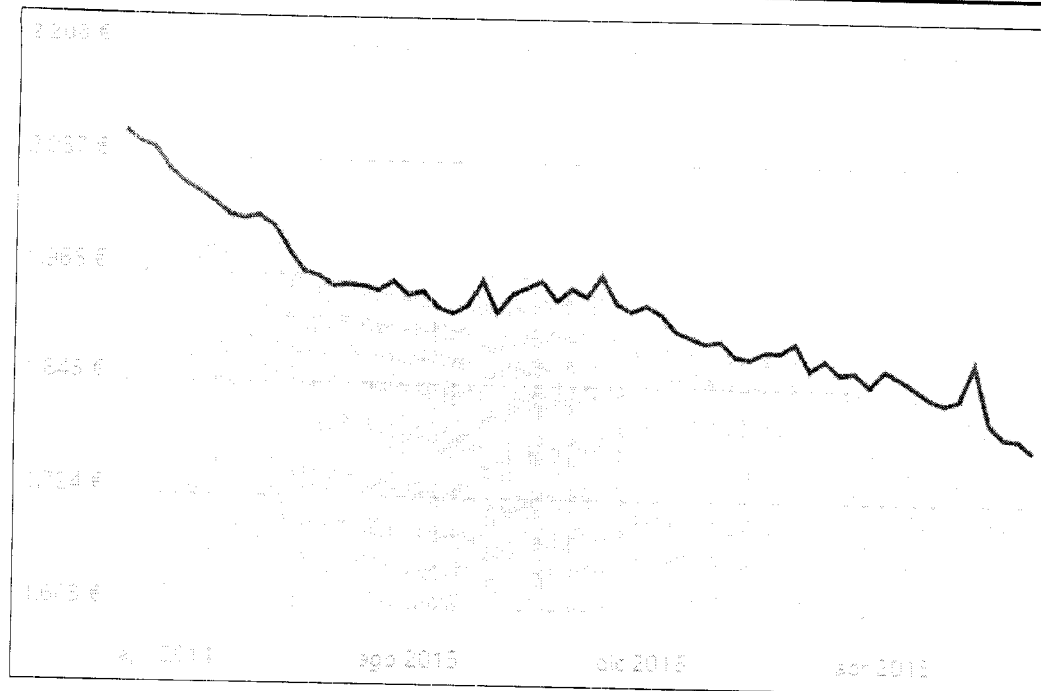
determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando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

Analisi del mercato

Persiste da diversi anni un declino consistente del mercato immobiliare che sembra non essersi ancora arrestato e la curva del deprezzamento tende ancora a scendere.



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



ANDAMENTO PREZZI ALLA VENDITA (FONTE IMMOBILIARE.IT)

Anche l'osservatorio prezzi registra un calo costante dei prezzi di mercato nelle zone centrali e periferiche di Civitavecchia. Ai valori suddetti bisogna introdurre i coefficienti opportuni per tener conto delle caratteristiche che influenzano il valore commerciale del bene.

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

Le valutazioni dell'osservatorio immobiliare confermano questo andamento

Provincia: ROMA

Comune: CIVITAVECCHIA

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA (VIALE PIETRO NENNI)

Codice di zona: D1

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	1450	1900	L	5,3	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	1800	L	4,8	6,5	L
Box	NORMALE	800	1150	L	3,3	4,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	2000	L	5,5	7,8	L

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

LEGENDA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)



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

Criteri di stima

Da indagini cognitive svolte si è osservato che le quotazioni immobiliari nella zona ove sorge il compendio pignorato oscillano tra i valori sopraelencati e si attestano attorno ad essi.

I valori OMI dell'Osservatorio Immobiliare sono riferiti a costruzioni di tipo "Normale" ma in questo caso è necessario considerare il costo relativo alle attività di manutenzione per rendere il bene confrontabile per utilizzarli come riferimento.

Nel caso in esame per la stima del bene si è adottato il modello "per valori tipici" o per "criterio di stima sintetico".

Tale metodo è un particolare modello di procedimento comparativo diretto, riconducibile ad una analisi di tipo multicriteriale in grado di cogliere la peculiarità di un edificio caratterizzato da peculiarità rispetto a edifici presenti nel tessuto urbano al contorno, aventi caratteristiche ordinarie sotto il profilo estrinseco e intrinseco con riferimento anche alla consistenza.

Tale procedimento consiste nell'attribuire al più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima (V_m), ottenuto attraverso la comparazione con beni ordinariamente presenti sul mercato, un coefficiente (α) maggiore o minore dell'unità, in considerazione del maggiore o minore apprezzamento conseguente alle particolari caratteristiche possedute dal fabbricato in oggetto (sia con riferimento alle finiture che alla tipologia) rispetto a quelle possedute da fabbricati ordinari. Ne consegue pertanto come il più probabile valore di mercato (V) del bene in oggetto possa essere così determinato a partire da quello calcolato (V_{pm}) come:

$$V_{pm} = \alpha \times V_m$$

$V = V_{pm} \times \text{Sup}$ (ove Sup è la superficie commerciale lorda del fabbricato precedentemente calcolata)

In particolare vengono analizzate le caratteristiche costitutive del bene oggetto di stima (caratteristiche estrinseche - posizionali, intrinseche - posizionali, caratteristiche ambientali, produttive e tecnologiche) da cui dipende il valore di mercato del bene "ordinario". A tali caratteristiche risultano associati una serie di coefficienti ("punti di merito" o "pesi") che ne descrivono l'importanza. Tali coefficienti, la cui somma è pari a 100, si riferiscono a beni simili a quello oggetto di stima ma caratterizzati da ordinari età nelle finiture interne, nella peculiarità di utilizzo e nella consistenza.

Attraverso un'analisi attenta delle caratteristiche estrinseche, intrinseche, tecnologiche, produttive, ambientali dell'immobile in un confronto con fabbricati, come già detto, simili presenti al contorno ma ordinari per consistenza, è successivamente possibile apportare le opportune riduzioni e maggiorazioni ai coefficienti sopra indicati, il cui valore complessivo esprime il coefficiente " α " di deprezzamento o di apprezzamento del valore riguardante il bene oggetto di stima.

Il valore di base da considerare per la valutazione rispetto ai riferimenti della zona interessata va da 1.350 ad 1.900€/mq con un valore di riferimento pari a €/mq 1.720,00

DESCRIZIONE DEL BENE PER L'INDIVIDUAZIONE DEL COEFFICIENTE DI STIMA

Caratteristiche generali dell'immobile

La zona in cui si trova l'edificio risulta sufficientemente silenziosa e con scarso traffico veicolare; il tessuto edilizio è omogeneo e l'edificio in oggetto, risalente a metà degli anni '70 si distingue per uno stile architettonico tipico, con facciate articolate, balconi in cemento e pareti con mattoncini faccia a vista.

Il quartiere Campo dell'Oro è da considerarsi periferico ma risulta facilmente accessibile dalle vie principali.

La Viabilità è ottima

La zona è servita da servizio bus

Le attività commerciali, il mercato rionale, la chiesa e le scuole sono tutte a breve distanza.

Il quartiere è mediamente popolato in tutte le stagioni.

L'appartamento ha spazi interni sufficientemente ampi e disposti razionalmente.

L'esposizione dell'appartamento è molto favorevole e l'immobile resta complessivamente luminoso.

La superficie lorda dell'appartamento con il terreno risulta pari a **123m²**.

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

L'immobile invece è più difficile da locare per via delle dimensioni e per la zona.



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

Descrizione dell'Appartamento

La tamponatura esterna del fabbricato risulta in uno stato di conservazione accettabile, così come quella interna.

All'interno l'appartamento risulta con condizioni di finitura accettabili anche se sono necessari interventi di manutenzione legate alle infiltrazioni di umidità con distacco dell'intonaco nella cucina lato nord del fabbricato a livello del terrazzo.

Occorre rifare completamente il bagno secondario, attualmente dismesso ed usato come ripostiglio

Occorre sostituire tutte le porte interne.

Sono presenti tracce di umidità di condensa nei punti più sensibili ma nulla di particolarmente critico.

Alla Cantina si accede tramite scala esterna e/o tramite l'ascensore; è un locale in condizioni generali sufficienti.

Finiture:

Le finiture generali sono in condizioni sufficienti.

Il bagno principale è stato ristrutturato di recente

Per il resto l'immobile al piano terra si presenta con una pavimentazione datata ma in buono stato di conservazione.

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

Le porte sono in pessime condizioni e vanno sostituite

Lo stato della tinteggiatura, è discreto ma richiede comunque interventi, in cucina bagno e ripostiglio.

Le prese a muro e gli interruttori sono datati così come le maniglie delle porte.

Dotazione impiantistica

L'appartamento ha il riscaldamento centralizzato con un impianto di contabilizzazione del calore, l'acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di un boiler esterno.

Il gas per uso domestico è fornito con bombola GPL anche se è presenza al piano il rubinetto di derivazione del gas metano cui potersi eventualmente allacciare.

Sono presenti gli impianti standard come:

impianto citofonico,

impianto TV digitale terrestre centralizzato,

Impianto TV Satellitare,

Telefono.

Ascensore Condominiale

Funzionalità impiantistica:

L'impianto elettrico appare funzionale sebbene obsoleto.

L'impianto idrico e fognario è nella norma.

L'impianto termico è centralizzato con distribuzione con caloriferi e funzionante.

L'impianto dell'acqua Calda Sanitaria appare funzionante

Da indagine svolta, l'appartamento è dotato di tutta la documentazione e certificazione a corredo che risponde alle normative vigenti all'epoca.

Interventi di ripristino

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

- 1) Ripristino intonaco interno cucina
- 2) Rifacimento completo bagno di servizio
- 3) Sostituzione delle porte interne
- 4) Tinteggiatura della porta d'ingresso e delle parti ammalorate

Situazione Condominio



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

Al Condominio risultano non corrisposte somme per complessivi € 14.200 comprensive di spese legali per il recupero dei crediti.

In effetti una grande voce di spesa rappresenta il riscaldamento contabilizzato, molto superiore alla quota media del palazzo che si attesta intorno ai 300€ annui.

Il canone condominiale è pari a circa euro 600 annui più la quota condominiale.

Calcolo Coefficiente α

Punti di merito relativi all'unità immobiliare ordinaria "tipo"		Peso per destinazione residenziale		Caso in Esame	
Caratteristiche estrinseche posizionali	accessibilità	7	22	7	21
	servizi	7		7	
	qualità ai contorni	5		4	
	densità contesto urbano	3		3	
Caratteristiche intrinseche posizionali	panoramicità (visualità)	3	13	3	12
	orientamento	2		2	
	soleggiamento e luminosità	4		4	
	prospicienza	4		3	
Caratteristiche produttive	oneri manutentivi	3	18	3	17
	suscettività di vendita	6		6	
	suscettività di locazione	6		5	
	regime fiscale	3		3	
Caratteristiche tecnologiche	finiture	7	30	5	21
	impianti	7		5	
	decorazioni e ornato	6		4	
	assenza di degrado fisico e di obsolescenza economica	10		7	
Caratteristiche ambientali	inquinamento	9	17	8	16
	disponibilità verde	6		6	
	spazio verde privato	2		2	
	perimetrale				
Totale		100	100	87	87

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

$$\alpha = (87)/100 = 0,87$$

partendo dalla valutazione di € 1.900,00/mq come valore unitario di mercato massimo per l'unità di prezzo medio, risulterà il seguente valore per l'unità oggetto di stima sulla base della formula qui di seguito riportata:

$$V_{pm} = € 1.900,00/mq \times 0,87 = € 1.653,00/mq$$

Leggermente al di sotto dell'unità di prezzo medio pari a 1720€/mq

Tale dato moltiplicato per la superficie lorda del fabbricato pari a 123m² diviene:

$$V = 123 \times 1.653,00 = € 203.319,00$$

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

Per raggiungere questo importo occorre tuttavia eseguire dei lavori di messa in pristino che consistono in

- 1) Ripristino intonaco interno cucina 600€
- 2) Rifacimento completo bagno di servizio €6.000
- 3) Sostituzione delle porte interne € 5.400
- 4) Tinteggiatura della porta d'ingresso e delle parti ammalorate € 3.000

per un valore complessivo stimato pari ad € 15.000,00 per un totale complessivo arrotondato pari a: € 188.000,00 (Centoottantottomila)

A questa somma occorrerà poi considerare i relativi **oneri condominiali insoluti**.

€ 14.200



E l'eventuale importo della conciliazione per gli usi civici

€ 2.500

Per complessivi € 16.700

CONCLUSIONI

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

1) LOTTO UNICO

Appartamento e cantinola.

Valutazione lotto unico al lordo delle spese: € 188.000,00

Valutazione del lotto al netto delle spese generali stimate pari a € 16.700

VALUTAZIONE FINALE € 171.300,00

ALLEGATI.

1. *Allegato 1 – Relazione Fotografica*
2. *Allegato 2 – Vincoli*
3. *Allegato 3 - Visure*
4. *Allegato 4 – Misure delle Superfici*
5. *Allegato 5– Documentazione Urbanistica*

IN FEDE

Dott. Ing. Francesco De Risi



FRANCESCO DE RISI
INGEGNERE

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

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

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

N°22233 ALBO INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ROMA