

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

N RGE 136/2016 - RELAZIONE PERITALE STIMA VALORE

Il sottoscritto Ing. Vincenzo Perreca, adempiendo all'affidamento dell'incarico contenuto nel verbale di giuramento del giudice per l'esecuzione, Dott.sa Alessandra Dominici, risponde ai quesiti chiesti:

Risposta al quesito n.1

- Verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c..

Risposta al quesito n.2

- L'esame preliminare della documentazione ha confermato che il creditore procedente ha optato per il deposito della nota di trascrizione alla Conservatoria dei R.R.I.I. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti bene pignorato.

La certificazione delle iscrizioni si estende per 23 anni a ritroso della trascrizione del pignoramento ed è stata chiesta, automaticamente, per i due soggetti proprietari; anche la certificazione delle trascrizioni risale ad un atto di acquisto che è stato trascritto per 23 anni a ritroso della trascrizione del pignoramento ed è stata chiesta per i due soggetti proprietari.

- Il creditore procedente ha depositato sia, l'estratto catastale attuale, che quello storico con 26 anni antecedenti la trascrizione del pignoramento.

- E' stato ottenuto, presso il Comune di residenza, l'estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio (documento n.1) di un esecutato che risulta essere sposato con l'altra esecutata, in regime di comunione dei beni.

I due intestatari del lotto sono proprietari per ½ cadauno dell'immobile.

Risposta al quesito n.3

elencato le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli in essere:

Trascrizione 17/12/1993 Reg.Gen. 44863 Reg.Part. 29981

Trascrizione 07/02/1994 Reg.Gen. 4186 Reg.Part. 2902

Trascrizione 12/11/2008 Reg.Gen. 67826 Reg.Part. 40178

Iscrizione 12/11/2008 Reg.Gen. 67826 Reg.Part. 14940

Ipoteca con nota di trascrizione Registro generale n.27277, Registro particolare n. 18468 Presentazione n. 22 del 10/06/2016;



Atto d'intervento di XXXXXXXXXX depositato agli atti il 21/03/2019.

Risposta al quesito n.4

Risulta acquisito l'atto di provenienza ultraventennale.

Risposta al quesito n.5

- Il 18 dicembre 2018 alle ore 13:00, dopo numerosi contatti telefonici per prendere appuntamento con il Sig XXXXXXXXXX per eseguire l'accesso, mi sono recato, insieme al curatore fallimentare Avv. Marco Terracciano, a Manziana in Via Siena presso il civico n.23 per l'inizio delle operazioni peritali, dove è presente un pulsante per campanello senza indicazione del cognome ed una cassetta postale.

L'immobile oggetto della perizia, sito nel Comune di Manziana, zona "Vicinato" (foto n.1), ha l'accesso pedonale (foto n.2), con cancelletto metallico ad un anta, al civ. 23, e l'accesso carrabile al civ. 21 (foto n.3). E' un villino unifamiliare con unico piano fuori terra con corte esclusiva su tre lati, in quanto il quarto lato confina, affaccia, direttamente su Via Siena (foto n.4). L'intero lotto, tra corte ed edificio, ha forma trapezoidale con lati di circa 11-16m per 22-26m, e si sviluppa su una superficie di circa 350mq. Catastalmente è iscritto nel NCEU, Comune di Manziana foglio 3 ppc. 537, Categoria A3, Classe A1, Abitazione di tipo economico – consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 143 mq, superficie totale escluso aree scoperte 125mq, rendita € 426,08.

Il lotto confina, a Nord ed Est con la suddetta viabilità (foto n.5), che ne segue la curvatura nella traiettoria, a Sud con la ppc. 2085, (foto n.6) ed ad Ovest con la ppc. 539 (foto n.7). Il terreno ha un leggera pendenza da Nord a Sud nell'ordine degli 0,80 m di dislivello. Tutto il lotto ha una pavimentazione esterna in blocchi di tufo (foto n.8). E' presente un cancelletto pedonale con la ppc.539 che risulta essere una viabilità interpoderale privata.

Il confine con la strada, prospetto Nord, ed i confini Sud ed Ovest, sono realizzati in muratura in blocchi di tufo (0,60m di altezza media) e rete metallica sorretta da paletti metallici fissati su detta muratura (foto n. 6 e 7). Il confine con la strada, prospetto Est, è realizzato con muro in blocchi di tufo con e ringhiera metallica (foto n.5). L'accesso carrabile, mediante cancello metallico a due ante, è al civ. 23.

La struttura portante è in muratura di elevazione perimetrale e mediana, coincidente questa ultima con il colmo del tetto a due falde (foto n.9), in blocchi squadrati di tufo allettati con malta e con spessore finito di circa 0,45m; i prospetti Nord ed Est sono a faccia vista, mentre gli altri presentano una finitura con intonaco fratazzato grezzo (foto n.12 e n.13), con tonalità grigia, non tinteggiato. L'immobile è rialzato di circa 0,45m dal piano campagna (foto n.10). La chiusura superiore, è del tipo con copertura a due falde inclinate, sfalsate tra loro, con colmo centrale, tetto con orditura in travi di legno, tavelloni in laterizio e tegole marsigliesi (foto n.11); inusuale, per motivi di



resistenza meccanica, è la configurazione dell'orditura delle travi primarie disposte sulla luce maggiore (10m) rispetto alla luce inferiore (5m).

Il piano della falda del tetto sul prospetto Sud risulta avere un vistoso avvallamento visibile dall'alto. Le orditure delle travi esterne di ordine secondario, che fuori escono dalle murature prospetti Sud e Nord, risultano integre ma estremamente consumate e trattamenti anche permanenti, su travetti di piccole dimensioni, come quelli in essere, con più di 70 anni di vita, non risolvono la problematica. Le grondaie in lamiera zincata risultano da manutenzionare e da sostituire parzialmente (foto n.12).

Il portone di accesso a due ante è in legno massello con serratura di sicurezza e lucernario superiore con vetro singolo (foto n.10 e 13). Tutte le finestre e la portafinestra della cucina sono in legno massello, tinto bianco, e vetro singolo. Presentano esternamente delle persiane in legno verniciate in color marrone, da manutenzionare, mentre la finestra del salone è dotata di avvolgibile in plastica color marrone (foto n.14), con cassonetto superiore di contenimento della tapparella lato interno. Le porte sono in legno tamburato ad un'anta cieca tinte di color bianco. La rifinitura interna è in intonaco fine, con pareti tinteggiate di color bianco. Gli ambienti interni, esclusa la cucina, sono dotati di controsoffitti imbiancati realizzati con la tecnica di una fitta rete metallica con fini cannuce inglobate in un getto di malta, detto "Camera a canne". La cucina ha come soffitto un'intelaiatura in legno a cassettoni, con interposte lastre di sughero pressato, il tutto a vista in color legno naturale miele (foto n.15). Non è presente un impianto di riscaldamento centralizzato, né l'impianto citofonico; l'acqua calda ad uso idrosanitario è fornita dal boiler elettrico posizionato nel bagno (foto n.16). La pavimentazione è in marmette di graniglia con medesimo battiscopa. In molte parti del soffitto sono presenti macchie di versamenti di acqua dal tetto. E' presente un'antenna per la ricezione dei segnali televisivi.

Dal cancelletto pedonale di accesso del civ. 23, avente battuta di chiusura sullo spigolo esterno dell'edificio, si arriva, saliti tre gradini, ad un portico 1,70x6,10m (foto n. 17), che prosegue con un balconcino sul prospetto Sud, entrambi muniti di ringhiera metallica. La copertura inclinata del portico e del balconcino, orditura in legno e tegole marsigliesi, poggia su dei pilastrini a sezione circolare. Sul porticato è presente il portone di accesso a due ante 1,20x2,40 impreziosito da un imbottito in lastre di travertino. Esterno al portico, è presente un proseguimento della copertura in laminato traslucido ondulato in resina poliestere rinforzata con fibre di vetro di colore verde,

Entrando nell'unità immobiliare si accede in un ambiente rettangolare (foto n. 18), l'ingresso, di misure 1,75x4,95m (circa 8,66mq), avente altezza di 3,11m, sul quale si aprono cinque porte dei vari locali dell'abitazione: due sulla parete di sinistra, una in fondo e le altre due sulla parete di destra. La parete sinistra, spessore circa 0,43m, è la parete di elevazione portante strutturale mediana del colmo della copertura. La parete destra di tamponamento presenta, in corrispondenza dei due vertici degli stipiti prossimi tra le porte, due crepe (foto n. 19 e n. 20), luce massima 1mm, con un



angolo di circa 45° che tendono a salire ed unirsi. Appare molto complesso identificare perfettamente la motivazione di tali crepe, su una parete comunque non portante strutturalmente, senza un'analisi accurata che potrà eventualmente essere affrontata a posteriori. La proiezione dell'avvallamento del tetto di copertura risulta essere coincidente con tale parete; se ne deduce quale probabile causa. La parete di sinistra, portante di colmo, non presenta nessuna presenza di crepe. Dalla parte opposta alla parete di accesso, di fianco alla porta, è presente una stufa a legna. E' presente, sul controsoffitto, una botola di accesso al sottotetto (foto n.13).

Entrando nella prima porta (0,80x2,00m) di sinistra (foto n.21), si accede al salone con altezza interna di 3,13m con misure 4,60x4,72m (circa 21,71mq). Sulla parete di sinistra (foto n.22), esposizione Ovest, è presente la finestra a tre ante (1,80x1,20m) con chiusura esterna in avvolgibile di plastica marrone. Questa finestra, esternamente ha un imbottito in lastre di travertino che si è distaccata parzialmente nella parte superiore (foto n.14). E' presente un grande camino nella stanza (foto n.23).

La seconda porta (0,80x2,00m) a sinistra permette l'accesso (foto n.24) ad una camera da letto (foto n.25), che chiameremo matrimoniale, di misure 4,55x4,60 (circa 20.93mq) con altezza interna 3,04m ed una finestra (foto n.26), esposizione Est, a due ante (1,20x1,70m). E' presente un sistema di climatizzazione autonomo (foto n.27) estate/inverno (unità split).

Dalla porta (0,80x2,00) situata in fondo al corridoio si accede ad una camera da letto con misure 5,90x4,00m (circa 23,60mq) ed altezza interna di 3.04m. Presenta due finestre a due ante (1,20x1,70m) una con esposizione Est (foto n.28) e l'altra a Sud (foto n.29). Nella parte alta dei due spigoli tra le pareti ed il soffitto sono presenti delle macchie che sembrano essere relative alla condensazione del vapor acqueo o a umidità da discesa dovute a perdite di acqua dalla copertura. Come nella altra camera è presente un sistema di climatizzazione autonomo (foto n.30) estate/inverno (unità split).

La porta (0,70x2,00m) sulla parete destra più distante dall'entrata permette l'accesso al bagno (foto n.31), misure 1,60x3,90m (circa 6,24mq) altezza 3,08m con finestra, esposizione Sud, ad un'anta (0,6x1,70m). Sono presenti, un lavandino, un bidet, una tazza, un vasca da bagno (0,60x1,50m). Esclusa la vasca da bagno bianca (foto n.32), i sanitari sono di color marrone (foto n.33), e la pavimentazione è in piastrelle in monocottura anche sulle pareti fino ad un'altezza di 1,80m.

Dalla prima porta a destra (0,80x2,00m) si accede (foto n.34) alla cucina, misure 3,90x3,30m (circa 12,5mq) ed altezza interna 3,04m, con portafinestra (foto n.35 e n.36) a due ante (1,20x2,70m), esposizione Sud, che apre su un balconcino coperto, che dal portico arriva fino al piano campagna. La pavimentazione della cucina, nelle immediate vicinanze della portafinestra, presenta un avvallamento lineare (foto n.37), parallelo alla parete perimetrale portante, di circa 1m che genera un dislivello di circa 5mm. Anche in questo caso, appare molto complesso identificare perfettamente la motivazione di quello che sembra essere un cedimento, senza



un'analisi accurata che potrà eventualmente essere affrontata a posteriori. Nella cucina è presente il lavello.

Uscendo dalla portafinestra (foto n.38) della cucina si accede al balconcino (foto n.39) coperto (circa 0,70m di larghezza) che, a destra si ricollega al portico ed a sinistra, scendendo sei gradini, arriva al piano campagna (foto n.40).

Al termine di questa scalinata ne è presente un'altra, di sette gradini (foto n.41) e coperta da un portico (1,20x2,40m), che scende sotto il livello del terreno (foto n.42); alla fine della stessa, è presente una porta (1,00x1,90m), dalla quale si accede ad un locale interrato "Cantina" (foto n.43) che è stato ricavato sotto la camera da letto. Ha dimensione 3.65x5,60m (circa 20,44mq) con altezza interna 2,10m. Le pareti sono, a faccia vista in pietra irregolare (molto probabilmente coincidono con le fondazioni dell'edificio), e rivestite in legno; il soffitto è rifinito con intonaco grezzo, tinteggiato di color bianco e pavimentazione è in monocottura di colore quasi bianco. Sull'angolo entrando a destra è presente un camino (foto n.44), ed in fondo c'è un lavello con piano di cottura in muratura, piastrellati sulla pareti verticali. Sul lato Est è presente una piccola porta di 0,60m di larghezza, che attraverso tre gradini porta ad un altro ambiente chiuso, esterno al corpo dell'edificio (foto n.45). Codesto locale seminterrato è accatastato, perlomeno dal 1989, con dicitura "Cantina".

Dalla piccola porta si accede ad un ambiente disimpegno, realizzato tra il corpo dell'edificio e la recinzione del confine Est; da questo si accede ad un altro piccolo ripostiglio (foto n.47), ad un bagno (foto n.48), ed un altro magazzino (foto n. 49). La superficie di questi ambienti coperti, esterni al corpo dell'edificio, ammontano a circa 32mq. Tutti questi ambienti sono ricavati tra l'edificio ed la recinzione, in blocchi di tufo, del confine EST; le pareti interne sono rivestite in doghettato, la copertura è inclinata, con un'altezza media di 2,10m (2,30m massima e 1,90m minima), esternamente in laminato traslucido ondulato in resina poliestere rinforzata con fibre di vetro di colore verde (foto n.5), il soffitto è tinteggiato; il bagno è sul lato curvo, confinante con la viabilità, con doccia (foto n.48). Sulla recinzione del confine, tali ambienti sono mascherati verticalmente con il medesimo laminato piatto di color giallino. L'ambiente magazzino, verso il prospetto Sud, presenta un portone di accesso (foto n.49-50) dalla corte esterna, vicino al cancello carrabile del civico n. 23.

Le planimetrie attuali del lotto e dell'immobile sono allegati (Elaborati grafici di rilievo).

L'immobile è stato realizzato da più di cinque anni, costruito in economia, e non è soggetta ad I.V.A. ma ad imposta di registro.

Risposta al quesito n.6

E' accertata la conformità tra la descrizione del beni e quella contenuta nel pignoramento, per quanto riguarda l'individuazione degli stessi.



Risposta al quesito n.7

L'immobile è regolarmente accatastato con le planimetrie corrispondenti allo stato dei luoghi, escluso per tutti i locali ripostigli, esterni sul lato Est, che non sono riportati catastalmente.

Risposta al quesito n.8

Il comune di Manziana si è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) vigente, approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 2468 del 16.04.1985 e di relativa Variante allo strumento urbanistico generale approvata dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 857 del 10.09.2004; l'area interessata dal Piano ricade in Zona Territoriale Omogenea B, Completamento – Zona edificazione Saturata.

Risposta al quesito n.9

Dopo aver chiesto e pagato, il 03/01/2019 i diritti di segreteria al Comune di Manziana per l'accesso agli atti urbanistici relativi all'immobile, venivo contattato dall'ufficio preposto per la visione degli stessi, ed il 10/02/2019 mi recavo presso lo stesso; l'unica pratica edilizia con nome "XXXXXXXXXX" era del 1976, relativa ad una sopraelevazione, con parere negativo, nella quale planimetria non erano individuati né la cantina, né i ripostigli esterni. E' stata effettuata una ulteriore ricerca storica inserendo anche il cognome della defunta madre dell'esecutato "XXXXXXXXXX" e, il 25/03/2019, prendevo visione dell'atto cercato.

La struttura è stata realizzata con autorizzazione del 08/05/1956 dal Sindaco (documento 2), corredato da "Progetto per casa d'abitazione unifamigliare in Manziana, sulla via Vicinato" visto il parere dell'ufficiale sanitario.

La costruzione presenta delle difformità, rispetto all'elaborato progettuale autorizzativo in quanto:

la finestra del locale soggiorno è stata realizzata sul prospetto Ovest anziché Nord;

il portico all'entrata, prospetto Ovest, è di maggiore dimensione e arriva, sotto forma di balcone coperto, sino al prospetto sud;

il portico al prospetto Est non risulta esistente;

il locale camera da letto, prospetto Sud-Est, è stato ampliato eliminando il bagno, spostando questo ultimo al posto del locale dispensa/lavatoio;

il locale dispensa lavatoio è divenuto bagno con accesso dal corridoio;

la portafinestra della camera matrimoniale, non realizzando il portico del prospetto Est è stata permutata in finestra;

le falde del tetto sono state invertite in altezza.

E' stato realizzato, sotto la camera da letto esposizione Sud-Est, un locale seminterrato "Cantina" ricavato sfruttando il dislivello naturale del terreno, le pareti



verticali in muratura delle fondazioni, e l'imposta del piano residenziale dell'immobile.

Tutte i locali ripostigli, ed il bagno realizzati a confine con la viabilità non sono autorizzati.

Tutti gli ambienti esterni non sono riportati in nessun atto autorizzativo edilizio, ne accatastati. Risultano esistenti, da consultazione online Sistema Informativo Territoriale Regionale del Lazio, nella Carta Tecnica Regionale del 2002. Non è stato possibile verificare, per gli anni precedenti, l'esistenza di tali ambienti, per la mancanza di precisione delle cartografia ufficiali on-line consultate.

Ai sensi dell' art. 36 del D.P.R. 380/2001, gli illeciti risultano sanabili, esclusi tutti i ripostigli esterni; urbanisticamente potrebbe essere autorizzabile un piccolo ambiente, misure massime circa 9mq, come locale tecnico. Pertanto è necessario il preliminare ripristino dello stato progettuale autorizzativo per gli illeciti non sanabili, e chiedere un P.d.C. in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 per le restanti modifiche interne ed esterne. La L.R. del Lazio n.15 del 11/08/2008, art. 22, comma 2, definisce il pagamento, a titolo di oblazione, di detti illeciti.

Il costo dei diritti di segreteria €100, la sanzione in sanatoria sono di €1.000.

Per la cantina la sanzione prevede un importo pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere. Per cui, determinato il valore di €1.089 al mq del residenziale, il valore della cantina, di grande dimensione in rapporto con la superficie della casa, viene conteggiato al 15% (come lo prevedeva la ex normativa UNI 10750/2005) .

$€1.089 \times 15\% = €163$

Questo è l'incremento, al mq, del valore di mercato dell'immobile per la cantina. Avendo la cantina una superficie di 20,44mq la sanzione sarà doppia, per cui,

$€163 \times 20,44mq \times 2 = € 6.663 + €1.000 = €7.663.$

E' possibile, in base all'art.46 del 380/2001, entro 120gg, e senza alcuna l'opposizione di terzi, utilizzare il condono del 2003, sia per la cantina che per opere esterne aventi una distanza minima di 10m dalle costruzioni limitrofe; per cui, essendo tale misura raggiunta solo nell'area dove nel progetto del 1956 era previsto il balcone sul prospetto Est, solo circa 6mq potrebbero essere condonati.

In questo caso, come da Tabelle allegate alla L.R. 08 Novembre 2004, n. 12, che si riferisce alla legge n. 326 2003, la misura dell'oblazione sarebbe rispettiva mente di:

$€84 \text{ e } €38 = €142 \text{ al mq ossia}$

$Mq \text{ cantina } 20,44 + mq \text{ magazzini } 6 = 31mq \times 142 = € 4.402$

Alle quali vanno aggiunte a forfait €1.785 per un totale di

$4402 + 1785 = € 6.187$



Pertanto, essendo più conveniente economicamente questa ultima, se ne adotta successivamente la valutazione dei costi per il conseguimento del titolo in sanatoria. E' possibile anche procedere alla chiusura in muratura degli accessi alla cantina per non incorrere a tali costi. E successivamente chiederne la realizzazione. Andrà chiaramente decurtato il valore della cantina nella stima.

Risposta al quesito n.10

Non risultano procedimenti giudiziari sul bene pignorato.

Risposta al quesito n.11

L'immobile è occupato dagli esecutati.

Risposta al quesito n.12

L'immobile è occupato da coniugi non separati.

Risposta al quesito n.13

L'immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. L'importo annuo delle spese fisse per la gestione sono riconducibili, non essendoci condominio, alle utenze, idrica e dell'energia elettrica, e alla Imposta Unica Comunale, spese variabili da vari fattori.

Non risultano diritti demaniali, censi, usi civici od altro.

Risposta al quesito n.14

L'immobile è pignorato in toto ed è attualmente nella piena possesso degli esecutati, essendo proprietari entrambi di ½ dell'immobile.

Risposta al quesito n.15

E' possibile vendere il bene edilizio in due lotti (appartamenti), separando l'unità immobiliare residenziale lungo la parete mediana portante e il resto del lotto proseguendo, all'incirca tale segmento fino ai confini del lotto stesso.

La parte con esposizione prevalente a Sud avrebbe l'accesso dal civico n.23, diventerebbe un bilocale con salone soggiorno dove attualmente è presente la camera da letto e la cucina diventerebbe camera da letto.

L'altro appartamento, bilocale, avrebbe accesso dal civico 21, che dovrebbe divenire carrabile o realizzare un nuovo accesso carrabile, per l'obbligo della superficie a posto auto, anche dalla viabilità interpoderale ppc. 539; l'entrata dell'appartamento, soggiorno/cucina si realizzerebbe dall'ampia finestra che, munita di gradini, diventerebbe portafinestra. Sarà obbligatorio realizzare un bagno, tra i due locali,



rimpicciolandoli, ma che essendo di grandi dimensioni, 21,71mq e 20,93mq si prestano a tale intervento.

Sarebbe forse anche possibile frazionare una parte del lotto confinante con la ppc. 539 per ricavarci un posto auto all'aperto da vendere a parte.

Risposta al quesito n.16

L'appartamento non sembra essere stato sottoposto ad interventi di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione in quanto, la pavimentazione, i rivestimenti delle pareti, l'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario, il tetto di copertura, e gli infissi sembrano essere quelli adottati ed utilizzati negli anni di costruzione dell'immobile. Esternamente il complesso edilizio presenta delle pareti mancanti di intonaco, come di tinteggiatura sulla parte dove è presente lo stesso.

L'appartamento si presenta in condizioni abitabili salubri, e necessita, per l'impianto elettrico, di interruttore magnetotermico differenziale da 0,003 Amper (salvavita) in quanto non sono disponibili, non essendo obbligatori all'epoca della costruzione, i vari certificati incluso il certificato di agibilità. Si rende necessario il rifacimento della porzione del tetto che risulta avere un vistoso avvallamento, prospetto Sud.

L'immobile si trova nel centro urbano, in un contesto misto di villette plurifamiliari, e di edifici accorpati lungo la viabilità, aventi, al massimo 2 piani fuori terra. La distanza stradale e pedonale dalla stazione ferroviaria FS, è pari a circa 950m; la distanza dalla fermata più vicina del trasporto pubblico locale e regionale è di 200m con frequenze nell'ordine dei 30 min. circa. L'edificio comunale dista circa 450m, quello postale a circa 400m, lo sportello Banconat più vicino si trova a 400m, mentre sono presenti le attività commerciali nelle immediate vicinanze

La superficie netta calpestabile è di circa 91 mq, mentre la lorda risulta di circa 120,20mq. A questa va aggiunto, la superficie del portico coperto pari a circa 9,5 mq ed il balcone di 5,5mq, La cantina seminterrata ha una superficie netta di circa 20mq e la corte esclusiva, intorno casa, ha una superficie di circa 220mq.

La metodologia nella formulazione del giudizio di stima, scelta e seguita, è relativa al procedimento per Punti di Merito che rappresenta un procedimento sintetico/comparativo pluriparimetrico che consente di pervenire al più probabile valore di mercato e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo del bene procedendo con il Modello "moltiplicativo", prendendo riferimento al valore medio dell'OMI,

$V_{\text{medio di stima}} = V_{\text{medio}} \times K$ con $K = (K_{pe} \times K_{pi} \times K_t \times K_e)$ dove

K_{pe} = caratteristica posizionale estrinseca

K_{pi} = caratteristiche posizionali intrinseche

K_i = caratteristiche intrinseche

K_e = caratteristiche produttive



Se il bene di stima presenta caratteristiche:
 inferiori alla media $K < 1$,
 superiori alla media $K > 1$,
 uguali alla media $K = 1$.

Dal sito dell’Agenzia delle Entrate nell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) il valore medio di mercato delle abitazioni civili nel Comune di Manziana nella zona centrale ove ricade l’immobile, e per abitazioni di tipo economico, sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili. e non avente due servizi igienici, oscilla tra i 900€ ed i 1300€ al metro quadrato lordi per il periodo del primo semestre 2018.

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: MANZIANA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

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	1000	1450	L	3,5	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3	4,3	L
Box	NORMALE	650	950	L	2,5	3,5	L

Lo scostamento del valore di Mercato, Min-Max, non dovrebbe dipendere dallo stato conservativo del immobile in questione, definito come NORMALE, ma, nell’indicazione dell’OMI, lo si riferisce invece “a quello più frequente di ZONA”; il che indica che è legato alle caratteristiche posizionali di qualificazione ambientale e forse anche alle caratteristiche intrinseche. Lo stato conservativo “più frequente in zona” è maggiore di quello dell’immobile oggetto della perizia. Questo significa che il valore dell’immobile dovrebbe essere inferiore di quello indicato nel suddetto prospetto

Il valore, in percentuale positiva o negativa, delle caratteristiche posizionali e di quelle intrinseche (le produttive inserite in queste ultime), è indicato dallo scarto che dal valore medio arriva al valore massimo o minimo.

In questo caso al metro quadrato:

Valore Min = 900€ Valore Max = 1300€ Valore medio = $(900+1300)/2 = 1100€$

Scarto tra valore medio ed i valori min e max = 200€



Percentuale di scarto tra valore medio ed i valori min e max = $200 / (1300/100) = 15.38\%$

Questo significa che al massimo, positivo o negativo, il valore medio al metro quadrato sarà, aumentato o diminuito, del 15,38% cioè fino ad un +/- di 200€ al metro quadrato, in funzione delle caratteristiche posizionali ed intrinseche, ed in presenza di condizioni medie.

Il valore di ogni Kpe, Kpi, e Ki sarà dato dalla somma di ogni singolo fattore specifico "p" ovvero carattere, diviso la sommatoria della quantità dei singoli fattori specifici; esempio

$$Kpe = (pe\ 1 + pe\ 2 + pe\ n) / \Sigma\ n(pe)$$

Il singolo fattore specifico massimo, sarà contenuto nel +/- 19% (come da analisi suscritta), se molto elevato o molto basso, e maggiore del 19%, solo in presenza o in assenza di caratteristiche particolari, per esempio, affaccio su panorami esclusivi k=1,20, mancanza di riscaldamento k=0,8, ristrutturazioni importanti ed onerose k=0,7.

I singoli fattori specifici della caratteristica posizionale estrinseche Kpe, riferiti alla fascia Centrale/Centro Abitato, sono:

prossimità al centro urbano = 1,00

collegamenti pubblici locali = 1,00

presenza di servizi, negozi = 1,00

densità edilizia = 1,10

contesto sociale = 1,10

salubrità = 1,10

rumorosità = 1,15

presenza di parcheggi = 1,00

$$Kpe = (1 + 1 + 1 + 1,10 + 1,10 + 1,10 + 1,15 + 1) / 8 = 1,05$$

I singoli fattori specifici della caratteristica posizionale intrinsechi Kpi, riferiti alla fascia Centrale, sono:

panoramicità, posizione = 0,90

soleggiamento = 1,15

luminosità = 1,15



tipologia edilizia del fabbricato = 1,1

il livello di piano = 1,2

$$K_{pi} = (0,90 + 1,15 + 1,15 + 1,1 + 1,2) / 5 = 1,1$$

I singoli fattori specifici delle caratteristiche intrinseche K_i sono:

- riferiti all'immobile
 - rivestimento/intonaci: parti comuni esterne = 0,70
 - tetto e grondaie = 0,70
 - pavimenti: portico, scale, = 1
 - recinzioni/cancelli di accesso = 1
 - impianto citofonico = 0,80
 - parcheggio privato all'aperto = 1
- riferiti all'appartamento
 - portone accesso = 0,90
 - infissi = 0,90
 - impianto elettrico = 0,90
 - impianto di riscaldamento = 0,85
 - impianto idrosanitario = 1
 - infissi e persiane = 0,90
 - tinteggiatura = 0,90
 - pavimentazione = 0,70
 - isolamento termico = 0,80
 - pareti divisorie = 0,80
 - controsoffitti = 0,90

$$K_i = (0,7 + 0,7 + 1 + 1 + 0,8 + 1 + 0,9 + 0,9 + 0,9 + 0,85 + 1 + 0,9 + 0,9 + 0,70 + 0,80 + 0,80 + 0,9) / 17 = 0,86$$

$$\text{Valore di stima} = V_{\text{medio}} \times K = 1100 \times (k_{pe} \times K_{pi} \times K_i) = 1100 \times (1,05 \times 1,1 \times 0,86) = 1100 \times 0,99€ = 1089€ \text{ al metro quadrato.}$$

$$\text{Scarto, al metro quadrato, tra il Valore di stima ed il Valore medio è dato da } V_s - V_m = 1.100 - 1.089 = 11€$$



Percentuale di scarto tra Valore di stima ed Valore medio = $11/(1100/100) = 1\%$

Il valore di stima rientra pertanto all'interno dello scarto del +/- 15,38% rispetto al valore medio di 1.100€; la stima è dunque consona con le indicazioni di valutazione indicate precedentemente.

Il valore dei "Terrazzi/Portici" risulta essere inquadrabile, dal punto di vista della superficie commerciale, come pertinenziale. Le percentuali utilizzate nel calcolo del valore possono variare a seconda di qualità, dimensione ed ubicazione delle stesse e degli immobili. In via del tutto generale i terrazzi anche coperti vengono conteggiati in una percentuale variabile tra il 15% ed il 50% entro determinate superfici.

Lo prevede anche la ex normativa UNI 10750/2005 che, nel criterio di computo delle superfici commerciali, teneva in considerazione differenti valori in % sulla dimensione della superficie.

Pertanto, nelle dimensioni e nella condizione attuale, si ritiene che valga il 20% del valore unitario lordo dell'immobile cioè $1.089 \times 0,20 = \text{€}218$ al metro quadrato.

Anche il valore della cantina, di grande dimensione in rapporto con la superficie della casa, risulterà essere del 15% del valore residenziale pari a $\text{€}163\text{mq}$.

Il valore, al mq, della corte esclusiva varrà la metà del valore di un terreno edificabile al metro cubo, che nel Comune di Manziana, stessa zona, si attesta a circa $\text{€}100$ al mc, per cui $\text{€}50$ al mq,

Il rifacimento della porzione del tetto che risulta avere un vistoso avvallamento, prospetto Sud, ha un costo di circa $\text{€}300$ al mq per cui costo totale di rifacimento ammonta a

$\text{€}300 \times 60 \text{mq} = \text{€}18.000$

Il costo di un tecnico abilitato ed incaricato per la redazione dello stato dei luoghi e del conseguimento del titolo in sanatoria si ritiene che possano attestarsi intorno ai $\text{€}2.500$.

Il costo per il ripristino dello stato autorizzativo comprendente la demolizione delle pareti dei locali magazzini e la sistemazione finale verranno conteggiate estrapolando i valori dall'ultima "Tariffa dei Prezzi 2012 Regione Lazio"; dove non sono state trovate delle lavorazioni specifiche si è previsto il costo del personale indicato nel prezziario:

Demolizione pareti e copertura spessore 10cm

A 3.01.09.a 12.91€mq per mq 80 = $1.032,80\text{€}$

Eliminazione delle connessioni elettriche ed idriche, presente nel locale

A corpo circa $\text{€}300$

Trasporto a discarica materiale di risulta

A corpo $\text{€}1.700$



Totale € 2.032

Riepilogando la stima del valore è di

Residenziale	€/mq	1.089
Portico/balconi	€/mq	218
Cantina	€/mq	163
Corte/giardino	€/mq	50

che determinato un valore a corpo, essendo le superfici indicative e non vincolanti ai fini della stima complessiva:

Descrizione	Sup.(mq)	Prezzo unitario €	Valore
Residenziale	120,2	1.089,00	€ 130.898,00
Portico/balcone	15	218,00	€ 3.270,00
Cantina	20	163,00	€ 3.260,00
Corte	220	50,00	€ 11.000,00
TOTALE			€ 148.428,00

Si applica una decurtazione per i vizi del bene venduto pari al 5%, inerenti a tutti i certificati necessari per il rilascio dell'agibilità, del valore complessivo dell'immobile nello stato di fatto e si detraggono le spese da sostenere per rimuovere le irregolarità edilizie riscontrate, quantificate quanto sopra, ed ottiene:

Valore di stima =	€ 148.428,00
a detrarre per il rifacimento della copertura Sud =	- € 18.000,00
a detrarre per assenza di garanzia = €151.358 x 0,05 =	- € 7.568,00
a detrarre oneri ripristino dello stato dei luoghi =	- € 2.032,00
a detrarre oneri per il conseguimento titolo in sanatoria =	- € 6.187,00
a detrarre costi tecnico abilitato pratica edilizia e catastale =	- € 2.500,00
VALORE DEFINITIVO A CORPO	€ 112.141,00
che si approssima ad	€ 112.000,00

Ing. Vincenzo Perreca

