

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Sezione Fallimentare

Fallimento n. 55542/1994
(C.S.M. Centro Service Microfilm srl)

Giudice Delegato Dr. Marco Genna
Curatore Avv. Fabio de Angelis

Consulente tecnico
Arch. Massimo Alessandrini

Febbraio 2021



Indice

1-	Premessa	pag 1
2-	Descrizione del bene	1
3-	L'immobile oggetto di stima	2
4-	Caratteristiche costruttive	4
5-	Finiture interne ed impianti	4
6-	Stato di conservazione	5
7-	Titolarità e servitù	6
8-	Confini	6
9-	Verifica dati in atti	6
10-	Consistenza	6
11-	Dati catastali	7
12-	Stato di occupazione	7
13-	Proprietà e formalità	7
14-	Normativa urbanistica	8
15-	Regolarità edilizia	8
16-	Sima dei beni	10
17-	Calcolo valore di mercato	11
18-	Terreni	13
19-	Conclusioni	14

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 55542/1994
(C.S.M. Centro Service Microfilm srl)

Giudice Delegato Dr. Marco Genna
Curatore Avv. Fabio de Angelis

Consulente tecnico
Arch. Massimo Alessandrini

1- Premessa

Il sottoscritto arch. Massimo Alessandrini nato a Roma il 23 marzo 1956, residente e con studio in Roma Via Montoggio n.57 c.f. LSSMSM56C23H510T, iscritto all'ordine degli Architetti di Roma al n. 13749, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma, nominato consulente tecnico del Fallimento in epigrafe, espone di seguito quanto richiesto circa l'incarico relativo alla stima dell'immobile sito in Aprilia (LT) località Fosso del Vaianello S.S. 148 Km. 38,05 - Via Mediana n. 270, ricevuto il giorno 11 settembre 2020 (**allegato 01**).

Le operazioni peritali hanno avuto inizio, come da programma concordato con il Curatore Avv. Fabio de Angelis ed il legale del Fallimento Avv. Alessandro Zecca, il giorno 20 ottobre 2020 con il sopralluogo di rito e verifica dell'immobile oggetto di stima, sito nel comune di Aprilia (LT). La localizzazione toponomastica del bene è riportata in atti in località Fosso del Vaianello S.S. 148 Km. 38,05 - Via Mediana n. 270, mentre da una verifica in situ della cartellonistica relativa alla viabilità stradale si può considerare come valido anche l'indirizzo di Via della Pontina Vecchia 312 (cfr. foto del servizio fotografico **allegato 02**) loc. Casalazzara (fonte: Google maps e fogli catastali).

2- Descrizione del bene

Inquadramento della zona

La zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione è posta in posizione nord molto defilata e periferica, rispetto al nucleo abitativo del comune di Aprilia, a metà strada tra Aprilia e Pomezia

in area con bassissima densità abitativa e con una edilizia molto diradata, caratterizzata dalla presenza di edifici costituiti da ville uni e plurifamiliari in lotti singoli o compresi in zone lottizzate. Nel circondario, ma raggiungibili preferibilmente in auto, sono presenti alcune strutture commerciali e religiose insieme a molte sedi di società artigianali ed industriali.

Non viene registrata, nello specifico del lotto, alcuna fonte apparente di inquinamento ambientale. L'esposizione e la localizzazione dell'area ove sorge l'immobile è da considerare ottimale sia dal punto di vista orografico, per il marcato declivio a scendere che la caratterizza in direzione sud-nord, sia da quello paesaggistico per la presenza di un fitto bosco di querce che si estende per tutta la proprietà ed avvolge l'edificato.

Il traffico veicolare è del tutto inesistente e permette, grazie anche all'assenza di fonti rumorose, l'assoluta riservatezza e la più completa immersione nella natura.

Collegamento viario con le principali vie di comunicazione ottimo attraverso i non lontani svincoli sulla via Pontina sia in direzione sud (Aprilia-Nettuno- Latina ecc.) che nord (Pomezia -Roma ecc.).

L'area si raggiunge da Roma percorrendo la Via Pontina direzione Aprilia dopo essere usciti dallo svincolo di Via dei Rutuli e aver imboccato in direzione nord la via Pontina Vecchia. Dopo circa un km. (civico 312- cfr. foto) in corrispondenza di uno slargo a destra si accede ad una stradina in terra battuta che prima in piano, poi in leggera salita ed infine in rampa ripida permette di giungere al cancello di ingresso della proprietà, dopo aver incontrato un primo edificio monopiano in muratura, salendo a destra, destinato ora a deposito.

3- L'immobile oggetto di stima

L'immobile principale a destinazione residenziale, è costituito da una villa su due livelli che occupa la parte centrale di un lotto di terreno in leggero declivio verso valle, ove si registra la presenza di un bosco di querce e di numerose alberature di alto fusto. La parte più prossima all'edificato è in parte pavimentata, in parte piantumata a prato con vialetti ed in parte destinata ad aree di servizio esterne (loggiato - piscina - barbecue – parcheggio ecc.....).

La composizione edilizia prevede:

- a.** un edificio di due piani:
 - 1- piano terra destinato ad abitazione;
 - 2- seminterrato destinato a garage/deposito.

La sistemazione altimetrica dei due livelli, sfalsati verso monte, deriva dall'andamento orografico del terreno circostante così come le sistemazioni delle opere esterne costituite da muretti di contenimento e di raccordo, viali e percorsi pavimentati, aiuole e pergolati.

- b.** un edificio monopiano posto prima del cancello di ingresso destinato a deposito/garage.
- c.** una piscina ludica

In dettaglio la distribuzione interna:

a.1- Piano terra zona giorno/notte.

Superata l'area dell'ingresso, dopo alcuni gradini, si accede al soggiorno, costituito da due ambienti comunicanti; quello più grande dotato di camino ed affaccio, attraverso un terrazzino, verso la piscina; quello più piccolo, area di servizio a giorno della cucina, è invece destinato a tinello con uscita verso un terrazzo esterno e vano scala di servizio comunicante con il piano seminterrato. Un altro ambiente definito "camera-studio" è posto sulla destra di chi entra e completa la dotazione della zona giorno.

Dal soggiorno si accede infine alla zona notte mediante porta posta subito dopo i gradini provenienti dall'ingresso. La composizione prevede due camere da letto con interposti due servizi igienici.

Prima di uno dei due servizi è sistemata una scala di servizio, di non facile utilizzo, che permette l'accesso all'unico ambiente soffitta ed al relativo terrazzino posti al piano superiore.

a.2- piano interrato zona servizio.

Attraverso un porticato si accede ad un locale garage su cui affacciano due locali controterra destinati a depositi degli attrezzi. A questo livello arriva la scala di servizio interna che proviene dalla cucina.

b. Edificio isolato dal nucleo principale e posto a ridosso del cancello di ingresso su un unico livello attualmente destinato a deposito con piccola area dotata di cucinino/tinello e garage con ingresso indipendente.

c. Piscina ludica delle dimensioni mt. 11,00 x 4,00 circa ad altezza differenziata posta sul lato ovest del lotto di fronte alla zona soggiorno.

4- Caratteristiche costruttive generali

Struttura portante del tipo misto (tufo e c.a.) con tetto in latero cemento a due falde nel corpo principale e ad una falda sul lato ingresso verso est. Elementi di copertura in coppi.

Muratura esterna intonacata e tinteggiata con alcuni inserti e/o pareti in muratura faccia vista e zoccolatura in rivestimento lapideo. Tramezzi interni in mattoni intonacati e tinteggiati.

Infissi esterni in alluminio preverniciato bianco dotati di avvolgibili e grate di protezione in metallo.

La distribuzione interna, riferita a quella originaria degli anni di costruzione (1973), è semplice e razionale con areazione e soleggiamento naturali diretti in ogni ambiente. L'altezza utile è variabile e sensibilmente superiore a quella dei regolamenti edilizi, derivando dalla pendenza delle falde leggibile anche dall'interno, essendo gli ambienti privi di controsoffitto.

5- Descrizione delle finiture interne ed impianti

Edificio a

Nella zona giorno-piano terra

- pavimenti interni zona giorno in piastrelle di ceramica (soggiorno e cucina) di formato variabile da 30x30 a 40x40 cm. con alcuni piccoli inserti a disegno nei pressi dell'ingresso e della cucina. Nella camera/studio accanto al locale soggiorno i pavimenti sono invece in gres porcellanato.
- pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati in ogni ambiente.
- nella cucina, in muratura e con sportelleria lignea, sono presenti rivestimenti verticali in maioliche di colore chiaro per un'altezza pari a 1,60/1,70 mt. circa. Il piano cottura-lavoro è rivestito con maioliche artistiche con disegni floreali.

Nella zona notte-piano terra

- pavimenti policromi in gres porcellanato nelle due camere da letto.
- pavimenti dei due servizi igienici in ceramica ed in gres porcellanato. Rivestimenti del medesimo materiale per un'altezza variabile da cm 160 l'uno e cm. 200 l'altro.
- porte interne in legno.

Nella zona servizi - piano seminterrato

- pavimentazione in maioliche di formati diversi tra il portico, il garage ed i due depositi che presentano inoltre un rivestimento dello stesso materiale fino ad una altezza di cm. 120 circa. L'altezza degli ambienti è ridotta a cm. 220 circa.

Impianti area giorno e notte

Impianto di riscaldamento con termocamino dal soggiorno.

- Impianto fognario in fossa settica esterna a dispersione.
- **Non è disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica.**
- Elettrico: è quello dell'epoca della costruzione; funzionante ma da sostituire totalmente con caratteristiche dei materiali e lavorazioni secondo norma (non disponibili le certificazioni di Legge ex 46/90)
- Presa antenna TV: esistente e funzionante
- Impianto idraulico originario con prelievo acqua di falda con pozzo esterno: esistente e funzionante
- Gas rete: esistente e funzionante.
- Per il piano seminterrato si registra la sola presenza dell'impianto elettrico

Edificio b

Internamente l'edificio non è completato sia nella rifinitura degli intonaci, sia nelle tinteggiature; così come anche all'esterno ove presenta parti di facciata, a valle, non concluse. Nell'unico grande ambiente di cui si compone è stato posto in opera un pavimento in gres porcellanato di dimensioni 40x40 cm. circa. mentre il piccolo angolo cottura, verso la rampa di accesso, è dotato di elementi di arredo e di un rivestimento parziale della parete in materiale ceramico.

Nessuna caratteristica degna di nota per il garage posto a monte dell'edificio.

Per gli impianti si nota solo la presenza della rete elettrica che però non risulta a norma.

6- Stato di conservazione dell'insieme

Gli edifici si presentano in uno scarsissimo stato di conservazione, con necessità di interventi generalizzati da effettuare sia per il comparto civile che per quello impiantistico.

Si segnala infatti che:

- dal punto di vista energetico non si è provveduto ad alcun miglioramento delle condizioni termiche dell'edificio.
- l'impianto elettrico, originario dell'epoca della costruzione, è totalmente da sostituire.
- sono presenti diversi ammaloramenti dovuti ad avvenuti fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche dal tetto.
- la manutenzione ordinaria è da tempo assente
- la piscina, le aree esterne di pertinenza ove sono state realizzate alcune opere di sistemazione esterna (parcheggio, vialetti pedonali, piscina ecc.) ed il bosco che avvolge le proprietà, sono in stato di abbandono con manutenzione inesistente.

7- Titolarità e servitù

L'immobile oggetto dell'esecuzione risulta di proprietà della **C.S.M. Centro Service Microfilm srl** per effetto dell'atto di compravendita Notaio Enzo Riccardi D'Adamo in Ardea rep. 16129 racc. 3082 del 25 luglio 1988 (**allegato 03**) stipulato tra:

- Franchi Gianfranco (parte venditrice) FRNGFR35P02H010M e
- C.S.M. Centro Service Microfilm srl (parte acquirente) 05036690583 in persona del signor Finamore Renato (n. Napoli 02.09.1938) quale Amministratore Unico e legale rappresentante della Soc. in essere.

Oltre gli immobili descritti sopra risultano di proprietà:

- il terreno circostante e pertinente la villa, che è delimitato da muretto di recinzione - secondo quanto riportato in mappa - e che risulta quello interessato alle opere di sistemazione esterna (piscina, vialetti pedonali, area pavimentata della strada di accesso, piscina, parcheggio, barbecue ecc.....);
- i terreni che avviluppano il precedente descritto, (cfr **allegato 04**) e rispondenti alle particelle 45 – 73 e 74.

Esiste una servitù di passaggio, registrata in atto, riguardante la strada di accesso al fabbricato che insiste su parte della proprietà confinante ad est con Giovanni Ciociari.

8- Confini

Il terreno confina a nord con la particella 86 del Foglio 17; a sud e ad est con il F. 18 (ex STIGEL); ad ovest con la particella 47 e 109 del Foglio 17.

9- Verifica dati in atti

I dati di identificazione degli immobili riportati negli atti sono correttamente individuati.

10- Consistenza

La consistenza dei beni è stata ricavata a tavolino dal riscontro della planimetria catastale con alcune quote di rilievo a campione.

L'immobile a si compone di una superficie complessiva lorda di **364,80 mq. (al lordo delle opere abusive di cui si dirà in seguito)** così distribuiti:

- **Abitazione piano terra: mq. 200,45** composta da:
ingresso – Soggiorno – Letto/studio - Letto 1 - Letto 2 - Cucina/tinello – 2 WC – n. 2 terrazzi – disimpegno notte
- **Servizi piano seminterrato : mq. 128,50** composti da:
portico – locale garage – n. 2 depositi controterra – scala servizio interna.
- **Soffitta e terrazzo piano primo: mq. 35,85**

L'immobile b, monopiano, si compone di una superficie complessiva lorda di **81,59** mq. circa costituita da locale deposito - angolo cottura/tinello - garage.

11 - Dati catastali (allegato 05)

Unità immobiliare identificate al **Comune di Aprilia (LT) - Foglio 17 - particella 106 - categoria A/7 - classe 1 - consistenza vani 8,5 vani - superficie catastale totale 230 mq – escluse aree scoperte 205 mq. - rendita € 790,18**

Via Pontina Km. 03 piano T-1-1S

Unità immobiliare identificata al **Comune di Aprilia (LT) - Foglio 17 - particella 45 - qualità SEMINATIVO classe 2 - superficie are 03 ca 30 – Reddito Dominicale € 4,48 – Reddito Agrario € 2,98.**

Unità immobiliare identificata al **Comune di Aprilia (LT) - Foglio 17 - particella 73 - qualità SEMINATIVO classe 2 - superficie are 44 ca 80 – Reddito Dominicale € 60,85 – Reddito Agrario € 40,49.**

Unità immobiliare identificata al **Comune di Aprilia (LT) - Foglio 17 - particella 74 - qualità BOSCO CEDUO classe 2 - superficie ha1 are 54 ca 50 – Reddito Dominicale € 11,97 – Reddito Agrario € 0,80. (cfr. visure allegato 05).**

INTESTATARI:

CENTRO SERVICE MICROFILM SRL con Sede in Roma CF 05036690583.

La planimetria catastale della particella 106 (abitazione), con ogni evidenza, **NON risulta conforme allo stato dei luoghi poiché non riporta le opere abusive realizzate, mentre risulta conforme al progetto approvato.**

L'appartamento è **utilizzato come abitazione** ed accatastato (A/7) come villino.

12- Stato di occupazione

L'immobile è occupato dal sig. RENATO FINAMORE ex Amministratore Unico e Legale Rappresentante della CENTRO SERVICE MICROFILM SRL.

13- Proprietà e formalità pregiudizievoli

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/07/1988 - Registro Particolare 9639 Registro Generale 14161
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/1988 - Registro Particolare 2120 Registro Generale 14162
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA
SOGGETTO DEBITORE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/11/1989 - Registro Particolare 14799 Registro Generale 20880 DOMANDA GIUDIZIALE - DOMANDA GIUDIZIALE.

14- Normativa Urbanistica

La certificazione urbanistica prodotta dal Comune di Aprilia (**allegato 06**) attesta le seguenti classificazioni relative al vigente Piano Regolatore:

- **Zona territoriale omogenea di tipo "E" (AGRICOLA)**
- **Lotto interessato da Vincolo Idrogeologico**
- **Lotto interessato da Vincolo Paesistico ed Ambientale (R2)**
- **Lotto interessato dal vincolo relativo alla fascia di rispetto del Fosso del Voiarello**

15- Regolarità edilizia

L'edificio identificato alla lettera **"a"** è stato edificato in virtù della **licenza edilizia n. 9424 del 30.06.1975** (Progetto di variante 975/8/5 parere favorevole Commissione Edilizia del 27.06.1975) (**allegato 07**)

Precedenti atti: **licenza edilizia 17/73 del 31.03.1973 verbale 972/29/1 e licenza edilizia 17/73 bis del 24.08.1976 verbale 975/8/5.**

Abitabilità con parere favorevole Ufficiale Sanitario del 16.03.1981 ed autorizzazione del 30.03.1981 (**allegato 08**)

Certificato di collaudo del 10.02.1981 e relazione acque nere del 10.02.1980 a firma dell'arch. Galliussi Aldo (**allegato 09**)

La **regolarità edilizia è compromessa** per tre motivi essenziali:

- 1- avvenuto ampliamento abusivo delle superfici esterne effettuato nell'unità immobiliare denominata "a" consistente nella realizzazione della terrazza al piano terra sul fronte principale verso valle e relativo portico al piano seminterrato;**
- 2- realizzazione abusiva del fabbricato monopiano localizzato nei pressi dell'ingresso destinato a magazzino, denominato "b";**
- 3- realizzazione abusiva della piscina esterna.**

Oltre ai sopra elencati elementi ostativi, considerati quindi **abuso sostanziale**, occorre segnalare che la distribuzione interna del piano terra risulta altresì **non conforme** al progetto approvato per la

condizione geometrica e localizzativa della scala di servizio che permette la comunicazione tra la cucina ed il piano seminterrato.

Per quanto riferito alla possibilità di sanare i tre punti di maggior criticità in precedenza descritti occorre precisare che:

- l'art. 40 della Legge sul Condono (47/85 – 724/94 e 326/03) come noto permette di sanare opere abusive riguardanti immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive a condizione che:

- 1) *Che l'immobile sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive.*
- 2) *Che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore alla presente legge.*
- 3) *che l'abuso sia sanabile ai sensi della legge di sanatoria.*

(Consiglio Nazionale Del Notariato – Studio n. 7-2008/E)

Se per il punto 1) si può ragionevolmente affermare che la condizione indicata sia soddisfatta, altrettanto non si può confermare per quanto riguarda il punto 2), in quanto **NON E'** noto né accertabile il periodo di esecuzione delle opere.

In relazione all'anno di avvenuto possesso del bene, rimarrebbero applicabili le procedure previste dalle Leggi 724/94 e 326/03 e quindi prima del 31/12/1993 e prima del 31/03/2003 ma possiamo escludere la seconda normativa (326/03) per i noti divieti imposti alla sanabilità di opere abusive realizzate in aree soggette a **regime vincolistico**.

Tale problematica coinvolge nella realtà qualsiasi tipo di richiesta autorizzativa, anche riguardante opere potenzialmente conformi alla normativa urbanistica vigente, non consentendo di determinare, a priori, l'effettivo esito di una procedura di regolarizzazione delle difformità accertate.

Siamo nello specifico proprio in presenza di un **vincolo paesistico ambientale ed idrogeologico**, oltrechè dei vincoli di cui al Certificato Urbanistico citato al punto 12, che prevede un complesso iter approvativo con tempistiche ed esito quanto mai incerti specialmente nel caso in esame di opere già eseguite e non interessate a denunce di condono edilizio.

Sulla base di queste considerazioni si ritiene consigliabile, poiché dai risultati certi, effettuare un intervento di **ripristino dello stato dei luoghi** consistente in:

- rimozione del solaio al piano terra ora terrazzo dell'edificio "a" con conseguente eliminazione del porticato.
- demolizione totale dell'edificio "b" .
- rimozione della vasca della piscina e ricomposizione del piano campagna.

Per sanare invece l'abuso **non sostanziale** delle opere interne sarà invece sufficiente presentare una CILA per accertamento di conformità ove saranno rappresentate le condizioni distributive attuali della scala di servizio.

16- Stima dei beni

ARGOMENTAZIONI SUL CRITERIO DI STIMA

Per i criteri della computazione della superficie convenzionale, che dovrà essere presa in riferimento per la stima, verrà considerato quanto previsto dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 Marzo 1998 – Norma UNI 10750 - e del DPR n. 138/98.

La superficie commerciale del bene sarà pertanto data dalla somma:

Edificio "a":

1 - del 100% della superficie coperta calpestabile e delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

Per le pertinenze esclusive di ornamento:

2- dello 0,35 % della superficie del terrazzo chiuso su tre lati al piano terra.

3- dello 0,25 % della superficie del terrazzo al piano soffitta.

4- dell'area di pertinenza destinata a giardino (attualmente delimitata dal muretto di recinzione) calcolata come probabile costo di costruzione e non i metodi tradizionali di computo (DPR 138/98) che sono relazionati al valore dell'immobile poiché in questo caso, di estese superfici esterne pertinenziali, tali modalità risulterebbero decisamente fuorvianti.

Per le pertinenze esclusive accessorie:

5- dello 0,50 % della superficie del piano seminterrato e della soffitta.

In considerazione del computo analitico delle superfici, i valori di riferimento individuati, opportunamente omogeneizzati, sono:

- piano terra mq. $155,67 \times 1 = \text{mq. } 155,67$ (abitazione) + mq. $14 \times 0,35 = \text{mq. } 4,9 = \text{mq. } 160,57$
- piano seminterrato mq. $97,72 \times 0,50 = \text{mq. } 48,86$ (cantine e locale sgombero)
- soffitta mq. $19,25 \times 0,50 = \text{mq. } 9,97$

- terrazzo al piano soffitta mq. $15,90 \times 0,25 = \text{mq } 3,97$

da cui la superficie lorda commerciale dell'edificio "a" pari a **mq. 223,37**

- terreno di pertinenza **mq. 1440**

Il criterio di stima adottato per determinare il più probabile valore di mercato dei beni, prevede l'utilizzo dei due metodi:

- **1. sintetico-comparativo**
- **2. della capitalizzazione del reddito**

Per redigere tali stime ci si è avvalsi:

- del listino dell'Agenzia del Territorio – banca dati delle quotazioni immobiliari che pubblica i valori al mq. per zona e stato di conservazione (**allegato 10**)
- di informazioni pervenute da agenti immobiliari operanti su Roma (MIM Med. Imm.)
- delle ricerche sulle quotazioni riferite ad immobili comparabili attualmente in vendita in zona.

Le considerazioni economiche che sono derivate da questi confronti e dalla situazione generale del mercato immobiliare, nonché la contingente crisi economica del settore resa ancora più pesante dalla pandemia COVID in corso, permettono di poter definire il periodo attuale come di forte contrazione con tendenza, in alcuni casi, ad un significativo ribasso dell'offerta e conseguente ridimensionamento economico dei valori in esame.

17- Calcolo del valore di mercato

Alla luce di quanto sopra, viste le caratteristiche specifiche del bene, le potenzialità future dello stesso, l'attuale stato di conservazione e le quotazioni dei listini immobiliari, si passa ad esaminare l'aspetto economico attraverso i due metodi esposti.

1. Il **metodo sintetico comparativo**, che si riferisce a quanto sopra riportato circa la lettura critica dei dati immobiliari di zona ci permette di ragionare su una variabilità di valori che, per quanto riferito alla tipologia di riferimento, si attestano nel segmento dei listini compreso tra **un minimo di €/mq. 1.150,00 ed un massimo di €/mq. 1.500,00** con quindi una forbice di variabilità sensibile.

Tali valori risultano in linea con quelli presenti anche nella pubblicità con evidenza di una tendenza verso i valori più elevati che però poco interessano per il caso in esame.

La tipologia e lo stato di conservazione dell'immobile in essere è infatti tale da far considerare come valori non pertinenti quindi quelli che si avvicinano al massimo proprio

perché individuano beni con caratteristiche diverse e rispondenti ad immobili ristrutturati di recente.

L'analisi che ne deriva, tenuto in debito conto sia il momento di grande criticità che il settore immobiliare, come detto, sta attraversando ormai da tempo; lo stato di conservazione degli immobili, la necessità di interventi generalizzati e la potenzialità futura, si ritiene opportuno applicare alle superfici in esame il valore di mercato di €/mq. **1.150,00** individuato come il parametro più rispondente alle peculiarità oggettive all'attualità ed a quello di maggior interesse per la vendita.

Con la sigla **V_m** identificheremo il valore del bene sul mercato ottenuto attraverso il prodotto €/mq. 1.150,00 x mq. 223,37 sup. commerciale che ci permette di avere

$$V_m = € 256.875,00$$

(duecentocinquantaseimila875/00 euro)

2- **Il metodo della capitalizzazione del reddito** invece permette le seguenti operazioni per determinare il valore commerciale **V_c** :

$$V_c = R - S / i$$

Dove **R** è il reddito lordo annuo realizzabile con il valore dell'affitto
(nel caso in esame €/mq. 4,3 x mq. 198,00 netti u.i. x 12) = € 10.216,80

S sono le spese di manutenzione, assicurative e tasse considerate
nel caso in esame al 10 % di R = € 1.532,50

i è il tasso di capitalizzazione medio per abitazioni assunto = 0,03

$$V_c = € 10.216,80 - € 1.532,50 / 0,03 = € 289.476,60$$

il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile -VAI- sarà dato dall'espressione

$$VAI = V_m + V_c / 2$$

$$VAI = € 256.875,00 + € 289.476,60 / 2 = € 273.175,00$$

A sommare: area di pertinenza esclusiva destinata a giardino (vialetti -pavimentazioni- barbecue ecc) calcolata come opere di sistemazione esterna a circa € 40,00/mq. x 1440 mq = € **56.000,00**.

N.B. Non è stata considerata applicabile la previsione di stima delle aree esterne secondo i dettami usuali di calcolo dei parchi, giardini e simili (UNI 10750 – DPR 23 marzo 98 n. 138) per l'abbondanza dello spazio verde che non può essere relazionato al valore della casa ancorchè omogeneizzato, ma al costo dei miglioramenti effettuati nella sistemazione esterna (costo di costruzione ipotizzato di €/mq. 40,00).

€ 273.175,00 + € 56.000,00 = € 329.175,00

A detrarre:

- Stima lavori necessari al ripristino dei luoghi ante - operam (demolizione totale dell'edificio denominato "b"; della terrazza al piano terra dell'edificio "a" e ricomposizione del piano campagna previa asportazione della vasca della piscina) per circa mc. 400 (vpp) così suddivisi:
 - 1- demolizione/frantumazione 100 mc reali x €/mc. 50 = € 5.000,00
 - 2- trasporto a discarica 100 mc x €/mc. 80 = € 8.000,00
 - 3- oneri discarica 100 mc. X €/mc. 40 = € 4.000,00
 Per un costo totale complessivo di **€ 17.000,00**
- Stima lavori aggiornamento per la messa a norma dell'impianto elettrico **€ 6.000,00**
- CILA opere interne (diritti e compensi tecnici) **€ 2.500,00**
- Stima per la ristrutturazione generale del tetto (guaine impermeabili, sostituzioni parti ammalorate ecc); delle facciate e delle parti interne ammalorate **€ 15.000,00**

**Valore conclusivo dell'abitazione al netto delle detrazioni esposte
ammontanti ad € 40.500,00**

€ 288.675,00
(arr.to 289.000,00 euro)

18 - Terreni

Per i terreni verranno prese in considerazione le superfici indicate nelle visure catastali di cui alla seguente specifica

- Part. 45 : h 0 - are 03 e ca 30
- Part. 73 : h 0 - are 44 e ca 80
- Part. 74 : h 1 - are 54 e ca 50

Per i valori di riferimento sono stati presi in considerazione i listini pubblicati dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina - Regione Agraria 6 (**allegato 11**) l'applicazione dei quali fornisce la seguente stima:

- Part 45 : seminativo €/h 14.170,00 x 0,0330 = € 467,61
- Part 73 : seminativo €/h 14.170,00 x 0,4480 = € 6.348,16
- Part.74 : bosco ceduo €/h 6.540,00 x 1,5450 = € 10.110,00

Ammontanti ad € 16.925,77

(arr.to ad € 17.000,00)

19- Conclusioni

I valori individuati risultano infine i seguenti:

€ 289.000,00 (abitazione) + € 17.000,00 (terreni) =

€ 306.000,00

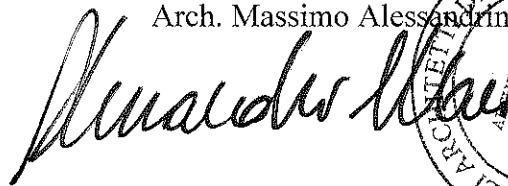
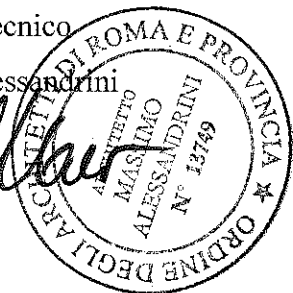
Valore conclusivo totale dei beni

Concludendo che nessuna stima, per quanto scrupolosamente eseguita è certa e che un valore equo di mercato può essere ragionevolmente compreso in un segmento variabile tra più o meno 5-8% del valore individuato, il sottoscritto con la consegna del presente elaborato, che si compone di n. 14 pagine e di n. 11 allegati e per quanto potuto verificare attraverso i documenti ad oggi visionati, intende espletato l'incarico ricevuto e resta a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

Roma febbraio 2021

il Consulente Tecnico

Arch. Massimo Alessandrini

ABSTRACT

COMPOSIZIONE

Il complesso edilizio è formato da:

1- un edificio tipologicamente definito "villino" monofamiliare di due piani, localizzato all'intero di un lotto paesaggisticamente rilevante, così composto:

- a- piano terra destinato ad abitazione;
- b- seminterrato destinato a garage/deposito.

2- Un ulteriore edificio monopiano destinato a deposito/garage ed una piscina ludica.

L'edificio principale 1 al piano terra (abitazione mq. lordi 200,00 circa) è costituito da zona giorno così distribuita: ingresso/soggiorno di ampia metratura dotato di camino ed area di servizio open della cucina/tinello; locale studio/letto; terrazzo e vano scala di servizio comunicante con il piano seminterrato.

La zona notte prevede due camere da letto con interposti due servizi igienici ed un disimpegno.

Una scala di servizio permette l'accesso alla soffitta ed al relativo terrazzino posti al piano superiore (mq. 36,00 circa)

Al piano interrato (garage e depositi mq. 128,00 circa) attraverso un porticato si accede ad un locale garage su cui affacciano due locali controterra destinati a deposito degli attrezzi.

Fanno parte del compendio tre lotti di terra (due seminativi ed un bosco ceduo) che cingono a corona la villa principale che risulta quindi immersa nel verde.

La planimetria catastale **NON risulta conforme allo stato dei luoghi poiché non riporta le opere abusive realizzate, mentre risulta conforme al progetto approvato.**

L'appartamento è **utilizzato come abitazione** ed accatastato (A/7) come villino.

Per gli altri manufatti di cui al punto 2, si confronti il prosieguo della presente nota.

STATO CONSERVAZIONE

In generale scarso.

Dal punto di vista energetico non si è provveduto ad alcun miglioramento delle condizioni termiche.

L'impianto elettrico è quello originario dell'epoca della costruzione.

Presenti diversi fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche dal tetto.

Manutenzione ordinaria interna ed esterna assente.

SERVITU'

Esiste una servitù di passaggio riguardante la strada di accesso al fabbricato che insiste su parte della proprietà confinante ad est.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è all'attualità occupato ma con ordinanza di sgombero.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/07/1988 - Registro Particolare 9639 Registro Generale 14161
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/1988 - Registro Particolare 2120 Registro Generale 14162
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA
SOGGETTO DEBITORE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/11/1989 - Registro Particolare 14799 Registro Generale 20880 DOMANDA GIUDIZIALE - DOMANDA GIUDIZIALE.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio principale è stato edificato in virtù della **licenza edilizia n. 9424 del 30.06.1975**

Abitabilità con parere favorevole Ufficiale Sanitario del 16.03.1981 ed autorizzazione del 30.03.1981.

Certificato di collaudo del 10.02.1981.

La regolarità edilizia è compromessa per tre motivi essenziali:

- *avvenuto ampliamento abusivo delle superfici esterne effettuato nell'unità immobiliare principale consistente nella realizzazione della terrazza al piano terra sul fronte verso valle e relativo portico al piano seminterrato;*
- *realizzazione abusiva del fabbricato monopiano localizzato nei pressi dell'ingresso carrabile destinato a magazzino.*
- *realizzazione abusiva della piscina esterna.*

Oltre ai sopra elencati elementi ostativi, considerati quindi **abuso sostanziale**, occorre segnalare che la distribuzione interna del piano terra risulta altresì **non conforme** al progetto approvato per la condizione geometrica e localizzativa della scala di servizio che permette la comunicazione tra la cucina ed il piano seminterrato.

Presenza di **vincolo paesistico ambientale ed idrogeologico** che suggerisce di effettuare un intervento di **ripristino dello stato dei luoghi** consistente in:

- rimozione del solaio al piano terra (terrazzo edificio principale) ed eliminazione del porticato.
- demolizione totale dell'edificio monopiano esterno e rimozione della vasca/piscina con ricomposizione del piano campagna.

Per sanare invece l'abuso **non sostanziale** delle opere interne sarà invece sufficiente presentare una CILA per accertamento di conformità ove saranno rappresentate le condizioni distributive attuali della scala di servizio.

VALORE DEGLI IMMOBILI

€ 289.000,00 (abitazione principale al netto delle lavorazioni di ripristino delle opere abusive e di ristrutturazione generale)

€ 17.000,00 (terreni)

€ 306.000,00

Valore conclusivo totale dei beni

^^^^^^^^^^^^^^^^

