

**DOTT. ING. FABRIZIO CAPRICCIOLI**  
*ab.: Via BAINSIZZA n.3 – 00058 Santa Marinella (RM)*  
*st.: Piazza GALERIA n.1 - 00179 Roma*  
*tel. e fax 06/70.92.321 – cell.347/8561065*  
*e-mail: [fabrizio.capriccioli@tin.it](mailto:fabrizio.capriccioli@tin.it)*  
*PEC: [f.capriccioli@pec.ording.roma.it](mailto:f.capriccioli@pec.ording.roma.it)*

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA:** *R.G.E. n.107/2023*

**PROMOSSA DA:** *OLYMPIA SPV s.r.l.*

**CONTRO:** 

**GIUDICE:** *Dott.ssa ALESSANDRA DOMINICI*

**C.T.U.:** *Ing. FABRIZIO CAPRICCIOLI*

**CUSTODE:** *Avv. GABRIELE LICCIARDELLO*



**STIMA SINTETICA**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI (n.2 beni distintamente individuabili catastalmente)**

**Descrizione immobile n.1**

<b>Immobile</b>	<b>Tipo: VILLINO</b>							
<b>COMUNE</b>	FIUMICINO, Località ARANOVA (ROMA)							
<b>VIA / CIVICO</b>	Via VILLAMAR n.93A							
<b>PIANO/INTERNO</b>	Piani seminterrato, terra e 1°							
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>				<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>			
	Ingresso piano terra				mq. 5,00			
	Soggiorno con AC piano terra				mq. 32,40			
	Camera da letto piano terra				mq. 18,20			
	Disimpegno piano terra				mq. 4,60			
	Locale igienico piano terra				mq. 7,10			
	Locale igienico piano terra				mq. 7,00			
	Camera da letto piano 1°				mq. 12,80			
	Camera da letto piano 1°				mq. 9,10			
	Disimpegno piano 1°				mq. 1,80			
	Locale igienico piano 1°				mq. 4,50			
	Soggiorno piano seminterrato				mq. 27,80			
	Cucina piano seminterrato				mq. 21,50			
	Locale igienico piano seminterrato				mq. 5,40			
	Studio piano seminterrato				mq. 6,90			
	Disimpegno piano seminterrato				mq. 2,80			
	Locale deposito piano seminterrato				mq. 7,40			
	Ripostiglio piano seminterrato				mq. 4,20			
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>				<b>mq. 171,50</b>				
<b>Accessori dell'immobile</b>				<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>				
Balcone				<b>mq. 2,90</b>				
Portici				<b>mq. 30,20</b>				
Giardino/Area esterna				<b>mq. 630,00</b>				
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
313	852	500	1	A/7	4	6,5 vani	Totale: mq125,00	€ 973,52
Indirizzo: Via VILLAMAR n.93A, Località ARANOVA, FIUMICINO (ROMA)								



CARATTERISTICHE INTERNE

**-ASPETTO VISIVO INTERNO:** Discreto

**-MURATURA INTERNA:** Tramezzi in foratini

**-TINTEGGIATURA INTERNA PARETI:** Tinta lavabile e a tempera nei locali igienici

**-TINTEGGIATURA INTERNA SOFFITTI:** Tinta a tempera

**-PRESENZA DI BALCONI E/O TERRAZZI E/O VERANDE:** Un piccolo portico sul prospetto principale, uno molto più grande, con struttura in legno, sui prospetti posteriore e laterale, ed un piccolo balcone al piano 1°

**-PRESENZA DI SOPPALCHI:** No

**-PRESENZA DI CHIOSTRINE E/O CAVEDI:** No

**-PRESENZA DI CANTINE:** Alcuni rispostigli + un deposito al piano interrato + altri ambienti a tale piano, “ufficialmente” delle cantine, poi trasformati senza titolo in locali abitativi

**-PRESENZA DI SOFFITTE:** No

**-INFISSI ESTERNI:** In legno con inferriate + scuri, sempre in legno, nelle camere da letto

**-INFISSI INTERNI:** In legno

**-PAVIMENTI CAMERE:** In cotto

**-PAVIMENTI e RIVESTIMENTI SERVIZI:** In ceramica

**-IMPIANTO ELETTRICO:** A norma

**-IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:** Alimentato da n.2 caldaie a gas e stufa a legno, con radiatori in alluminio

**-IMPIANTO IDRICO-SANITARIO:** Presente

**-IMPIANTO FOGNARIO:** Lo smaltimento delle acque di scarico avviene tramite collegamento alla fognatura comunale

**-IMPIANTO CITOFONICO:** Presente

**-IMPIANTO TV:** Presente

**-PRESENZA DI EVENTUALI CRITICITÀ (LESIONI, INFILTRAZIONI ECC.):**

Qualche lesione, non troppo ampia e di non particolare rilievo



CARATTERISTICHE ESTERNE
<b>-TIPO DI FABBRICATO CUI APPARTIENE:</b> Villino bifamiliare
<b>-ACCESSO ALL'UNITÀ IMMOBILIARE:</b> Pedonale e carrabile dal civico 93A
<b>-NUMERO DI PIANI DEL FABBRICATO:</b> Un piano seminterrato + n.2 piani fuori terra
<b>-PRESENZA DI PORTIERE:</b> No
<b>-TIPO DI UNITÀ IMMOBILIARE:</b> Villino, catastalmente A/7
<b>-STRUTTURA PORTANTE:</b> Muratura
<b>-TIPO DI COPERTURA:</b> Tetto
<b>-CONFINI:</b> Villino adiacente e strade esterne comunali
<b>-ASPETTO VISIVO ESTERNO:</b> Discreto
<b>-MURATURA ESTERNA:</b> In blocchetti di tufo, con soprastante intonaco
<b>-ISOLAMENTO TERMICO:</b> Non presente
<b>-FINITURA DI FACCIATA:</b> Tinteggiatura al quarzo plastico

**Descrizione immobile n.2**

<b>Immobile</b>	<b>Tipo:</b> POSTO AUTO COPERTO							
<b>COMUNE</b>	FIUMICINO, Località ARANOVA (ROMA)							
<b>VIA / CIVICO</b>	Via VILLAMAR n.93A							
<b>PIANO/INTERNO</b>	Piano terra							
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>						<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>	
	Posto auto coperto						mq. 0	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>						<b>mq. 0</b>		
<b>IL POSTO AUTO NON È PIÙ PRESENTE. IL RELATIVO SPAZIO È STATO ASSORBITO DAL GIARDINO/AREA ESTERNA PERTINENZIALE DELL'IMMOBILE 1</b>								
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>						Allegato A2a		
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superf. catastale	Rendita
313	852	501	1	C/6	4	mq.27	Totale: mq29,00	€ 93,43
Indirizzo: Via VILLAMAR n.93A, Località ARANOVA, FIUMICINO (ROMA)								
<b>CARATTERISTICHE</b>								
<b>IL POSTO AUTO NON È PIÙ PRESENTE. IL RELATIVO SPAZIO È STATO ASSORBITO DAL GIARDINO/AREA ESTERNA PERTINENZIALE DELL'IMMOBILE 1</b>								



**B. STIMA SINTETICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

**(UNICO LOTTO)**

Immobile unico		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
VILLINO + Area esterna pertinenziale				
Piano terra		mq. 87,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 87,00
Piano 1°		mq. 37,60	Idem	mq. 37,60
Locali abitativi piano seminterrato		mq. 81,60	mq.81,60 x 0,80	mq. 65,28
Deposito piano seminterrato		mq. 7,40	mq.7,40 x 0,50	mq. 3,70
Accessori	Balcone	mq. 2,90	mq.2,90 x 0,30	mq. 0,87
	Portici	mq. 30,20	mq.30,20 x 0,30	mq. 9,06
	Giardino	mq. 630,00	mq.630,00 x 0,10	mq. 63,00
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>mq. 266,51</b>

Valutazione con il metodo sintetico - Dopo aver svolto opportune indagini ed aver effettuato idonee ricerche di mercato, consultando agenzie immobiliari e colleghi del settore, nonché appositi siti informatici, tra cui l'OMI dell'Agenzia del Territorio/Entrate (comunque, utilizzato unicamente per avere indicazioni di larga massima, non per orientare la stima), all'unità di superficie del bene può essere applicato il seguente prezzo unitario

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
VILLINO	Val. locali	Min.1.700 ÷ Max.2.100	€/mq.1.900	<b>€/mq.1.700</b>
	OMI	Min.1.800 ÷ Max.2.600	€/mq.2.200	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq.	

Valutazione con il metodo analitico - In questo caso, per risalire al valore del bene, occorre applicare un tasso di capitalizzazione al relativo reddito netto, determinato stabilendo un canone annuo d'affitto da cui detrarre le varie, ipotetiche spese (manutenzione straordinaria, sfitti ed inesigibilità, Irpef da corrispondere sul canone d'affitto ecc.) quantificabili in una percentuale pari al 30% del reddito lordo, cui aggiungere l'ammontare annuo per IMU, pari circa, in base alla rendita catastale ed all'aliquota attuale, ad € 1.870,00. Ed infine, il tasso di capitalizzazione può essere considerato pari



al 3,5 %.

Nel caso specifico, dopo aver svolto analoghe indagini e ricerche di mercato, l'importo di locazione mensile per unità di superficie è il seguente

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq mese	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
VILLINO	Val. locali	Min.7÷ Max.9	€/mq.8	€/mq.7
	OMI	Min.7÷ Max.10,3	€/mq.8,65	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq.	

**-Adeguamenti e correzione del valore di mercato** – Non si ritiene opportuno applicare alcun adeguamento, essendo già stato determinato il prezzo unitario del bene in base alle citate caratteristiche intrinseche e tenendo presente l'assenza di particolari vincoli

**Valore di mercato beni pignorati**

Con il *metodo sintetico* il valore del bene è pari a €/mq.1.700,00 x mq.266,51 = € 453.067,00. Mentre in base al *metodo analitico* è pari a [€/mq.7 x mq.266,51 x 12 (mesi) x (1 – 30%) – € 1.870,00]/3,5% = € 394.308,23.

E quindi, effettuando la media tra i due, il valore del **Villino abitativo sito nel Comune di FIUMICINO (ROMA), Località ARANOVA, Via VILLAMAR n.93A, piani seminterrato, terra e 1°, distinto in Catasto al Foglio 313, particella 852, sub 500-501**, è pari ad € (453.067,00 + 394.308,23)/2 = € 423.687,61, arrotondati ad € **423.700,00 (euro quattrocentoventitremila-settecento/00)**. Da cui però detrarre i notevoli costi per le regolarizzazioni urbanistica e catastale, pari complessivamente ad € (55.660,00 + 800,00) = € **56.460,00**.

Roma, 28 agosto 2023

il C.T.U.  
dott. ing. FABRIZIO CAPRICCIOLI

