

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

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

PROMOSSA DA: OLYMPIA SPV s.r.l.

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE: Dott.ssa ALESSANDRA DOMINICI

C.T.U.: Ing. FABRIZIO CAPRICCIOLI

CUSTODE: Avv. GABRIELE LICCIARDELLO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura R.G.E. n.107/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



STIMA SINTETICA

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

Descrizione immobile n.1

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

CARATTERISTICHE INTERNE

- ASPETTO VISIVO INTERNO:** Discreto
- MURATURA INTERNA:** Tramezzi in foratini
- TINTEGGIATURA INTERNA PARETI:** Tinta lavabile e a tempera nei locali igienici
- TINTEGGIATURA INTERNA SOFFITTI:** Tinta a tempera
- PRESENZA DI BALCONI E/O TERRAZZI E/O VERANDE:** Un piccolo portico sul prospetto principale, uno molto più grande, con struttura in legno, sui prospetti posteriore e laterale, ed un piccolo balcone al piano 1°
- PRESENZA DI SOPPALCHI:** No
- PRESENZA DI CHIOSTRINE E/O CAVEDI:** No
- PRESENZA DI CANTINE:** Alcuni rispostigli + un deposito al piano interrato + altri ambienti a tale piano, “ufficialmente” delle cantine, poi trasformati senza titolo in locali abitativi
- PRESENZA DI SOFFITTE:** No
- INFISSI ESTERNI:** In legno con inferriate + scuri, sempre in legno, nelle camere da letto
- INFISSI INTERNI:** In legno
- PAVIMENTI CAMERE:** In cotto
- PAVIMENTI e RIVESTIMENTI SERVIZI:** In ceramica
- IMPIANTO ELETTRICO:** A norma
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:** Alimentato da n.2 caldaie a gas e stufa a legno, con radiatori in alluminio
- IMPIANTO IDRICO-SANITARIO:** Presente
- IMPIANTO FOGNARIO:** Lo smaltimento delle acque di scarico avviene tramite collegamento alla fognatura comunale
- IMPIANTO CITOFOONICO:** Presente
- IMPIANTO TV:** Presente
- PRESENZA DI EVENTUALI CRITICITÀ (LESIONI, INFILTRAZIONI ECC.):**
Qualche lesione, non troppo ampia e di non particolare rilievo



CARATTERISTICHE ESTERNE

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

Descrizione immobile n.2

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



B. STIMA SINTETICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**(UNICO LOTTO)**

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

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

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

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



al 3,5 %.

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

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

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

Valore di mercato beni pignorati

Con il *metodo sintetico* il valore del bene è pari a $\text{€/mq.1.700,00} \times \text{mq.266,51} = \text{€ 453.067,00}$.

Mentre in base al *metodo analitico* è pari a $[\text{€/mq.7} \times \text{mq.266,51} \times 12 \text{ (mesi)} \times (1 - 30\%) - \text{€ 1.870,00}]/3,5\% = \text{€ 394.308,23}$.

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

Roma, 28 agosto 2023

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

