

Tribunale di Civitavecchia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 139/2020

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Alessandra Dominici**

Custode: **Avv. Emanuela Di Paolo**

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA (Elaborato principale depositato in data 19/01/2022)

Esperto alla stima: FRANCESCO PEPI
Codice fiscale: PPEFNC86E05C773E
Partita IVA: 14218851005
Studio in: VIALE GUIDO BACCELLI 56 - 00053 CIVITAVECCHIA
Telefono: 0766 546777 cell 333 2857976
Fax: 0766 546777
Email: francepepi@virgilio.it
Pec: f.pepi@pec.ording.roma.it

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Francesco Pepi, tecnico abilitato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n° A34813 e domiciliato in Civitavecchia presso il proprio studio in Viale Guido Baccelli n° 56, fu nominato, con decreto datato 25/03/2021, Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare n° 139/2020, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

Il 19 gennaio 2022, nei tempi assegnati, egli depositò la relazione peritale definitiva in cui evidenziava, in risposta al quesito n. 4.C, le condizioni di abusivismo generale e non sanabile dell'immobile oggetto di perizia, sito in Comune di Cerveteri, Via dell'Isolotto 12, foglio 10, part. 441, sub. 2.

Tuttavia, atteso che nonostante gli abusi rinvenuti il bene fosse di fatto godibile e avesse un valore oggettivo in quanto capace di produrre reddito da locazione, l'Esperto ne calcolò il valore di mercato nella sua attuale conformazione, e applicò una decurtazione percentuale forfettaria dell'importo di stima per tenere conto del rischio di demolizione o di futura inalienabilità, nonché dell'impossibilità di eseguire legittimamente sull'immobile manutenzioni e ristrutturazioni.

L'Illustrissimo Giudice, preso atto delle risultanze peritali, nel corso dell'udienza tenutasi il 01 febbraio 2022, diede mandato all'Esperto di depositare una integrazione di perizia, ove fossero meglio chiariti il criterio di stima adottato e gli elementi di valutazione considerati per la decurtazione effettuata.

Ottemperando a ciò lo scrivente ha redatto il presente elaborato, che richiama la relazione principale già svolta e ne integra, ove necessario, i contenuti.

RIEPILOGO DELLA SITUAZIONE URBANISTICA

A seguito delle indagini svolte, l'Esperto rappresentava:

1) Che per l'unità immobiliare pignorata si è reperita una Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria (n. 22335 del 29/06/2004) per "*Ampliamento e cambio di destinazione d'uso da annesso agricolo ad abitazione. mq 51,12 e mc 199,61 – INT. 2*", tuttavia respinta dal Comune di Cerveteri con determina dirigenziale Registro 721 del 29/06/2009 (vd. allegato E) per ritardo nell'ultimazione delle opere, completate nel 2004 e dunque oltre il termine fissato dall'art. 2 comma 1 della L.R. 12/04 al 31 marzo 2003.

2) Che per tale ragione, l'ampliamento ed il cambio di destinazione d'uso devono considerarsi interventi tuttora abusivi, così come le recinzioni delle corti esterne ad uso esclusivo e le tettoie in legno poste a loro copertura.

3) Che l'immobile pignorato non potrà essere sanato neanche dal futuro eventuale aggiudicatario ai sensi dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85, in quanto la ragione del credito per cui si procede ha data successiva all'entrata in vigore dell'ultima legge di condono, ossia al 26/11/2003 per la Legge n. 326/2003.

La stessa ipoteca sull'immobile, sottoscritta con la banca creditrice, risale al 2007.

4) Che non risulta percorribile neanche la soluzione della riconduzione in pristino ad una configurazione legittima, poiché l'edificio, oggi diviso in sette distinte unità immobiliari di diversi proprietari era originariamente un unico fabbricato agricolo, come risulta dalla D.I.A. prot. 29862 del 08/11/2000, riferita a lavori di manutenzione, restauro e risanamento poi non eseguiti.

Esso è rappresentato sugli elaborati grafici della D.I.A. come un capannone lungo e stretto, di 72,20 x 5,20 m, con pochissime ripartizioni interne e altezze inferiori all'esistente (vd. allegato E della perizia di stima).

Il manufatto è in realtà largo 5,70 m ed è stato frazionato irregolarmente in 7 unità immobiliari residenziali, sei delle quali non interessate dalla presente procedura.

L'abuso del subalterno pignorato non può quindi materialmente essere rimosso senza intervenire anche sugli altri immobili costituenti la schiera, che dovrebbero essere fusi tra loro, privati delle partizioni interne, convenientemente ribassati e ristretti di circa 50 cm, nonché destinati a magazzino agricolo.

Sono difformi anche i prospetti, per la differente distribuzione di porte e finestre.

Riassumendo, dato il totale stravolgimento della struttura, per il ripristino occorrerebbe la demolizione e ricostruzione dell'intero fabbricato.

5) L'Esperto ha inoltre verificato l'impossibilità di procedere ad una fiscalizzazione degli abusi ai sensi degli artt. 33 e 34 del D.P.R. 380/2001. L'intero edificio, come già indicato in perizia, ricade infatti nella fascia di rispetto del fiume Turbino (vd. tav B del PTPR Lazio) ed è dunque soggetto a vincolo paesistico-idrogeologico.

In tali aree vincolate, ai sensi dell'art. 32 comma 3 del T.U.E. le variazioni essenziali come il mutamento della destinazione d'uso e l'aumento consistente di superfici e volumi sono sempre considerate totali difformità e in quanto tali non assoggettabili a fiscalizzazione, istituto previsto per le sole difformità parziali, ma solo a demolizione.

STIMA

L'immobile, pur se gravato da irregolarità non sanabili, può essere goduto ed affittato ed è dunque in grado di produrre reddito. Per tale ragione, ad avviso dell'Esperto, sarebbe eccessivamente penalizzante e poco realistico, considerare il solo valore del terreno di sedime, ipotizzando la demolizione totale del costruito.

L'unità pignorata copre tra interni ed esterni un'area di circa 157 mq, che al prezzo di mercato dei terreni agricoli incolti in zona (massimo 4 €/mq) darebbe un importo del tutto irrisorio per la reale consistenza del cespite.

Per la natura dell'abuso e la specifica conformazione a schiera, la demolizione, per giunta, potrebbe avvenire solo per ordinanza del Comune oppure con il consenso dei proprietari delle altre unità adiacenti, tutte abusivamente realizzate.

Si è dunque calcolato il valore di mercato più probabile del bene nella sua attuale conformazione con due distinti metodi.

1) METODO DIRETTO - VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE

In perizia, il valore della proprietà venne stimato tramite il criterio della comparazione con altre di simili caratteristiche, compravendute o offerte in vendita nella zona circostante Via dell'Isolotto, Cerveteri.

Nel dettaglio si determinò la superficie commerciale complessiva, sommando i contributi dell'abitazione e delle corti ad uso esclusivo, ragguagliati secondo consolidati coefficienti di estimo:

Superficie lorda dell'abitazione = 60,33 mq

Superficie delle corti ad uso esclusivo = 48,08 + 48,28 = 96,36 mq

(10% fino a 25 mq + 2% per ogni metro quadro eccedente)

$$S_{\text{commerciale}} = 60,33 + 25 \times 0,10 + 71,36 \times 0,02 = 64,26 \text{ mq}$$

Analizzato il mercato locale e lo stato di conservazione dell'immobile si valutò un prezzo unitario pari a 1.400 €/mq. Moltiplicando tale somma per la superficie si ottenne il valore teorico di mercato:

$$V_t = 64,26 \text{ mq} \times 1.400 \text{ €/mq} = 89.964,00 \text{ €}$$

$$V_t \text{ arrotondato} = 90.000,00 \text{ €}$$

Si ritenne di applicare poi un cospicuo ragguglio per le condizioni di abusivismo riscontrate, calcolando una decurtazione forfettaria del 25% del valore di mercato, come segue:

$$90.000,00 \text{ €} \times 0,25 = 22,500 \text{ €}$$

Tale percentuale forfettaria non ha una dimostrazione deterministica, tuttavia appare congrua ad assorbire le possibili conseguenze degli abusi senza però svalutare in modo eccessivo una proprietà esistente da diversi anni e fruibile e locabile presumibilmente per altri, non essendo stato ancora avviato alcun procedimento di contestazione.

Si determinò infine una riduzione per possibili vizi occulti in misura del 2%, stante il buono stato di conservazione degli interni e l'edificazione relativamente recente:

$$90.000,00 \text{ €} \times 0,02 = 1.800,00 \text{ €}$$

Il valore di stima si ricavò dunque dalla seguente sottrazione:

$$90.000,00 - 22.500,00 - 1.800,00 = 65.700,00 \text{ €}$$

L'importo fu definitivamente arrotondato ad **€ 66.000,00**.

2) METODO DI STIMA INDIRETTO - RENDITA LOCATIVA

Data la particolare condizione di abusivismo, che complica il confronto con altri immobili simili ma urbanisticamente legittimi, onde avvalorare la stima ottenuta col metodo di comparazione, si è svolto anche un calcolo indiretto a partire dalla rendita locativa.

L'Esperto ha svolto una ricerca presso alcune agenzie immobiliari in zona, nonché online su portali specializzati e ha rinvenuto diversi annunci, relativi ad appartamenti offerti in affitto nelle frazioni più periferiche di Cerveteri.

Si è riscontrata una certa volatilità ed eterogeneità delle richieste, con canoni oscillanti tra i 7,00 e i 10,00 €/mq per immobili di taglio medio-piccolo, ammobiliati e non, in buono stato. Tale importo unitario però decresce anche sensibilmente all'aumentare della superficie complessiva delle abitazioni e della distanza dalle aree urbanizzate.

L'immobile pignorato ha una superficie commerciale di circa 65 mq, ma è sito in una zona rurale, piuttosto distante dai centri abitati di Santa Severa e di Cerveteri, posti entrambi a circa 10 km.

Proprio per la posizione abbastanza isolata, che riduce l'appetibilità dell'abitazione, si stima congruo un canone unitario di 6,50 €/mq.

Canone teorico di locazione mensile = $64,26 \text{ mq} \times 6,50 \text{ €/}(\text{mq} \cdot \text{mese}) = 417,69 \text{ €/mese}$

Canone arrotondato = 400,00 €/mese

Rendita di locazione lorda = $400 \times 12 = 4.800,00 \text{ €/anno}$

Per ottenere la rendita netta devono sottrarsi le imposte che in regime di cedolare secca ammontano al 21%.

Imposte cedolare secca = $4.800,00 \times 0,21 = 1.008,00 \text{ €/anno}$

Va ulteriormente sottratta l'IMU, che stanti l'aliquota del 10,6‰ e la rendita catastale di 503,55 €, ammonta ad un totale di 897 €/anno.

Ipotizzando infine spese forfettarie di manutenzione (straordinaria) per 300 €/anno, si ricava:

Rendita di locazione netta = $4.800,00 - 1.008,00 - 897,00 - 300,00 = 2.595,00 \text{ €/anno}$

Il valore medio nazionale del tasso di rendimento degli immobili residenziali, secondo quanto rilevato da "Idealista Spa", una delle principali aziende di pubblicità e intermediazione immobiliare, nel 2021 si attesta a Roma, capoluogo di riferimento più vicino, al 4,6%.

Tale percentuale è aderente a quelle tradizionalmente impiegate nella pratica dell'estimo, oscillanti tra il 3% ed il 5%.

Si può a questo punto calcolare il valore del bene pignorato dividendo la rendita netta per il tasso di rendimento, come segue:

Valore di stima con metodo indiretto (da locazione) = $2.595,00 / 0,046 = 56.413,04 \text{ €}$

L'importo si arrotonda ad **€ 56.500,00**

La differenza tra l'importo calcolato con metodo indiretto ed il valore di mercato al netto delle detrazioni è giustificabile considerando la ridotta appetibilità locativa di immobili in zone rurali.

Per ubicazione e conformazione, l'immobile in esame si presta maggiormente all'utilizzo come abitazione o seconda casa piuttosto che come bene di investimento.

Il valore definitivo del bene, gravato da abusi non sanabili e non ripristinabili, può essere assunto pari alla media dei due importi stimati con metodo diretto ed indiretto:

$$(66.000 + 56.500) / 2 = 61.250,00 \text{ €}$$

Valore di stima finale = 61.000,00 €

L' Esperto Stimatore

Dott. Ing. Francesco Pepi



The image shows a handwritten signature in blue ink that reads "Francesco Pepi". To the right of the signature is a red circular professional stamp. The stamp contains the following text: "DOTT. ING. FRANCESCO PEPI" around the top edge, "ORDINE INGEGNERI FI" at the top, "ROMA" in the center, "n. A34813" below that, and "sedile n. 4" at the bottom. A small star is located at the very bottom center of the stamp.