
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

PROCEDURA ESECUTIVA n° 76/2023 R.G.E.

Il G.E. D.ssa Alessandra Dominici

**OPERAZIONI DI DESCRIZIONE E STIMA DELL'APPARTAMENTO NEL
COMUNE DI FIUMICINO (RM), VIA SEI BUSI NR. 44 PIANO 1°**

Creditore procedente: MARTE SPV SRL

Debitore esecutato: .

Pr. Udienza: 21/11/2023 ORE 11:00

PREMESSA

Con atto di pignoramento trascritto a cura del Procedente presso l'agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare, sezione staccata di Civitavecchia (Roma) - costituiva la procedura esecutiva **n. 76/2023 R.G.E.** dinanzi al Tribunale di Civitavecchia, Sezione Esecuzioni Immobiliari.

L'Ill.ma S.V. disponeva il decreto di nomina del sottoscritto CTU il quale accettava l'incarico per via telematica.

Orbene, il sottoscritto dott. arch. Roberto MARONGIU, con studio in via della Conciliazione n° 7, 00058 Santa Marinella (RM), libero professionista iscritto all'ordine degli architetti di Roma e Provincia al n° 13414 e parimenti iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Civitavecchia, di seguito risponde ai quesiti posti dall'Ill.ma S.V.

Allo scrivente C.T.U. sono stati posti i seguenti quesiti: «[...]:

1. *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
2. *effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art. 567 co. 2°, c.p.c., avendo cura di precisare:*
 - *In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. 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 stato 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 dalla 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 deposito 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.

- 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);*
- 4.** *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)*

-
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 IVA 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;*
 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 erronei 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; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene*
 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;*
 8. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale 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;*
 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 sia stato sanato o sia*

sanabile in base combinato ai sensi dell'art. 36 del DPR 06.06.2001 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 L. 28.02.1985 n. 47, ovvero dall'art. 46 comma quinto del DPR 06.06.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 10.** *verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 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.*
- 12.** *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 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;*

-
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 dei 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 esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*
 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;*
 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 a metro quadrato 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 del 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, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento , in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse 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*

4. TRASCRIZIONE del 05/02/2016 - Registro Particolare 3459 Registro Generale 4995
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 4287 del 24/12/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. TRASCRIZIONE del 10/05/2023 - Registro Particolare 18175 Registro Generale 26064
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ROMA- UNEP Repertorio 1009 del
30/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

RISPOSTA AL QUESITO N° 2 2.1 Il Creditore procedente, ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- a. L'appartamento in via dei SEI BUSI 44 risulta di proprietà di M. [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà in comunione dei beni e di [REDACTED] di 1/2 di piena proprietà in comunione dei beni a loro pervenuto per acquisto da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], in virtù di atto di compravendita per notar [REDACTED] del 08/05/2001, rep. 1522, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 addì 10/05/2001 ai nn.17211/11758;

Quindi l'immobile pignorato, oggetto di esecuzione, risale ad un atto d'acquisto trascritto antecedente almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO N° 3 e N° 4

3.1 Segue l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) **sull'immobile pignorato**, nel ventennio preso in considerazione (**provenienza ultraventennale**).

ABITAZIONE in Via SEI BUSI 44 al NCEU FG 1063 P.LLA 987 SUB. 3 e SUB. 7 GRAFFATI (IL SUB. 3 GIARDINO AL PIANO TERRENO)

1. TRASCRIZIONE del 10/05/2001 - Registro Particolare 11758 Registro Generale 17211
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1522 del 08/05/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 19171 Registro Generale 78507
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 23827/1320 del 21/11/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. ISCRIZIONE de! 03/11/2007 - Registro Particolare 24938 Registro Generale 82783
Pubblico ufficiale Repertorio 20871/10521 del 31/10/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4. TRASCRIZIONE de! 05/02/2016 - Registro Particolare 3459 Registro Generale 4995
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 4287 del 24/12/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. TRASCRIZIONE del 10/05/2023 - Registro Particolare 18175 Registro Generale 26064
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ROMA- UNEP Repertorio 1009 del
30/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

RISPOSTA AL QUESITO N° 5

5.1 Descrizione generale della zona ove sono ubicati gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva:

L'appartamento con l'annessa area cortiliva sono ubicati nel Comune di Fiumicino (RM) in località Isola Sacra;

Lo stesso è posto al piano primo di una palazzina composta di n. 3 unità abitative delle quali una posta al piano terra e due al piano 1°; l'accesso alla detta u.i. avviene dalla strada comunale attraverso una zona filtro comune alle tre unità abitative ed una scala comune con l'altra u.i al piano 1°.

La zona è urbanizzata; la zona non è perfettamente baricentrica rispetto a strutture e servizi pubblici.

5.2 Descrizione del bene (APPARTAMENTO)

Immobile ubicato nel Comune di Fiumicino (RM):

- **Proprietà:** 1/1;
- **Intestazione:** 1/2 . e 1/2
- **Via:** Sei Busi
- **Numero Civico:** 44
- **Piano:** 1° e al piano terreno giardino pertinenziale

-
- **Accesso:** l'accesso alla detta u.i. avviene dalla strada comunale attraverso una zona filtro comune.
 - **Dati Catastali: Appartamento** N.C.E.U. foglio 1063 p.lla 987 sub. 3 e sub. 7 graffati, cat. A/2, cl 3, vani 4 rendita euro 609,42.
 - **Confini:** distacco su strada comunale, appartamento int. 2, e proprietà
o aventi causa, salvi altri.
 - **Superficie residenziale calpestabile, abitazione assentita:** Mq 68,00 circa.
 - **Superficie residenziale commerciale-ragguagliata:** Mq 96,90 circa.

5.3 Descrizione dei beni

L'appartamento posto al piano 1° di un villino/edificio tri familiare è composto come segue: ingresso/disimpegno, un soggiorno pranzo con angolo cottura e camino, un bagno con disimpegno, due camere da letto, balcone perimetrale (piuttosto stretto) sui tre lati dell'appartamento.

L'appartamento dispone di una porzione di giardino; quest'ultimo non è fisicamente ben individuato sul posto non essendo apposte delimitazioni fisiche. Comunque la ricostruzione fisica della porzione di giardino oggetto di esecuzione è stata possibile attraverso la consultazione della concessione edilizia in sanatoria n. 285/S/2001 prot. 0071426/86 rilasciata il 09/04/2001 alla richiedente sig.ra [redacted] dante causa degli odierni esecutati. Difatti nel grafico della citata concessione edilizia in sanatoria è esattamente individuato il giardino di proprietà della sig.ra [redacted] al quale si accede attraverso servitù di passaggio sulla porzione di giardino della sig.ra [redacted] (vedi allegato grafico e titolo edilizio). Nel dettaglio attraverso l'area comune sub 1 si accede nella porzione di giardino privato di terzi – al NCEU sub 502- e da quest'ultimo attraverso servitù di passaggio si accede al giardino in esame -sub 3-; anche all'interno dei due elaborati planimetrici presentati nel tempo, il giardino è correttamente graffato con l'appartamento -rispettivamente con il sub. 3 nell'elaborato planimetrico del 18/02/1987 n. T177581 e nell'elaborato planimetrico del 24/06/2020 n. RM02009960- (Cfr. allegati)

Nella proprietà esecutata sono compresi tutti i diritti, gli accessori e le accessioni, le pertinenze, le servitù attive e passive, etc. come meglio indicate nell'accluso atto notarile di compravendita rep. 1522, racc. 460 del 08/05/2001.

La palazzina consta di pareti esterne da cm 25 circa rifinite con intonaco civile; tamponature interne in forati di laterizio di spessore cm. 12 circa, debitamente intonacate con intonaco del tipo civile; pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato; pareti tinteggiate a tempera; infissi esterni in alluminio anodizzato vetusti con persiane in ferro (ossidate), porte interne di legno tamburato; impianto elettrico non adeguato, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia tradizionale sia per la funzione di riscaldamento sia per ACS, emissione del calore con radiatori in alluminio.

Lo stato di mantenimento interno dell'immobile è classificabile come discreto.

5.4 Caratteristiche esterne dell'immobile

I prospetti dell'edificio sono rifiniti con tinta color terra; la finitura ad intonaco è in discreto stato conservativo;

Il villino presenta copertura a falde inclinate con finitura costituita di tegole laterizie

Lo stato di mantenimento esterno è classificabile complessivamente come discreto.

La vendita dell'immobile in esame non è soggetta ad IVA

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

Il bene pignorato ha l'identificativi catastali conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento, ovvero:

- **Dati Catastali:** N.C.E.U. foglio 1063 p.lla 987 sub. 3 e sub. 7 graffati, cat. A/2, cl 3, vani 4 rendita euro 609,42.
- **Da annotare all'Ill.ma S.V.** che catastalmente l'appartamento e il giardino (sub. 7 e sub. 3) sono graffati tra di loro ma la porzione di giardino impropriamente non risultava nella planimetria catastale dell'appartamento (rappresentata soltanto nell'elaborato planimetrico); ad ogni buon conto è stata eseguita la variazione catastale -come da quesito dell'Ill.ma S.V.- per l'esatta rappresentazione grafica concernente l'inserimento del giardino in planimetria-.

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

Si è accertata la conformità dei dati inseriti in atti catastali (dati catastali, identificativi, classamento e intestazione) con i diritti reali in capo agli esecutati.

RISPOSTA AL QUESITO N° 8 e N° 9

La zona in cui ricade l'immobile de quo è classificata dallo strumento urbanistico locale (PRG) quale zona di Completamento B4A.

La costruzione in esame è stata legittimata con concessione edilizia in sanatoria n. 285/S/2001 prot. 0071426/86 rilasciata il 09/04/2001 alla richiedente sig.ra dante causa degli odierni esecutati.

L'immobile è conforme al titolo rilasciato, eccetto una piccola paratia di delimitazione della doccia nel bagno, la quale non genera alcun spazio chiuso; la stessa è regolarizzabile attraverso una CILA postuma la quale dovrà presentare a Sue spese il futuro acquirente.

Il tutto come meglio evidenziato nell'accluse planimetrie allegate.

RISPOSTA AL QUESITO N° 10

Dalle notizie acquisibili non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO N° 11 e 12

In sede di esecuzione del sopralluogo (Cfr. Verbale) è stato accertato che l'immobile è nella piena disponibilità ed uso da parte della esecutata sig.ra

RISPOSTA AL QUESITO N° 13

L'immobile, non risulta assoggettato a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non è assoggettato ad usi civici.

RISPOSTA AL QUESITO N° 14

Il pignoramento immobiliare è stato compiuto dalla proponente per la quota pari a 1/1 (100%) della piena proprietà dell'immobile appartenente per **1/2 a**
per 1/2 a

RISPOSTA AL QUESITO N° 15

Analizzati attentamente gli aspetti funzionali degli spazi del bene de quo, verificate le superfici minime prescritte dalla normativa vigente, necessarie per ogni singolo locale abitativo –costitutivo delle unità abitative in esame- considerata la struttura statica del bene in esame, le previsioni edilizie ed urbanistiche della zona, dopo accurata valutazione commerciale e di mercato dello stesso, ritiene che **l'immobile sia indivisibile e che sia possibile individuare un unico lotto.**

RISPOSTA AL QUESITO N° 16

Per le motivazioni descritte al punto che precede è possibile individuare un Unico Lotto di vendita costituito da:

Immobile ubicato nel Comune di Fiumicino (RM):

- **Proprietà:** 1/1;
- **Intestazione:** 1/2 e 1/2
- **Via:** Sei Busi
- **Numero Civico:** 44
- **Piano:** 1° e al piano terreno giardino pertinenziale
- **Accesso:** l'accesso alla detta u.i. avviene dalla strada comunale attraverso una zona filtro comune.
- **Dati Catastali:** **Appartamento** N.C.E.U. foglio 1063 p.lla 987 sub. 3 e sub. 7 graffati, cat. A/2, cl 3, vani 4 rendita euro 609,42.
- **Confini:** distacco su strada comunale, appartamento int. 2, e proprietà aventi causa, salvi altri.
- **Superficie residenziale calpestabile, abitazione assentita:** Mq 68,00 circa.
- **Superficie residenziale commerciale-ragguagliata:** Mq 96,90 circa.

RISPOSTA AL QUESITO N° 17

Per la stima del valore di mercato si utilizzerà il metodo "sintetico monoparametrico", mediante comparazione diretta, sulla base dei prezzi pagati di recente nella compravendita di immobili simili, in quanto si ritiene quello più corrispondente alla realtà di mercato, laddove ad esempio, altri metodi alternativi, sono troppo aleatori e portano a risultati non corrispondenti al vero valore del bene. Si pensi ad esempio al metodo, spesso utilizzato da molti colleghi, basato sul valore di rendimento o capitalizzazione, che si basa sulla accumulazione all'attualità dei redditi futuri e ordinari di un immobile, attraverso la formula:

$$V_o = B_f / r$$

Nella stima per capitalizzazione il saggio r non rappresenta un indice di comparazione col mercato, ma è determinato a priori in funzione dello scopo della stima; mancano poi anche le correzioni al valore ordinario (comodi, aggiunte e detrazioni), in quanto non si deve fare alcun aggiustamento rispetto a un valore medio di riferimento.

Il valore di capitalizzazione ha quindi una sua autonoma rilevanza, che trova applicazione soprattutto per la stima di particolari tipologie di fabbricati che non sono scambiati nel mercato (per esempio i fabbricati industriali) e mal si presta alla stima degli immobili residenziali.

Pertanto si procederà, come anticipato, con il metodo "sintetico monoparametrico", Quindi, dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (€/m²) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima (cfr. Stefano Amicale, Manuale di Estimo, edizione Hoepli).

Il valore unitario ordinario (o medio) è rilevato tramite indagini di mercato e dovrà essere modificato, mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile al particolare caso oggetto di stima, ottenendo in questo modo il valore unitario reale.

La stima si effettua quindi secondo lo schema, ove per V_m s'intende il valore di mercato:

$$V_m = \text{superficie commerciale (m}^2\text{)} \times \text{valore unitario ordinario (€/m}^2\text{)} \times \text{coefficienti}$$

Le fasi della stima sono pertanto:

A) determinazione della superficie commerciale; B) determinazione del valore unitario ordinario; C) coefficienti di differenziazione; D) calcolo del valore reale

A) Superficie commerciale

Il parametro della superficie commerciale è usato per stimare il valore di mercato di fabbricati di qualsiasi tipo. Il calcolo della superficie commerciale (o superficie convenzionale vendibile, SCV) viene effettuato, con riferimento ad alcuni presupposti tra loro concorrenti come la norma UNI 10750 del 2005 “Computo della superficie commerciale degli immobili” e al DPR 138/1998 Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d’estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri, scegliendo come termine di raffronto la superficie in mq dei beni.

B) Valore unitario ordinario

Per la determinazione del Valore unitario si farà riferimento ai relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni, da appositi listini, da quotazioni immobiliari e sugli studi statistici eseguiti dall’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia del Territorio.

Le quotazioni tengono conto:

- del Comune (grande metropoli, piccolo comune etc.)
- dell'ubicazione (nell'ambito del comune, distinguendo tra zona centrale, intermedia e periferica;
- dell'età, con riferimento a fabbricati nuovi, recenti o restaurati di recente e vecchi (in precario stato di conservazione);

C) Correzioni del valore ordinario

Il valore ordinario può essere corretto dal perito per le differenze che il fabbricato oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie dei fabbricati dei quali sono note le quotazioni (comodi positivi o negativi). Tali differenze sono apprezzate con coefficienti di differenziazione. Il valore unitario di stima (V_u) risulterà dalla somma algebrica dei coefficienti positivi e negativi (c_i) espressi in percentuale (+10% -5%, etc.):

$$V_u = V_u^i \times (c_1 + c_2 + \dots + c_n)$$

o dal prodotto dei coefficienti espressi come numero reale (0,95, 1,1 etc.):

$$V_u = V_u^i \times c_1 \times c_2 \times \dots \times c_n$$

dove V_u^i è il valore unitario ordinario.

I coefficienti che possono essere presi in considerazione per le abitazioni riguardano:

- la qualità urbana e ambientale (inquinamento di ogni tipo, microcriminalità, presenza di parchi e aree verdi etc.)
- presenza di parcheggi su luogo pubblico;
- situazione ambientale ed economico sociale con particolare riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti (sia come viabilità privata, sia come servizi di trasporto pubblico), etc.
- la tipologia edilizia (palazzina, villetta a schiera, casa popolare, etc.);
- la vista o panoramicità;
- epoca di costruzione;
- dimensione e tipologia della struttura;
- caratteristiche tecnico-costruttive;
- stato di conservazione e manutenzione;
- livello estetico e qualità architettonica;
- livello di piano, esposizione alla luce (su uno, due, tre o quattro lati);
- razionalità distributiva degli spazi interni
- servizi e impianti tecnologici;
- pertinenze comuni ed esclusive (balconi, terrazzi; cantina, soffitta, box, posto auto, giardino, ecc.);
- destinazione d'uso e capacità di reddito;
- etc.

D) Valore reale

Il valore reale si ottiene apportando un eventuale correzione al valore ordinario per un particolare stato del fabbricato nel momento in cui viene effettuata la stima. Danno luogo, per esempio, ad aggiunte al valore ordinario:

- un'area edificabile eccedente la cubatura del fabbricato esistente;
- uno stato di manutenzione superiore alla normalità.

Danno luogo invece a detrazioni al valore ordinario:

- il debito residuo di un mutuo ipotecario;
- il valore dell'usufrutto o di altri diritti reali;
- uno stato di manutenzione inferiore alla normalità.

Coefficienti di differenziazione

Inoltre il parametro unitario, riferito ad edifici in normale stato conservativo, sarà adeguato all'immobile de quo con l'applicazione del coefficiente di differenziazione o di merito scaturito dalla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 pubblicata dall'Agenzia delle Entrate.

Nell'acclusa tabella con colorazione verde sono specificati i coefficienti di merito prescelti per il caso de quo. E' stato determinato un coefficiente di comodo negativo pari a - 34,00% comprensivo di riduzione per condizioni intrinseche ed estrinseche (T.C.M. 3.1.1)

Determinazione della superficie commerciale:

La superficie commerciale presa a riferimento **è la superficie regolarmente assentita.**

Pertanto nella sottostante tabella sono state inserite le misurazioni dei vani ma con la originaria e legittimata destinazione d'uso.

Destinazioni delle superfici residenziali	MQ	Coeff. %	MQ raggugliati
Abitazione al piano 1°	79	1	79
PARZIALE SUP. COMMERCIALE			79
Altre superfici			
Giardino -mq 165- (il 10% della sup. giardino sino alla sup max della abitazione)	79	0,1	7,9
Giardino (165 mq - 79 mq = mq 86,00; eccedenza abitazione max 2%)	86	0,02	1,72
Balcone a livello della superficie dei balconi (32,80 mq) : del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente	25	0,3	7,5
Balcone a livello della superficie dei balconi: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente	7,8	0,1	0,78
PARZIALE SUP. COMMERCIALE			96,9
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			96,90

Considerati i risultati delle misurazioni eseguite nel sopralluogo e applicando i rispettivi parametri di cui alle norme anzidette, si ha una superficie lorda commerciale, dell'immobile esecutato, pari a circa **mq 96,90** (La superficie lorda commerciale indicata è quella regolarmente assentita), mentre la superficie netta calpestabile residenziale abitativa è pari a **mq 68,00**.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: FIUMICINO

Fascia/zona: Periferica/ISOLA SACRA - DARSENA (VIA DEL FARO)

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	1950	2800	L	7,5	11	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1600	2400	L	6,8	9,8	L
Box	NORMALE	1150	1650	L	4	6	L
Ville e Villini	NORMALE	1950	2900	L	8	11,3	L

Il valore di mercato di abitazioni di tipo civile, al secondo semestre del 2022 (ultimo censito), zona Isola Sacra in Fiumicino (RM), considerato lo stato conservativo normale, varia da €/mq 1.950,00 ad €/mq 2.800,00. Si assumerà come base il valore medio pari ad €/mq 2.375,00.

Anche il confronto rimane un aspetto delicato da affrontare poiché si basa sulla personale conoscenza tecnica/economica dell'immobile da stimare e del mercato di riferimento.

	Aliquota (%)	Sup. Comm.	Valore unit.	Stima (€)
Valore di Mercato	100%	96,90	2.375,00	230.137,50
Riduzione per condizioni intrinseche ed estrinseche (T.C.M. 3.1.1)	- 34,00%	96,90	2.375,00	- 78.246,75
Valore di Stima parziale				151.890,08
Ulteriori decurtazioni per:				
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili (CILA postuma)				- 2.000,00
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO				€ 149.890,08

VALORE DI MERCATO DA PORRE A BASE D'ASTA PUBBLICA così calcolato può essere arrotondato ad **€ 150.000,00 (Euro centocinquantamila/00)**.

La presente relazione di perizia tecnica d'ufficio si compone di n° 20 fogli di carta formato oltre allegati.

Santa Marinella, lì 02 novembre 2023

Architetto Roberto Marongiu

