

Proc. N. 190/2024 del R.G.E.: LUTTAZZI POP NPLS 2022 S.R.L.

contro la sig.ra [REDACTED]

INTEGRAZIONI ALLA PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.,

La sottoscritta Arch. Elvira Sanzi con studio professionale in Via Arrigo Boito 10, Colferro (Rm) nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 190/2024 del R.G.E., come da richiesta del Giudice, dott.ssa Anna Luisa Di Serafino, nell'udienza del 08/11/2024 e con riferimento alla relazione del custode giudiziario del 20/09/2024, fornisce i chiarimenti richiesti:

1. **“Reperire la Convenzione di cui al Rep. 6125 Racc. 4025 del 17/10/2006 e calcolare il diritto di superficie”**: si allega la Convezione ai sensi dell'art.35 della legge 865/71 (Allegato n. 1) stipulata tra il Comune di Pomezia e Società Cooperativa Edilizia Antica Lavinium, per la concessione del diritto di superficie su aree comprese nei piani di zona 167, di cui al Rep. 6125 Racc. 4052 del 17/10/2006. Si precisa che, già nel 2012, con Delibera di C.C. n. 84, il Comune di Pomezia ha proceduto alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, e alla soppressione dei limiti di godimento previsti nelle convenzioni (ex art. 35 della legge n. 865/71) per le aree P.E.E.P già concesse in diritto di superficie. Inoltre, con la Delibera di G.C. n. 29 del 09/08/2023 (Allegato n. 2), il Comune di Pomezia ha determinato, tra l'altro, anche i valori venali unitari delle aree comprese nei piani di zona ed ha approvato le agevolazioni per il pagamento delle somme derivanti dalla cessione delle aree, già concesse in diritto di superficie. Pertanto, dopo aver fatto istanza agli uffici preposti per la determinazione del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà dell'appartamento oggetto di pignoramento, si è provveduto a determinare l'importo dovuto al Comune di Pomezia per il diritto di superficie che di seguito si riporta:

SCHEMA ESEMPLICATIVO DI CALCOLO NON VINCOLANTE

SOMME VERSATE DALLA COOPERATIVA AGGIORNATE CON COEFF. DI RIVALUTAZIONE ISTAT PER FAMIGLIE DI OPERAI ED IMPIEGATI		€ 623.211,34
CORRISPETTIVO DI CUI ALL'ART. 31, C. 48 L. 448/98		€ 4.265.073,45
VOLUMETRIA DEL COMPARTO	mc	71.600,00
VOLUMETRIA ASSEGNATA ALLA COOPERATIVA	mc	4.662,50
VOLUMETRIA REALIZZATA DALLA COOPERATIVA	mc	4.660,03
QUOTA MILLESIMALE (senza sub 36)		64,11
COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO		€ 1.196.438,62
PERCENTUALE DI RIDUZIONE di cui alla D.G.C, n. 231/2014		50%

TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

$$C_1 = [(IN:VT \times V - (PxI))] \times M : 1000$$

IN	Corrispettivo di cui all'art. 31, c. 48 L. 448/98 da cui detrarre le somme versate rivalutate all'attualità	€ 2.132.536,73
VT	Volumetria totale del Comparto	71600,00
V	Volumetria realizzata dalla cooperativa	1165,01
Px I	Corrispettivo delle somme versate dalla cooperativa rivalutate all'attualità	€ 623.211,34
M	Quota millesimale proprietà (escluso sub 36)	64,11
C1	Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà	-€ 37.729,55

CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

$$C_c = [R_1 + R_2 + R_3] \times C / 100$$

R1	Coefficiente di ubicazione edificio	1,5
R2	Coefficiente tipologia edificio	1,75
R3	Coefficiente caratteristiche edificio	2,5
C	Costo di costruzione calcolato sulla base di scheda parametrica predisposta dall'ufficio	€ 82.793,55
Cc	Contributo del costo di costruzione	€ 4.760,63

ELIMINAZIONE VINCOLI CONVENZIONALI

$$C_2 = Q \times C_1 + C_c$$

Anno presentazione istanza

2024

Anno stipula convenzione

2006

Q	Quota percentuale determinata in relazione alla durata del vincolo	0,55%
C1	Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà	-€ 37.729,55
Cc	Contributo del costo di costruzione	€ 4.760,63
C2	Contributo per eliminazione dei vincoli convenzionali	€ 4.553,12

TOTALE DA CORRISPONDERE AL COMUNE

$$T = C_1 + C_2$$

C1	Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà	€ 1.000,00
C2	Contributo per eliminazione dei vincoli convenzionali	€ 4.553,12
T	Importo totale dovuto	€ 5.553,12

Fonte: <https://www.comune.pomezia.rm.it/it/page/trasformazione-del-diritto-di-superficie-in-diritto-di-proprietà-05-10-2023>

L'importo totale dovuto al Comune di Pomezia, ad oggi, è stato stimato in circa € 5.553,12 che sarà approssimato a circa € 5.500,00 (euro Cinquemilacinquecento/00).

2. **“Eseguire la stima del bene senza il bene identificato al Foglio 11, p.lla 3583, sub. 36, Categoria C2, che non risulta oggetto di pignoramento”**: di seguito si riporta la stima dell'e parti cell e oggetto di pignoramento, senza il bene i identificato al Foglio 11, p.lla 3583, sub. 36, Categoria C2, benché

ad oggi, l'accesso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento avviene esclusivamente attraverso il bene identificato al Foglio 11, p.lla 3583, sub. 36, Categoria C2, non oggetto di pignoramento (Allegato 3). La stima economica dell'immobile di seguito riportata è stata comunque eseguita, esclusivamente sulle particelle oggetto di pignoramento, identificate al catasto Fabbricati come di seguito indicate:

- Fg. 11, Part. 3583, Sub. 10, Categoria C6;
- Fg. 11, Part. 3583, Sub. 33, Categoria A2;
- Fg. 11, Part. 3583, Sub. 37, Categoria C2.

VALORE CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO:

Da un'indagine di mercato è risultato che il canone mensile in questa zona appare congruo per l'unità immobiliare in oggetto a € 600,00 pertanto, il reddito lordo annuo dell'immobile è di € 7.200,00.

Il calcolo delle spese annue a carico del proprietario, relativamente all'immobile è:

- per manutenzione e reintegrazione, il 10% pari ad € 720,00,
- per imposte e reintegrazioni di contratto, il 15% pari ad € 1.080,00,
- per quote affitto ed inesigibilità lo 0,5 % pari a € 36,00,
- spese condominiali 5% per un totale di € 360,00.

Totale delle spese annue a carico del proprietario sono di €. 2.196,00.

Pertanto, il reddito netto = reddito lordo - spese sarà di € 5.004,00 annue.

Ritenendo opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito sul bene immobile sul tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3.00 %, il valore dell'immobile commerciale resta determinato dalla formula di seguito riportata:

$$V_{mercato} = 5.004,00 / 0,03 = € 166.800,00,$$

Il valore stimato è quindi pari a € 166.800,00.

VALORE DI MERCATO:

La stima dell'unità immobiliare verrà effettuata mediante il criterio di stima sintetica - comparativa, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare.

Dalle indagini effettuate si è operata una media dei prezzi correnti di mercato per immobili simili, ricadenti nella stessa zona, al fine di stabilire il valore più prossimo al prezzo attuale di mercato, da ciò è risultato quanto segue:

- Abitazione €/mq 1.400,00 x 90,60 mq. = € 126.840,00
- Terrazzi: €/mq 420,00 x 54,50 mq = € 22.890,00

- Box: €/mq 890,00 x 18.00 mq= € 16.020,00

Il valore di mercato stimato è quindi pari a € 165.750,00.

MEDIA DEI VALORI DI STIMA

La media ricavata dalle due stime effettuate per l'abitazione in oggetto è la seguente:

- Valore per capitalizzazione del reddito € 166.800,00;
- Valore di mercato € 165.750,00.

Il valore medio delle due stime effettuate è pari a € 166.275,00 = > € 166.000,00 (Euro

Cento sessantaseimila/00)

- 3. “Verificare la destinazione ad uso magazzino della porzione di immobile presente al settimo piano e di aggiornare anche sotto tale profilo la stima del bene”:** In sede di sopralluogo si è potuto constatare che la destinazione d'uso dell'ambiente posto al settimo piano (sub 37) è prettamente residenziale; pertanto, la stima del bene resta confermata come precedentemente calcolata.
- 4. “Chiarire quali abusi potranno essere oggetto di regolarizzazione e quali invece dovranno essere oggetto di rimessione in pristino, con indicazione dei costi necessari”:** Premesso che nel 2017 era stato avviato un procedimento autorizzativo presso il Comune di Pomezia per la fusione e la trasformazione dei sub. 36 (non oggetto di pignoramento) e sub. 37 (oggetto di pignoramento insieme al sub. 33) da sottotetti ad abitazione ai sensi della L.R. 13/2009 con D.I.A. 53370 del 01/06/2017 e, successiva variante con S.C.I.A./2017/95 ma che tale pratica risulta priva di efficacia in quanto non è stata perfezionata, a causa di carenze documentali riscontrate dall'Amministrazione Comunale con nota prot. n. 00307797 del 26/03/2019 (Allegato n. 4). Nonostante ciò, durante il sopralluogo la scrivente ha riscontrato che tali lavorazioni erano state comunque portate a termine quindi di fatto, ad oggi, risultano prive di idoneo titolo. Pertanto, per ripristinare lo stato dei luoghi occorre preventivamente eseguire le necessarie opere edili per separare il sub. 36, non oggetto di pignoramento, dagli altri sub 37 e 33, ai quali attualmente è direttamente collegato in quanto proprio da tale particella ad oggi avviene l'ingresso all'intera abitazione. Per fare ciò occorre realizzate le seguenti opere di messa in pristino meglio evidenziate nella planimetria allegata:
 - Realizzazione di tramezzo divisorio tra il sub 36 e il sub 37 al settimo piano (sia internamente che esternamente sul terrazzo ad oggi unito);
 - Apertura del vano della porta di ingresso al sesto piano (sub. 33) per permettere accesso nell'alloggio dal sesto piano;

- Sistemazione dei gradini della scala di collegamento tra il sesto e il settimo piano in quanto attualmente la scala risulta accessibile esclusivamente dal lato del sub. 36 non oggetto di pignoramento.
- Lavori di adeguamento e sezionamento dell'impianto elettrico tra il sub 36 e il sub 37.

Le spese da sostenere per la messa in pristino dell'appartamento (Allegato n. 5) sono state stimate approssimativamente in circa € 8.500,00 (Euro Ottomila cinquecento/00).

Solo dopo avere realizzato le opere edili necessarie per dividere i locali si potrà procedere nuovamente ad avviare l'iter autorizzativo per il recupero di locali sottotetto ai fini abitativi ex L.R. 13/2009 e la fusione del locale (sub. 37) con l'appartamento posto al piano inferiore e la regolarizzazione di tutte le modifiche interne eseguite senza titolo edilizio.

Le spese da sostenere per la regolarizzazione dell'appartamento (Allegato n. 5) sono state stimate approssimativamente in circa € 15.000,00 (Euro Quindici mila/00)

Inoltre, per la richiesta di SCIA già presentata nel 2017, il Comune di Pomezia con nota Pratica Edilizia n° S.C.I.A./2017/95 in data 26/03/2019 (Allegato n. 4), indica le spese degli oneri concessori che di seguito vengono elencate:

- Costo contributo di costruzione di complessivi € 2.404,99
- Costo monetizzazione parcheggi pertinenziali.....€ 336,00
- Quota monetizzazione parcheggi degli standard.....€ 2.410,76

Ad oggi tali spese possono essere assimilate a circa € 6.000,00 (Euro seimila/00).

Pertanto, il valore a base d'asta dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento sarà ricavato dalla differenza tra il valore commerciale – costi ripristino opere edilizie – pratiche edilizie – spese – oneri vari- valore da corrispondere al Comune per trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà che di seguito si sintetizza in:

- Valore commerciale	€ 166.000,00
- Spese ripristino opere edilizie (a detrarre)	€ - 8.500,00
- Spese pratiche per regolarizzazioni (a detrarre)	€ - 15.000,00
- Oneri Concessori, costo di costruzione e monetizzazione parcheggi (a detrarre)	€ - 6.000,00
- Valore da corrispondere al Comune (a detrarre).....	€ - 5.500,00

Pertanto, si ottiene un valore a base d'asta pari a:

Colleferro, li 30/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Elvira Sanzi

Allegati:

- Allegato 1 - convezione ai sensi dell'art.35 della legge 865/71;
- Allegato 2 - delibera di G.C. del 09/08/2023, n. 29;
- Allegato 3 - rilievo dell'appartamento senza sub 36;
- Allegato 4 - nota Comune di Pomezia prot. n. 00307797 del 26/03/2019;
- Allegato 5 - stima delle opere di messa in pristino e di regolarizzazione.

