

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N.R.G.E.255/18

Giudice: Dott. Alessandra Dominici

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PERIZIA DI STIMA

Integrazione

Tecnico incaricato: Ing. Valentina Varlese

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Roma al n. A33005

cf. VRLVNT83E70C773H - p.iva 14408291004

studio in Civitavecchia Via Bramante n.1/a – tel.+393494993765

PEC: y.varlese@pec.ording.roma.it

All'ill.mo Giudice dell'Esecuzione
del Tribunale di Civitavecchia
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Esecuzione immobiliare n. 255/2018 R.G.E.

La sottoscritta Dott. Ing. Valentina Varlese nata a Civitavecchia il 30.05.1983 C.F. VRLVNT83E70C773H - P.IVA 14408291004, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Roma con il n. A33005 nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Civitavecchia, con studio in Civitavecchia Via Bramante n.1/a, tel.3494993765.

AVENDO RICEVUTO

In data 30.04.2021 nuovo incarico dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Civitavecchia Dr.ssa **Alessandra Dominici**, riferito alla procedura di esecuzione immobiliare di cui all'oggetto, di effettuare nuovo sopralluogo per valutare la necessità di interventi urgenti volti ad impedire fenomeni infiltrativi eventualmente provocati dall'immobile pignorato e di aggiornare la stima dell'immobile tenendo conto dell'attuale stato di conservazione precisando i costi di regolarizzazione degli abusi evidenziati nella perizia depositata e della risoluzione del contratto di locazione.

SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel verbale di udienza del 27 aprile 2021 e nelle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal Codice civile e dal Codice di procedura civile.

Il Tecnico Incaricato C.T.U.
Dott. Ing. Valentina Varlese

OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza ai quesiti richiesti dal Giudice, con l'affidamento dell'incarico del 30.04.2021, la sottoscritta contattava il custode Dott. Fiorentini Andrea per fissare la data del sopralluogo, incaricando lo stesso di darne notizia agli interessati, proprietari dell'immobile, Società "Follow me" S.r.l.

Nei termini fissati, la sottoscritta si recava in Via A.Vivaldi n.42, per effettuare nuove operazioni peritali, eseguendo il sopralluogo tecnico di concerto con il custode e con i Vigili del Fuoco del Comando locale, unitamente ad un ufficiale del Comando di Roma, intervenuti su richiesta del custode, al fine di verificare eventuali stati di pericolosità per la pubblica incolumità.

In esito alle indagini effettuate ed ai rilievi eseguiti, tenuto conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali e in riferimento ai termini e alle specifiche richieste formulate nei quesiti dal Giudice, la scrivente si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

La verifica dei luoghi da parte dei Vigili del Fuoco ha evidenziato la non sussistenza pericoli nell'immediato per la pubblica incolumità, consigliando di rimuovere i soli teli della tenda solare logori e non più idonei.

Lo stato di conservazione e manutenzione dei locali, al momento del sopralluogo, è mediocre, aggravato dalle pessime condizioni in cui gli ex locatari, hanno rilasciato l'immobile e dallo stato di abbandono in cui attualmente versa.

In dettaglio si è rilevato quanto segue:

- Sono state rimosse due porte di accesso ai locali wc; sono state altresì smurate le mostre coprifilo dei telai, così come il vano di accesso dall'ingresso alla zona servizi si presenta privo di finiture e mostre;
- Una porzione di pavimento delle dim. di 2,00 mq è stata interamente smantellata per permettere il passaggio delle tubazioni di adduzione idrica e dello scarico del lavello posto a servizio del bancone bar, posto nel locale principale tutt'ora presente;
- Su una tramezzatura interna è presente un foro di medie dimensioni;
- Tutti i fan coil sono stati danneggiati e si presentano privi di calotta di protezione; gli split posti a parete, facenti parte dell'impianto di raffrescamento, sono stati rimossi;
- Sul terrazzo di proprietà a livello, sono evidenti i segni di recenti fenomeni di allagamenti, localizzati nel tratto in corrispondenza della griglia di scolo delle acque piovane e del relativo pluviale, quest'ultimi, posti nelle immediate vicinanze dei locali di che trattasi. Gli allagamenti sono da attribuire al mancato deflusso delle acque meteoriche, per occlusione del bocchettone di scarico già menzionato. Il perdurare di tale situazione ha originato fenomeni di infiltrazioni ai sottostanti locali commerciali; infatti, l'acqua stagnante superato il livello di protezione verticale del parapetto, si è infiltrata nel sottostante solaio. Ad aggravare la situazione ha contribuito la mancata tenuta del manto impermeabile

che in prossimità del bocchettone è risultato deteriorato e in parte distaccato dal supporto.

- Il terrazzo retrostante, di proprietà condominiale, ma in uso esclusivo, posto ad una quota più bassa di 60 cm rispetto il piano di calpestio del locale, di consistenza pari a mq. 133.70, presenta una pavimentazione quasi del tutto ammalorata; la mancata manutenzione ha contribuito al degrado delle sigillature dei giunti della pavimentazione e compromesso la tenuta della stessa. Si è rilevato inoltre come su buona parte dei giunti è cresciuta una vegetazione spontanea di tipo infestante, il cui apparato radicale ha, in alcune situazioni, attecchito sulla guaina sottostate.

Sulla stessa porzione di area è alloggiata una struttura prefabbricata in alluminio, amovibile, bullonata direttamente sulla pavimentazione, avente funzione di sostegno e supporto per le guide di scorrimento delle tende solari in tessuto di poliesteri, poste a protezione dagli agenti atmosferici.

- Il tendaggio di copertura è risultato, al momento del sopralluogo, deteriorato, strappato dal vento e privo di idonei ancoraggi.

CONSISTENZA

Al fine di rideterminare il valore dell'immobile allo stato di fatto, la sottoscritta ha provveduto a rettificare la consistenza calcolata nel precedente elaborato peritale, dopo avere approfondito ed eseguito ulteriori accertamenti sulla titolarità del bene. In buona sostanza, si è provveduto a decurtare la superficie del terrazzo retrostante erroneamente attribuita nei cespiti della proprietà. Il terrazzo è risultato essere un bene comune, di proprietà condominiale (lastrico solare). La porzione di terrazzo è stata utilizzata in modo esclusivo, dai gestori del locale; dato che l'accesso ad esso può avvenire solo attraverso il locale, a mezzo di due porte finestre. La diversa quota del terrazzo rispetto al locale è stata risolta, tramite la realizzazione di n.2 scale costituita da tre gradini in muratura posti in corrispondenza delle porte finestre.

DETERMINAZIONE DELLA NUOVA CONSISTENZA

PIANO:		PRIMO	
Destinazione vani	SUP.LORDA	SUP.RETRO	SUP.COMM
	mq		100%
Locale princ.	118.00		118.00
Locale secon.	31.00		31.00
Locale veranda	77.00		77.00
			SUP. OMOG.
LOCALI ACC.DIRETTI-SERV.		mq	K= 0.50
		39.50	19.75
AREA ESTERNA		mq	20%
TERRAZZA SCOPERTA		313.00	62.60
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			308.35

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Criteri di Stima

VALUTAZIONE

Preso atto della natura, della consistenza e destinazione dell'immobile, tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova, considerata la zona urbana ove è situato ed il grado di appetibilità, verificate le indagini svolte relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati, assumendo opportune informazioni presso le agenzie immobiliari che esercitano nella zona, eseguiti i conteggi delle superfici complessive, ai fini della nuova valutazione richiesta, la sottoscritta ha ritenuto di utilizzare il solo criterio del valore di mercato.

Si precisa che il criterio del valore di capitalizzazione del reddito non può essere applicato in modo corretto, allo stato della situazione determinatosi far tempo dal 01.12.2019, in quanto i locali sono stati rilasciati dal conduttore per recessione anticipata del contratto di locazione stipulato in data 07.12.2018. I valori unitari utili da utilizzare a base per il calcolo della capitalizzazione dei redditi verrebbero determinati sulla base di parametri medi tabellati non rispondenti alla situazione dell'immobile.

È altresì utile evidenziare che la comparazione con la determinazione del valore OMI non trova applicazione in quanto la quotazione utile per la zona è mancante non esistendo la tipologia edilizia OMI per locali commerciali individuata nella Zona suburbana/Valcanneto - E1.

Riassumendo il valore viene così determinato:

Criterio di valutazione: Valore di Mercato

Inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio della domanda e dell'offerta relativa alla compravendita di immobili simili, tenendo comunque presente le caratteristiche intrinseche del bene, in quanto conserva alcune peculiarità, che possono attrarre o meno l'acquirente.

Nello specifico le quotazioni immobiliari a cui la sottoscritta si è riferita sono quelle già indicate nella precedente perizia, ritenute ancora attuali:

- il valore medio unitario per negozi in buono stato di conservazione e manutenzione, nella zona è pari a **1.600,00 €/mq.**

Valore negozi (in buono stato)

unitario medio €/mq 1.600

Superficie convenzionale	308,35 m²
---------------------------------	-----------------------------

VALORE: 308,35 mq x 1.600,00 € = **€ 493.360,00**

(quattrocentonovantatremilatrecentosessanta/00)

Al valore così determinato si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti correttivi sulla scorta dello stato dei luoghi riferiti al nuovo accesso eseguito in data 14 maggio 2021

ETA' STATO DI CONSERVAZIONE E STATO DI MANUTENZIONE: 0.70

NEGOZI CON ACCESSI LIMITATI PER DISABILI: 0.90

Σ coeff. (0.70*0.90) = 0.63

VALORE IMMOBILIARE CORRETTO: (€ 493.360 * 0.63) = € 310.816,80 in c.t.

€ 310.000,00 (trecentodiecimila/00)

DETRAZIONI

Sulla scorta di quanto sopra descritto, riferito allo stato dei luoghi, agli interventi da eseguire al fine di eliminare le infiltrazioni, nonché le opere da eseguire e la sanatoria da predisporre per la conformità edilizia dell'immobile (necessaria per regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni), la sottoscritta ha determinato i seguenti costi:

Costi esclusivi carico della proprietà immobiliare

- demolizione manufatto abusivo contenete forno da cottura: a corpo € 1.000,00
- rimozione struttura e teli tende da sole: a corpo € 600,00
- sanzione per C.I.L.A. in sanatoria: previste € 2.000,00
- onorari comprensivi di diritti comunali, per redazione CILA in sanatoria: € 3.000,00

SOMMANO**€. 6.600,00**

IVA 22% su € 4.000 (esclusi diritti comunali e sanzioni amministrative): **€. 880,00**

a) TOTALE COMPLESSIVO: € 7.480,00 in ct. **€. 7.500,00**

Costi da ripartire con il condominio

- Lavori di manutenzione da eseguirsi sui terrazzi per eliminazione fenomeni di infiltrazioni d'acqua piovana: **€. 17.409,70** nel dettaglio l'importo ammonta ad € 19.010,00 come da computo metrico allegato, a cui va detratta la spesa di € 1.600,00 in quanto interventi di competenza esclusiva (vedi voci n.10-11-12)

IVA 22% su importo lavori: € 17.409.70=..... **€. 3.830,13**

TOTALE LAVORI.....**€. 21.239,83**

La ripartizione delle spese per gli interventi di manutenzione da eseguirsi sulle terrazze a livello fa riferimento alla disciplina del condominio, che per il caso trattato richiama l'art.1126 del C.c.

Nello specifico sono tenuti a contribuire per 1/3 della spesa, la proprietà e/o chi detiene l'uso esclusivo; gli altri 2/3 sono a carico di tutti i condomini della parte di questo a cui il terrazzo serve.

b) Somma a totale carico della proprietà del locale è pari a € (21.239,83 * 1/3) = € 7.079,00 in c.t..... **€ 7.100,00**

TOTALE DETRAZIONI : a) 7.500,00 € + b) 7.100,00 : € 14.600,00

VALORE IMMOBILE CORRETTO: (€ 310.000 - € 14.600) = € 295.400,00 in c.t. € 295.000,00 (duecentoventicinquemila/00)

VALORE IMMOBILIARE UNITARIO stimato:
(€/mq.295.000/308.35) =€958,00/mq.

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

La sottoscritta, per la valutazione finale, ha ritenuto di applicare i valori sopradescritti in quanto ritenuti congrui per il mercato della zona e rispondenti alle caratteristiche del bene oggetto di perizia alla luce del sopralluogo del 14.05.2021.

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:

VALORE IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA: € 295.000,00 (Duecentonovantacinquemila/00)

CONCLUSIONI

La sottoscritta sulla scorta di quanto sopra argomentato, **determina il valore dell'immobile oggetto di esecuzione, in € 295.000,00** (Duecentonovantacinquemila/00 euro) a valere sul prezzo base di vendita.

Civitavecchia 15.06.2021

In Fede

Il Perito esperto Incaricato
Dott. Ing. Valentina Varlese