

DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Oggetto: Procedura Esecutiva RGE 694/2005. Determinazione dell'indennità di occupazione.

Il sottoscritto Geom. Marco D'Alesio con studio in Roma, in Viale della Tecnica, n. 205, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati di Roma al n. 7363, in seguito all'incarico conferitogli dalla Dott.ssa Federica d'Ambrosio con provvedimento del 31 marzo 2025,

PREMESSO

- Che con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 14 settembre 2021 il sottoscritto è stato nominato esperto stimatore nella Procedura Esecutiva in oggetto;
- Che nell'elaborato peritale, depositato nei termini, veniva indicato che le unità immobiliari pignorate risultavano in parte occupate come risulta dalla documentazione già agli atti della procedura esecutiva;
- Che con provvedimento del 31 marzo 2025 il Giudice dell'Esecuzione disponeva affinché l'esperto stimatore provvedesse ad individuare l'ammontare dell'indennità di occupazione degli immobili pignorati;
- Che pertanto si rende necessario procedere alla determinazione dell'indennità di occupazione che per prassi può essere equiparata al canone di locazione;
- Che gli immobili pignorati sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate, come segue:

Catasto fabbricati										
Dati identificativi				Dati di classamento						
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Bene n. 1	1172	388 674	2 2	6	C/6	13	20 m²	28 m²	€ 94,00	T
Bene n. 1	1172	388 674	504 501	6	A/7	6	12 vani	256 m²/256 m²	€ 2.478,99	T-1
Bene n. 1	1172	388	505	6	C/2	8	6 m²	8 m²	€ 20,76	T
Bene n. 2	1172	681	501	6	D/8	-	-	-	€ 93.200,00	S1-T-1
Bene n. 3	1172	904	501	6	C/2	7	10 m²	14 m²	€ 29,44	T
Bene n. 4	1172	390	501	6	C/1	8	109 m²	120 m²	€ 2.634,55	T
Bene n. 5	1172	393	503	6	A/7	3	17 vani	305 m²/285 m²	€ 2.214,31	T-1



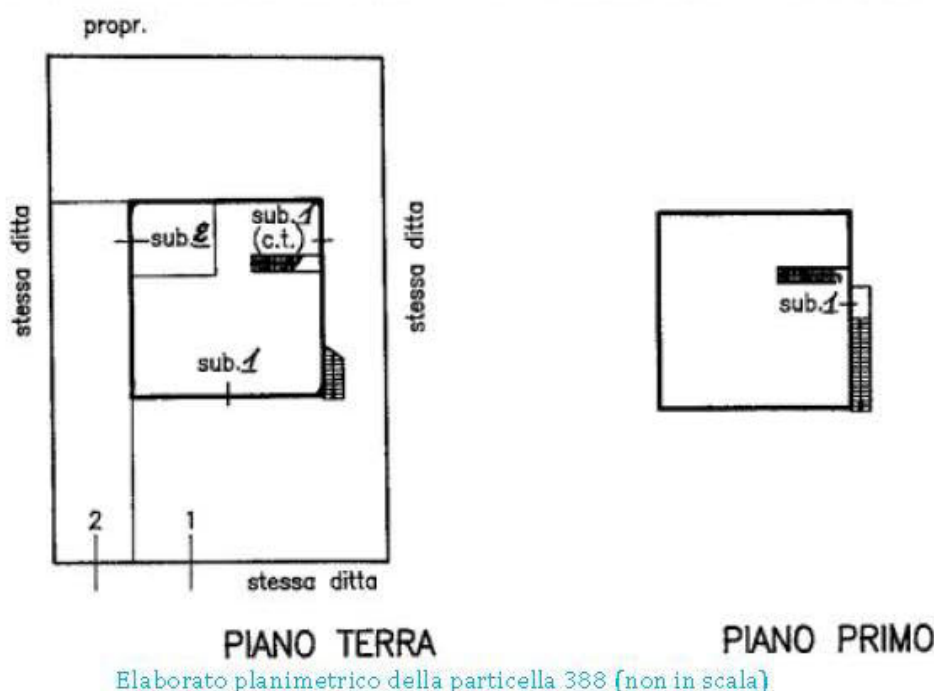
		671	-							
Bene n. 5	1172	393	504	6	C/6	13	48 m²	56 m²	€ 225,59	T-1
Bene n. 5	1172	393	505	6	C/2	5	36 m²	46 m²	€ 78,09	T-1
Bene n. 6	1172	682	-	Seminativo	4	0	41	61	€ 31,27	€ 13,97
Bene n. 6	1172	681	-	Ente Urbano	-	0	32	33	€ -	€ -
Bene n. 6	1172	671	-	Ente Urbano	-	0	9	10	€ -	€ -
Bene n. 6	1172	674	-	Ente Urbano	-	0	5	15	€ -	€ -
Bene n. 6	1172	75	-	Vigneto	4	0	60	70	€ 61,13	€ 40,75
Bene n. 6	1172	390	-	Ente Urbano	-	0	1	10	€ -	€ -
Bene n. 6	1172	904	-	Ente Urbano	-	0	0	14	€ -	€ -
Bene n. 6	1172	905	-	Seminativo	4	1	02	68	€ 77,16	€ 34,47
Bene n. 6	1172	393	-	Ente Urbano	-	0	2	16	€ -	€ -
Bene n. 6	1172	388	-	Ente Urbano	-	0	1	46	€ -	€ -

- Che ai fini della quantificazione dell'indennità di occupazione, non si procederà alla valutazione del terreno pertinenziale, in quanto lo stesso risulta essere funzionale al godimento di sopra descritti immobili e non in grado di dare luogo a reddito;
- che di conseguenza, la valutazione dell'indennità è di riferirsi esclusivamente ai manufatti edilizi che sono stati interessati dalla Procedura Esecutiva come di seguito meglio specificato;

TUTTO CIÒ PREMESSO

il sottoscritto esperto stimatore individua l'indennità di occupazione equiparandola al canone di locazione, come di seguito riportato.

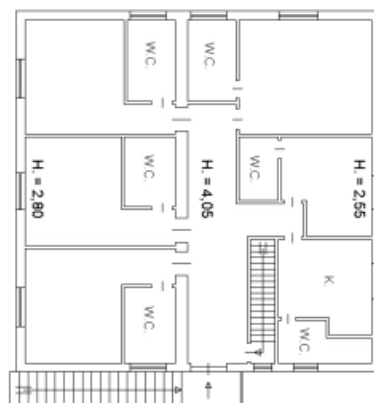
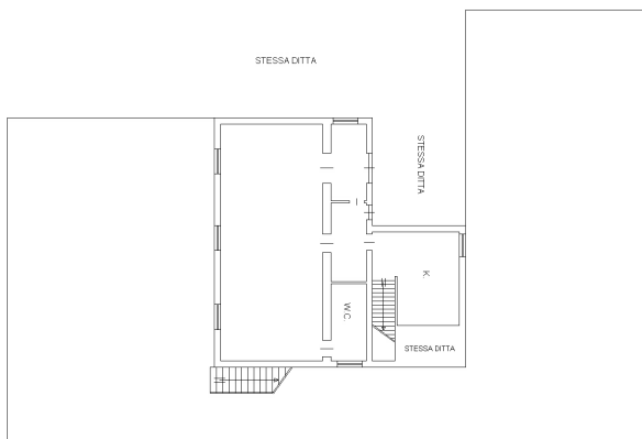
Bene n. 1 – Fabbricato identificato con il numero di particella 388 costituito da un'abitazione articolata al piano terra ed al piano primo, un locale autorimessa ed una cantina al piano terreno.





Il corpo di fabbrica identificato con il numero di particella 388

All'atto del sopralluogo si è potuto accertare che le unità immobiliari che costituiscono l'intero fabbricato, a prescindere dalla destinazione d'uso rinvenibile dalla documentazione edilizia e catastale, sono utilizzate come deposito e versano in un pessimo stato di conservazione in quanto da diverso tempo non vengono effettuati interventi di ordinaria manutenzione sugli impianti e sulle opere murarie. Gli infissi sono in legno, datati e privi di doppi vetri, con evidenti segni di deterioramento mentre le finiture interne sono semplici e non più attuali, con pavimentazioni in graniglia o ceramica degli anni '60-'70, intonaci con tracce di umidità e tinteggiature logore e con distacco degli intonaci esterni. L'immobile non è dotato di sistemi di isolamento termico o acustico ed è utilizzato come deposito, come si evince anche dalla documentazione fotografica di seguito riportata unitamente al rilievo effettuato all'atto dei sopralluoghi.



Lo stralcio della planimetria catastale dell'abitazione articolata al piano terreno e primo (non in scala)



Alcuni ambienti al piano terreno





Alcuni ambienti al piano terreno



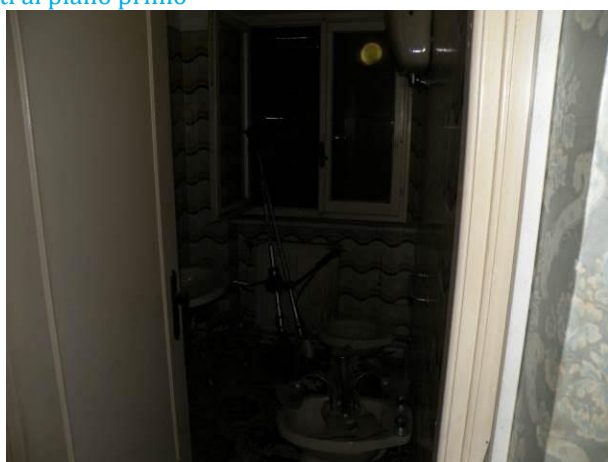
Alcuni ambienti al piano primo



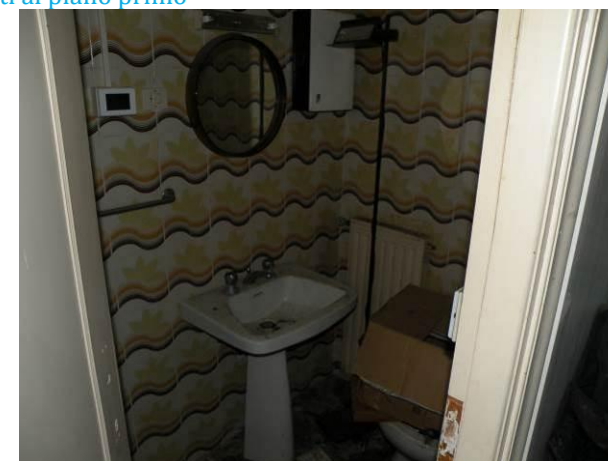
Alcuni ambienti al piano primo



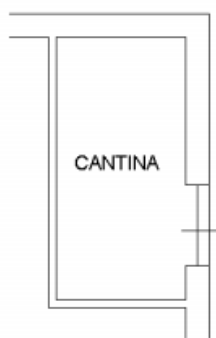
Alcuni ambienti al piano primo



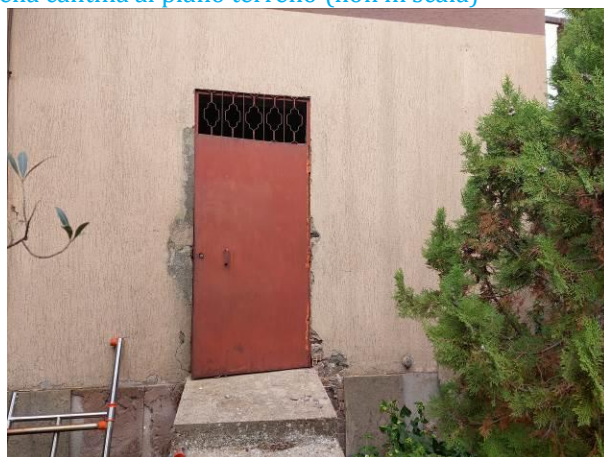
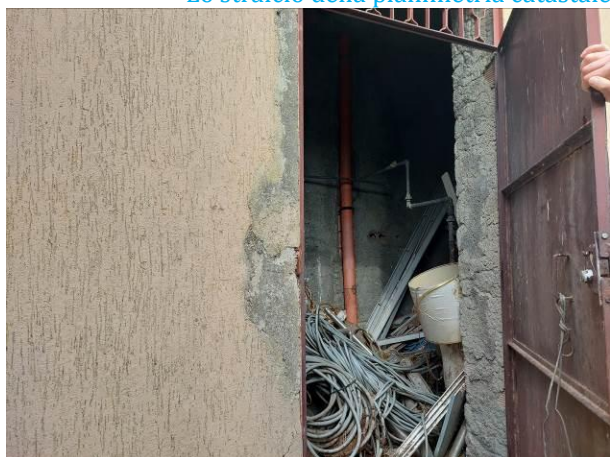
Alcuni ambienti al piano primo



La cantina ha accesso diretto dall'esterno ed avviene tramite una porta in metallo arrugginito con segni evidenti di corrosione.



Lo stralcio della planimetria catastale della cantina al piano terreno (non in scala)



Il locale cantina

L'autorimessa, alla quale si accede mediante una saracinesca in metallo e ormai deteriorata e segnata dalla ruggine, è anch'essa utilizzata come deposito, e mostra evidenti segni di degrado; anche l'impianto elettrico è obsoleto e non a norma.



Il box auto

L'area esterna pertinenziale, non pavimentata e priva di recinzioni, è incolta ed è in continuità con il resto del lotto di terreno.

La superficie convenzionale delle unità immobiliari che costituiscono il bene n. 1 è stata individuata nell'elaborato peritale in ragione di mq 261,90 come indicato nel prospetto che segue.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente		Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-	112,00	1,00		112,00	-	T
Box auto	-	24,00	0,35		8,40	-	T
Cantina	-	6,00	0,25		1,50	-	T
Abitazione	-	140,00	1,00		140,00	-	1
Totale superficie convenzionale:					261,90 mq		

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nel secondo semestre del 2024, registra nella zona in cui sono ubicati gli immobili, i valori di seguito riportati, rammentando che il bene principale è costituito dall'abitazione che è censita in categoria A/7 che è propria delle abitazioni in villino.

Provincia: ROMA **Comune:** ROMA

Fascia/zona: Suburbana/ARDEATINA SELVOTTA - SPREGAMORE (Via del Fosso della Solfatarà)

Codice di zona: E38 **Microzona catastale n.:** 216

Tipologia prevalente: Abitazioni civili **Destinazione:** Residenziale

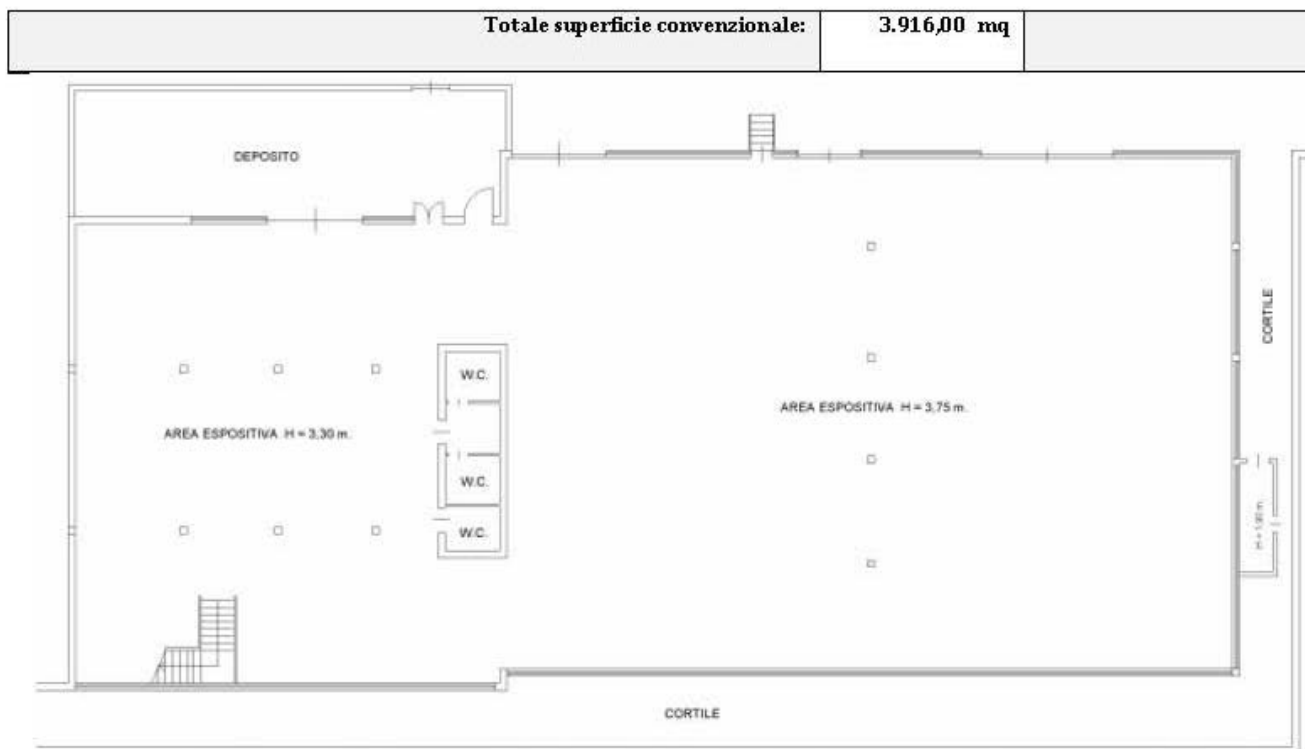
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1900	L	7	10,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1500	L	6	8,8	L
Ville e Villini	Normale	1200	1700	L	6,5	9,5	L

Per tale tipologia di unità immobiliari i valori registrati vanno da un minimo di €/mq/mese 6,50 ad un massimo di €/mq/mese 9,50: alla luce delle condizioni generali sopra descritte, l'immobile si configura come un fabbricato di scarso valore locativo, che richiederebbe interventi di manutenzione per una piena valorizzazione funzionale ed economica e per i suddetti motivi il canone unitario può essere individuato in un importo che si pone al di sotto del minimo registrato dall'OMI; si ritiene congruo l'importo di €/mq/mese 4,00, che moltiplicato per la consistenza sopra citata, pari a mq 261,90, determina un'indennità di occupazione di €/mese 1.047,60 (€/mq/mese 4,00 x mq 261,90 = €/mese 1.047,60), pari ad €/anno 12.571,20 e quindi in cifra tonda ad €/anno 12.600,00.

Bene n. 2 – Fabbricato identificato con il numero di particella 681 costituito da un'unica unità immobiliare articolata su tre livelli e adibita in parte ad esposizione di mobili ed in parte a laboratorio artigianale di falegnameria, oltre gli accessori, per una consistenza convenzionale di mq 3.916,00 come indicato nello schema che segue.

Destinazione	Superficie Utile sanata	Superficie Lorda corrispondente	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale	901,00	928,00	1,00	928,00	-	S/1
Commerciale	1.177,00	1.212,00	1,00	1.212,00	-	T
Commerciale	138,00	148,00	1,00	148,00	-	T
Commerciale	1.588,00	1.628,00	1,00	1.628,00	-	1





Lo stralcio della planimetria catastale del piano seminterrato (non in scala)



Gli esterni dell'edificio



I locali espositivi al piano seminterrato

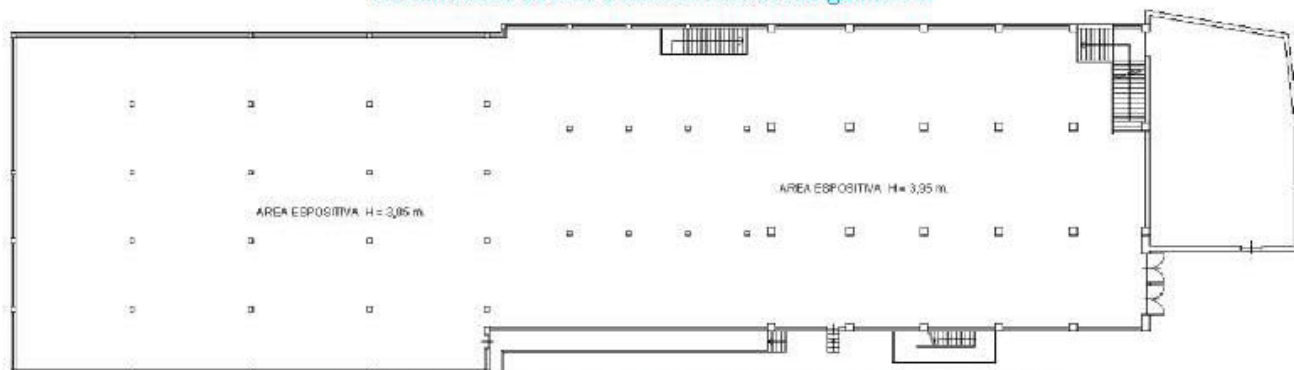




I servizi igienici al piano seminterrato



Gli ambienti adibiti a laboratorio di falegnameria

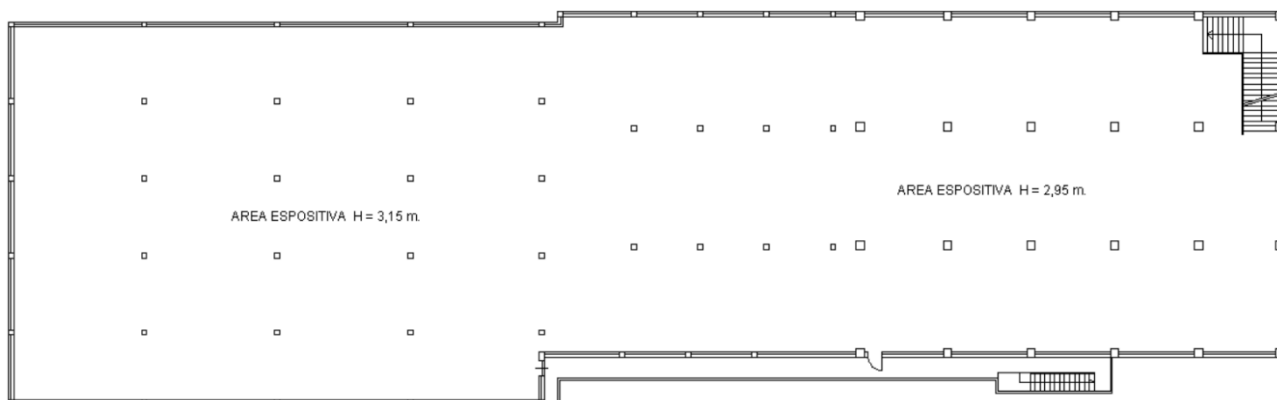


Lo stralcio della planimetria catastale del piano terreno (non in scala)



Gli spazi espositivi interni al piano terreno

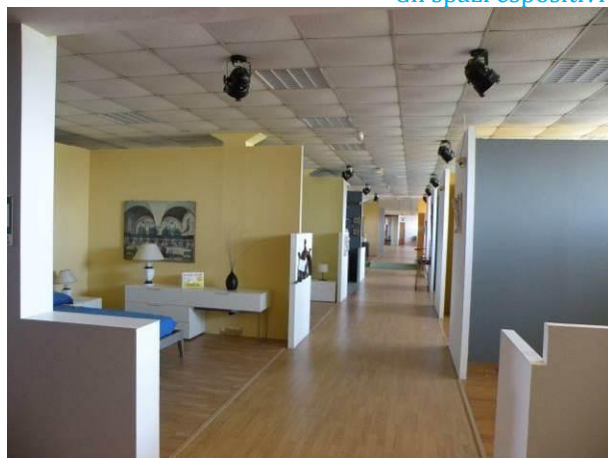




Lo stralcio della planimetria catastale del piano primo (non in scala)



Gli spazi espositivi interni al piano primo



Gli spazi espositivi interni al piano primo



Le criticità riscontrate in alcuni ambienti al piano primo



L'Osservatorio di Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non ha registrato delle quotazioni relative alla locazione di immobili commerciali nella **Fascia/zona:** Suburbana/ARDEATINA SELVOTTA - SPREGAMORE (Via del Fosso della Solfatara), **Codice di zona:** E38 **Microzona catastale n.: 216** a dimostrazione che dette destinazioni hanno una scarsa commerciabilità: per tale motivo è stata individuata la zona limitrofa E64 che ha caratteristiche urbanistiche e socioeconomiche analoghe, al fine di effettuare una stima comparativa attendibile i cui valori sono di seguito riportati.

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/SANTA PALOMBA-PIAN SAVELLI (VIA DELLA STAZIONE DI PAVONA)

Codice di zona: E64

Microzona catastale n.: 216

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	400	650	L	3	4,5	L

All'atto del sopralluogo si è potuto altresì accertare che l'unità immobiliare versa in un discreto stato di conservazione con alcune criticità al piano primo, rappresentate nelle immagini sopra riportate: dette criticità sono riconducibili per lo più a delle infiltrazioni provenienti dalla soprastante copertura. Le facciate presentano zone logorate con distacco dell'intonaco, mentre i balconi presenti lungo tutto il prospetto, e che fungono da vie di esodo in caso di necessità, sono privi di parapetti di sicurezza in prossimità delle uscite di emergenza: l'attività, che per le caratteristiche dimensionali è soggetta alle norme in materia di prevenzione incendi, al momento del sopralluogo era priva del relativo provvedimento di autorizzazione all'esercizio e per tale motivo una parte consistenza era interdetta all'accesso con una catenella.

Per l'unità immobiliari di tipo produttivo i valori registrati vanno da un minimo di €/mq/mese 3 ad un massimo di €/mq/mese 4,50: si ritiene che per le condizioni intrinseche dell'unità immobiliare (condizioni di manutenzione e di salubrità) il canone unitario possa essere individuato in un importo di poco inferiore al minimo registrato dall'OMI, anche in considerazione dell'ampia consistenza dell'unità immobiliare, e pari ad €/mq/mese 2,80, che moltiplicato per la consistenza sopra citata, pari a mq 3.916,00,00, determina un'indennità di occupazione di €/mese 10.964,80 (€/mq/mese 2,80 x mq 3.916,00 = €/mese 10.964,80), pari ad €/anno 131.577,60.

Al fine di verificare il risultato ottenuto si è ritenuto opportuno determinare l'indennità di occupazione facendo riferimento anche ad un'indagine di mercato, i cui risultati, riferiti ad immobili ubicati nella medesima zona in cui ricadono le porzioni immobiliari oggetto di valutazione, sono riportati di seguito. Sul sito "Immobiliare.it" è stato rinvenuto l'annuncio relativo ad un immobile sito in Santa Fumia Strada Provinciale Ardeatina, pubblicato in data 3 ottobre 2024: l'annuncio descrive



un'unità immobiliare proposta in affitto e costituita da un capannone con le seguenti caratteristiche principali:

CAPANNONE CON CELLA FRIGO ED AMPIO PIAZZALE

Mariani Real Estate Investments è lieta di proporvi in locazione o vendita un immobile costituito da un corpo di fabbrica, destinati rispettivamente alla produzione ed uffici. L'edificio destinato alla produzione o a magazzino presenta:

- piano terra suddiviso in locali destinato a produzione e laboratori tecnici mq. 2200 con grande cella frigorifera;

- uffici al piano terra e I di 400 mq.

E' presente un'apposita area attrezzata per le operazioni di carico e scarico delle merci con annesse tettoie oltre a 40 posizioni per lo spinaggio dei. L'edificio destinato ad opificio o magazzino presenta ampia superficie adibita ad uffici amministrativi e direzionali con ambienti realizzati e già completamente arredati. Area esterna a servizio del plesso industriale. L'edificio sorge su di un'area di complessivi 11.002 mq. La superficie esterna dell'immobile, a servizio dello stabilimento industriale è dotata di cancello carrabile motorizzato, recupero acqua per antincendio, sistema di antincendio, depuratore acqua e tutto quanto necessario per inizio qualsiasi attività. Tutta l'area esterna è asfaltata ed è circondata da un alto muro di cinta in calcestruzzo ce sono presenti tettoie e prefabbricati per il ricovero dei motori della cella frigorifera ed i gruppi. E' presente un impianto di illuminazione esterno così come all'interno. L'immobile è dotato di impianto elettrico, Impianto di climatizzazione, Impianto di condizionamento, Impianto fisso per l'estinzione incendi con naspi (da ricertificare a seconda del carico antincendio). Immobile quasi pronto all'uso e con 40 posizioni pronte per spinaggio veicoli refrigerati.

Caratteristiche Contratto

Affitto

Superficie

3.600 m²

Piano

Piano terra, con accesso disabili

Posti Auto

100 in box privato/box in garage,

100 in parcheggio/garage comune

Altezza capannone

8 m

Campate

1 - senza pilastri

Carroponti

2

Tipologia

Capannone

Locali

5+ locali, 3+ bagni - uno o più adatto a persone disabili

Totale piani edificio

1 piano

Disponibilità

Libero

Altezza sottotrave

8 m

Banchine di carico

4

Informazioni sul prezzo Prezzo

€ 10.000/mese



Foto contenute nell'inserzione





Foto contenute nell'inserzione

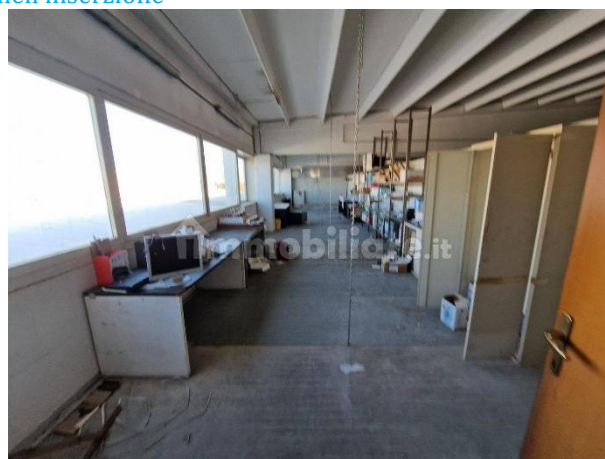


Foto contenute nell'inserzione



Foto contenute nell'inserzione

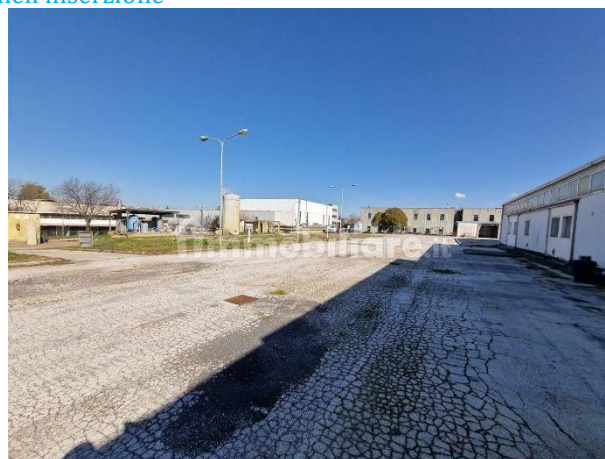


Foto contenute nell'inserzione





Foto contenute nell'inserzione

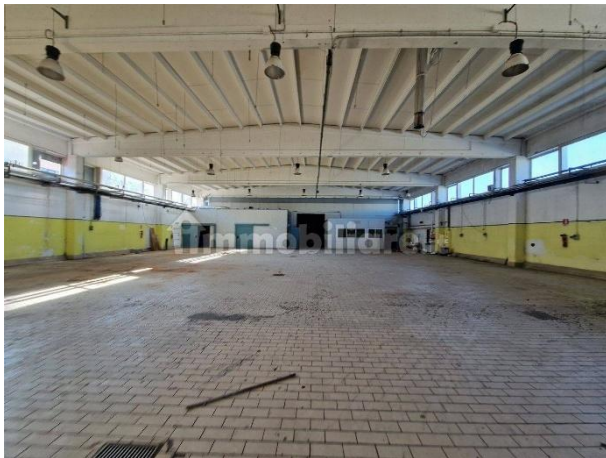


Foto contenute nell'inserzione

Il canone mensile richiesto è di €/mese 10.000,00 che diviso per la consistenza indicata nella stessa inserzione, pari a mq 3.600 dà luogo ad un valore pari a €/mq/mese 2,77 ($\text{€/mese } 10.000 : \text{mq } 3.600 = \text{€/mq/mese } 2,77$): lo stesso valore di €/mq/mese 2,77, applicato alla consistenza dell'immobile oggetto della Procedura Esecutiva dà luogo ad un canone di €/ mese 10.847,32 ($\text{€ } 2,77 \times \text{mq } 3.916,00 = \text{€ } 10.847,32$) pari ad €/anno 130.167,84.

I valori determinati con due metodi distinti conducono a risultati molto simili: € 131.577,60 nel primo caso ed € 130.167,84 nel secondo: l'indennità di occupazione può essere determinata nel valore medio tra i due individuati e quindi pari, in cifra tonda, ad € 131.000,00 ($\text{€ } 131.577,60 + \text{€ } 130.167,84 = \text{€ } 130.872,72$).

Bene n. 3 – Manufatto ad un solo piano identificato con il numero di particella 904 adibito a locale di deposito. Non è stato possibile accedere all'interno del piccolo manufatto a causa di una grata in ferro: il manufatto ha dimensioni minime al punto che è stato possibile determinare la consistenza facendo un rilievo dall'esterno e che ha consentito di determinare la superficie in ragione di mq 14,00 circa. Anche detto manufatto non è stato oggetto di recente di interventi manutentivi e al di sopra della copertura, al fine di ovviare ad infiltrazioni d'acqua, sono stati posti in opera dei pannelli in lamiera, come si evince dalla documentazione fotografica di seguito riportata. Per le limitate dimensioni il manufatto non è in grado di produrre un reddito autonomo e che comunque sarebbe irrilevante, vista la consistenza determinata.





Il manufatto identificato con la particella 904

Bene n. 4 – Manufatto ad un solo piano identificato con il numero di particella 390 censito in categoria C/1 propria dei negozi e delle botteghe: il manufatto si presenta in uno stato di totale abbandono e ricoperto da folta vegetazione spontanea che ne ha impedito l'accesso: peraltro, una parte della consistenza originaria è risultata crollata. L'immobile, allo stato attuale non è in grado di produrre alcun reddito.



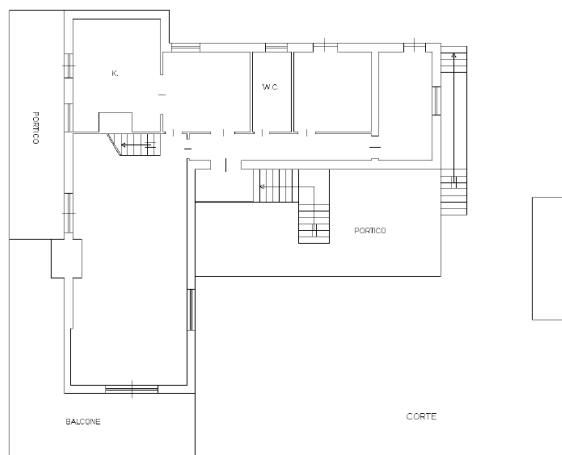
Il manufatto identificato con la particella 390

Bene n. 5 – Fabbricato identificato con il numero di particella 393, articolato su tre livelli è adibito ad abitazione con i relativi accessori costituiti da una cantina ed un box auto. All'atto del sopralluogo si è potuto altresì accertare che l'immobile si trova in condizioni mediocri con gravi carenze impiantistiche e funzionali, come mostrato dalla documentazione fotografica che segue.

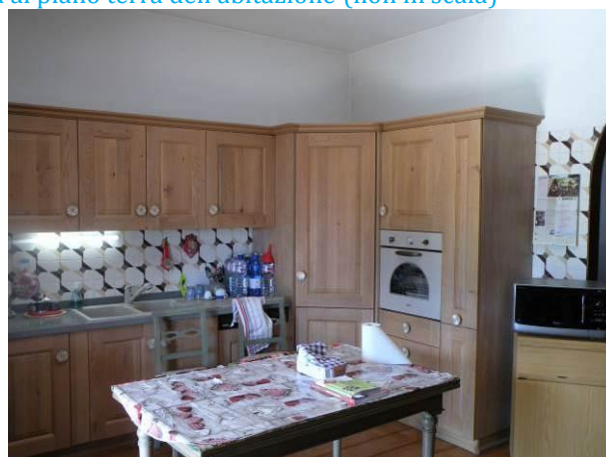


L'edificio ad uso residenziale articolato su tre livelli

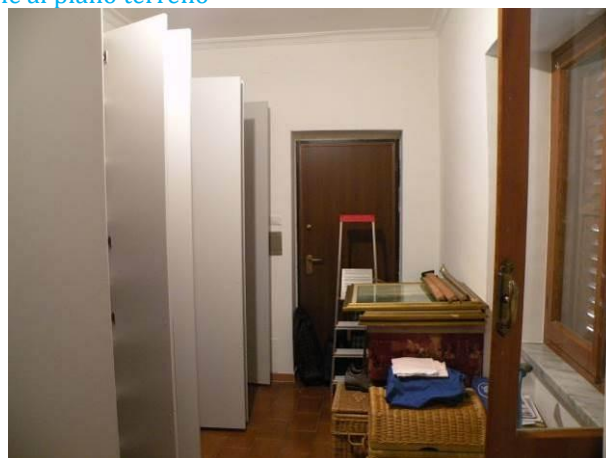
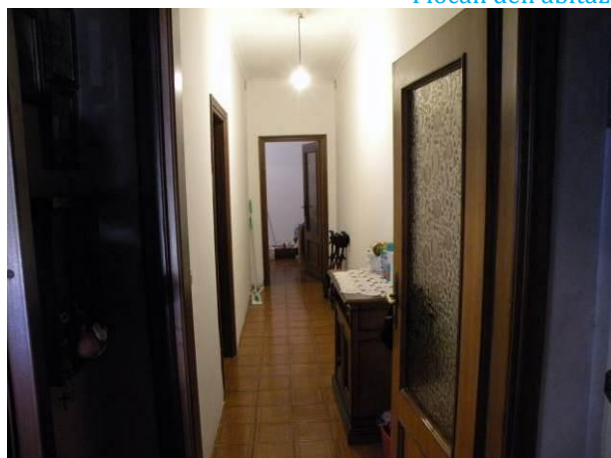




Lo stralcio della planimetria catastale relativa al piano terra dell'abitazione (non in scala)



I locali dell'abitazione al piano terreno



I locali dell'abitazione al piano terreno



I locali dell'abitazione al piano terreno



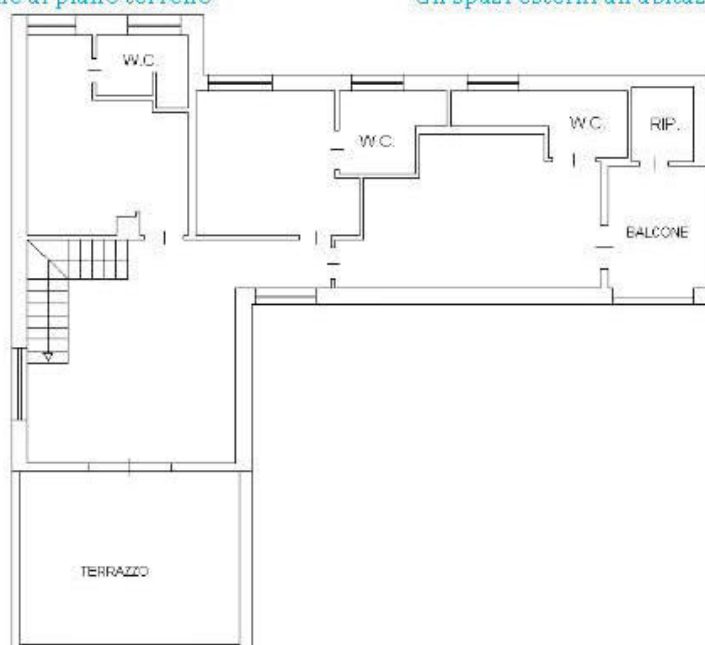
Gli interni conservano le finiture originarie che sono obsolete e deteriorate, con gli infissi usurati, non conformi agli standard attuali, e con le persiane esterne fortemente deteriorate al punto che alcuni elementi sono in fase di distacco; gli impianti elettrico e idraulico sono obsoleti e non a norma. Anche la terrazza al livello del piano terreno, e che funge da copertura degli ambienti al piano seminterrato, è interessata dalla crescita di vegetazione spontanea che è nata nelle fughe delle mattonelle e nel terreno che nel tempo si è depositato sulla pavimentazione.



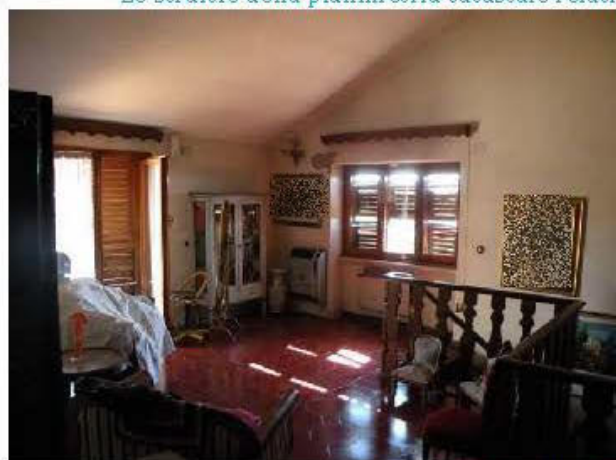
I locali dell'abitazione al piano terreno



Gli spazi esterni all'abitazione al piano terreno



Lo stralcio della planimetria catastale relativa al piano primo dell'abitazione (non in scala)



I locali dell'abitazione al piano primo





I locali dell'abitazione al piano primo



I locali dell'abitazione al piano primo

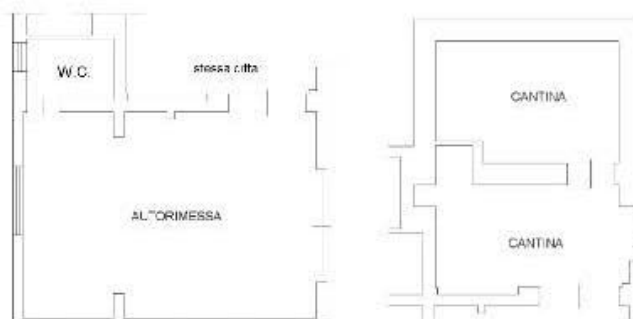


Gli spazi esterni all'abitazione al piano primo

L'autorimessa presenta dei forti segni di degrado negli intonaci posti in opera nell'intradosso del solaio che funge da copertura anche se è in grado di assolvere alle funzioni che derivano dalla sua destinazione, nonostante la infissi metallici danneggiati e l'impianto di illuminazione funzionante ma privo dei requisiti di sicurezza.

Anche il locale adibito a cantina è in stato di degrado e presenta dei materiali accatastati che ne ostacolano l'uso. Nonostante ciò, gli spazi mantengono la loro funzione originaria, pur necessitando interventi di manutenzione.





Lo stralcio della planimetria catastale relativa all'autorimessa ed alla cantina (non in scala)



L'autorimessa al piano nel sottosuolo

La superficie convenzionale del compendio immobiliare è stata individuata in ragione di mq 256,35 come risulta dallo schema di seguito riportato.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-	164,00	1,00	112,00	-	T
Portico	-	27,00	0,25	6,75	-	T
Abitazione	-	117,00	1,00	117,00	-	1
Balcone/veranda	-	32,00	0,25	8,00	-	T
Box	-	36,00	0,35	12,60	-	S1
Totale superficie convenzionale:				256,35 mq		

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nel secondo semestre del 2024, registra, nella zona in cui è ubicata l'abitazione, i valori di seguito riportati, rammentando che l'abitazione stessa è censita in categoria A/7 che è propria delle abitazioni villini.

Provincia: ROMA Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/ARDEATINA SELVOTTA - SPREGAMORE (Via del Fosso della Solfatara)

Codice di zona: E38 Microzona catastale n.: 216

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	1300	1900	L	7	10,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1500	L	6	8,8	L
Ville e Villini	Normale	1200	1700	L	6,5	9,5	L

Per le abitazioni di tipo ville e villini i valori registrati vanno da un minimo di €/mq/mese 6,50 ad un massimo di €/mq/mese 9,50. Alla luce delle condizioni generali sopra descritte si ritiene congruo l'importo di €/mq/mese 6,50, che moltiplicato per la consistenza sopra citata, pari a mq 256,35, determina un'indennità di occupazione di €/mese 1.666,28= (€/mq/mese 6,50 x mq 256,35 = €/mese 1.666,28), pari, in cifra tonda ad €/anno 20.000,00 (€/mese 1.666,28 x 12 = €/anno 19.995,36).

Tanto si doveva in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Roma, 16 giugno 2025

Geom. Marco D'Alesio

