

1

ASTE GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE DI VELLETRI

ASTE GIUDIZIARIE.it

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESEC. N. 20/2006 – ud. 14/01/2020

Promossa: CAPITALIA SERVICE J.V. s.r.l.

Contro: 

ASTE GIUDIZIARIE.it

### INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA

Conferita dal **G.E. Dott. Colognesi Enrico**

Al C.T.U. geom. Ivan Mammucari

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



L'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore di cui in epigrafe, con provvedimento del 08/10/2019, dava atto al sottoscritto Geom. Mammucari Ivan quale "ESPERTO" nell'esecuzione che " Occorre stima del diritto vendibile" e "Per verifica dei Costi di Affrancazione del bene" di aggiornare la stima dell'immobile e valutare i costi di affrancazione del bene:

#### A - ACCERTAMENTI E RILIEVI

- Il sottoscritto esperto, per l'incarico ricevuto procedeva ad espletare l'incarico ricevuto, quindi comunicava alla [REDACTED], la necessità di dover procedere ad un nuovo sopralluogo del bene in modo di poter visionare lo stato attuale dei beni pignorati:

Il sopralluogo è stato eseguito in data 15/11/2019 alle ore 09:20, come concordato telefonicamente, con la presenza del [REDACTED]

Nell'occasione fu possibile rilevare lo stato attuale di tutti i fabbricati, rispetto alla precedente relazione di stima, nonché ad effettuare i rilievi fotografici (foto da n. 1 a n. 18), ed ogni altro accertamento, utile per espletare la perizia.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto interessato dall'Esecuzione Immobiliare, sito nel Comune di Grottaferrata (RM), in via dei Peschi n. 8, è composto da tre unità immobiliari con intorno un area di cortile comune:

"A" abitazione di mq. 46,86;

"B" capannone industriale di mq. 94,87,

"C" un locale ad uso artigianale di mq. 147,00 ed un piccolo locale ad uso ufficio di mq. 9,54, entrambi prima adibiti a lavorazione marmi.

Il tutto su terreno denunciato al N.C.E.U. come corte comune distinta al foglio 19 p.la 40 subalterno 502 ex sub 1.

Il compendio immobiliare è individuato al Catasto Urbano del Comune Censuario di Grottaferrata (Rm) come appresso descritto:

- l'abitazione "A" al foglio 19 particella 40 subalterno 2 categoria A/4 classe 2 vani 3,5 rendita € 271,14;

- il capannone industriale "B" al foglio 19 particella 40 subalterno 3 categoria C/3 (industriale-artigianale), prima censito erroneamente in catasto come A/4, ma del quale è stata presentata istanza di correzione al N.C.E.U. protocollo 10178 del 10/01/2020, per cui è

stato rettificato e attualmente censito come categoria C/3 classe unica mq. 95 rendita € 838,98;

- il locale "C" uso artigianale al foglio n. 19 particella 40 subalterno 501 categoria C/3 classe unica mq. 156,00, rendita € 1.377,70;

- TERRENO comune circostante distinto con il subalterno 502 della p.lla 40 foglio 19 il cui valore è compreso nella valutazione degli edifici di cui è pertinenza.

Il tutto intestato a:

• [REDACTED]	Concedente
• [REDACTED]	Concedente
• [REDACTED]	Livellaria per 1/1

**A seguito di tali operazioni lo scrivente accertava:**

- 1) che le unità immobiliari concernenti l'appartamento, e i capannoni artigianali oggetto d'esecuzione, si trovavano non modificati nel loro stato rispetto al precedente accesso, senza ampliamenti o difformità, ma versando rispetto al vecchio accesso in stato di abbandono da diversi anni, non essendo stati più sottoposti a manutenzione, né straordinaria né ordinaria, con degrado di alcune parti del rivestimento e copertura divelti, ed al momento bisognosi di immediati lavori di manutenzione straordinaria.

L'accesso è stato effettuato al fine di verificarne l'effettivo stato per formulare un esatto giudizio di nuova stima, oltre che per accertarne, o meno, la presenza di abusi rispetto a quanto già relazionato.

Inoltre si sono fatte indagini presso l'U.T.C. di Grottaferrata che hanno riguardato la verifica della zona di P.R.G. per l'immobile oggetto di pignoramento, trovandola invariata rispetto alla precedente Stima, per cui si può affermare che il lotto in oggetto ad oggi ricade ancora in Zona di P.R.G. "Agricola".

#### - RISPOSTE AI CHIARIMENTI RICHIESTI

#### CHIARIMENTO SULLA VERIFICA DEI COSTI DELL'AFFRANCAZIONE

Come già in premessa illustrato, l'esecutata [REDACTED] è titolare del pieno diritto del Livello dei beni, mentre i [REDACTED] sono intestatari per 1/2 ciascuno del diritto di Concedente.



**Il Livello** viene equiparato ad un diritto di Enfiteusi che è un diritto reale di godimento su fondo altrui, con l'obbligo di migliorarlo e di pagare un canone annuo (in natura o in denaro). Esso si può costituire per contratto, e quello in oggetto era già costituito da molteplici anni quando nel 1981 [redacted] acquistava il livello della metà indivisa del lotto oggetto di Esecuzione, e risultavano Concedenti [redacted], sin dal 1961, come si evince dalla visura storica del N.C.T., in allegato n. 1, dalla stessa si evince inoltre che tali diritti del Livello e del Concedente, erano già presente all'impianto del N.C.T., e precisamente alla partita 1161, caricati con Nota di Voltura n. 508 del 14/08/1936, la quale costituiva l'impianto della p.la 40 del foglio 19 di Grottaferrata, alla partita 1161.

**Tale Diritto si compone di un dominio diretto spettante al proprietario ed un dominio utile spettante a chi conduce il bene.**

In virtù dell'applicazione delle norme dettate in materia di enfiteusi, deriva, in via di prima approssimazione, che all'enfiteuta (o livellario), **ha l'obbligo** di migliorare il fondo, pagare un canone annuo, pari a 12 volte il reddito dominicale, pagare le imposte sul fondo, non cedere il fondo in subenfiteusi. **Ha il diritto** di godere pienamente del fondo, di raccoglierne i frutti, dare in garanzia ipotecaria il suo diritto; ricevere un'indennità in base al miglioramento, in caso di interruzione dell'enfiteusi, ed inoltre gli è attribuito il diritto di affrancazione, cioè il diritto di divenire proprietario dell'immobile mediante il pagamento di una somma di denaro pari a quindici volte l'ammontare del canone (art. 9 L. n. 1138 del 1970): si tratta di un diritto potestativo cui il concedente non può opporsi.

### **Stima dei diritti dell'enfiteusi**

**Stima del diritto del concedente (valore del dominio diretto Vdd)** Prezzo di affrancazione  
 $P.A. = \text{Canone enfiteutico} \times 15 = 180 \text{ R.D.}$   $Vdd = P.A.$

**Stima del diritto dell'enfiteuta (valore del dominio utile Vdu = Vf - (P.A. + Sp)**  
dove: Vf = valore del fondo considerato libero, P.A. = prezzo di affrancazione,  
Sp = spese di affrancazione, spese procedurali che, per legge, sono a carico dell'enfiteuta.

### **Premesso che:**

Sul fondo in oggetto sono stati edificati tre fabbricati, i quali sono stati realizzati dalla [redacted]  
[redacted] che avevano acquistato ciascuna per la metà e complessivamente per l'intero,



l'utile dominio del terreno in Grottaferrata, distinto al foglio 19 p.lla 40 di mq. 1.470, con atto di compravendita Notaio Giuseppe Taddei, del 05/06/1981; [REDACTED]

[REDACTED] già livellaria da oltre venti anni ai Sig. [REDACTED]

Tornò il 26/09/1979. Concedente [REDACTED] Concedente.

Atto trascritto il 12/06/1981 al n. 13410 di formalità, nel quale si evince chiaramente la vendita del solo terreno.

Infatti i fabbricati sono stati realizzati successivamente e abusivamente, in seguito oggetto di richiesta di sanatoria: due ai sensi della legge n. 47/1985, dichiarandoli realizzati uno nel 1981, l'altro nel 1983, dalla [REDACTED] e dalla società [REDACTED]

Il terzo fabbricato è stato regolarizzato con sanatoria legge n. 724/94, con istanza del Sig. [REDACTED] e dichiarando realizzato nel 1985.

Tali fabbricati sono stati realizzati ad **uso Artigianale**, sino a partire dalla richiesta di sanatoria edilizia, diverso da quello agricolo con cui era stato trasferito in livello il fondo, ed usato per la lavorazione dei marmi. Infatti in seguito l'intero fondo risulta essere stato affittato alla [REDACTED], con sede in Grottaferrata, tramite contratto di affitto per la durata di anni 15 a partire dal 15/01/2005 sino al 23/01/2020, per uso lavorazione e commercio marmi, con autenticazione delle firme da parte del Notaio Paolo Palmieri, atto repertorio 125567 racc. 10358, trascritto in data 25/01/2005 al n. 2323 di formalità.

Tutto ciò premesso e considerato che:

I fabbricati regolarmente costruiti su terreni gravati da livello non possono essere considerati migliorie (Avvocatura dello Stato nota n.8475 del 19.12.1991), l'attività di migliorie che è richiesta all'enfiteuta, deve ritenersi intrinsecamente connessa alla natura del fondo stesso; mentre esula completamente da ciò ogni attività di trasformazione edilizia (Consiglio di Stato parere n. 661/1998).

**Il fabbricato pertanto risulta acquisito, per accessione, dal concedente in quanto proprietario dell'area.**

In considerazione che i fabbricati ivi realizzati dai Livellari sono stati abusivamente edificati e per i quali sono state richieste sanatorie edilizie, **ad oggi ancora non definite**, con il rilascio del Permesso a Costruire in Sanatoria.

**A tal proposito inoltre si fa presente che:** a prescindere dall'affrancazione, l'enfiteuta/livellario acquista la piena proprietà per usucapione solo per interversione del possesso con cui muta la detenzione in possesso o l'esercizio del diritto reale sulla cosa altrui tenuta in possesso (livello), come la facoltà derivante dall'esercizio del diritto di proprietà. Ad



esempio con la trasformazione irreversibile del fondo che non sia semplice miglioria e comunque in tutti quei casi in cui è chiara l'intenzione di esercitare da parte del livellario un potere nomine proprio, e quindi anche la variazione della destinazione d'uso: a parere del sottoscritto, il fondo in oggetto, sembrerebbe mutare l'uso del livello mediante la costruzione di fabbricati ad uso artigianale con terreno a loro servizio e inoltre dato in affitto a ditta artigianale con regolare contratto quindicennale trascritto.

Per quanto sopra riportato, si procederà pertanto al calcolo del prezzo di affranco, in due diverse maniere:

**In prima ipotesi**, come Enfiteusi Urbane considerando il Canone per l'affrancazione dei fabbricati ivi realizzati, il quale risulterà comprensivo anche dell'area di corte Comune distinta con il sub 502.

**In seconda ipotesi** si considererà il solo terreno, considerando che i fabbricati sono stati realizzati abusivamente dai livellari, ad oggi non risultano ancora regolarizzati, per cui ad oggi per la loro regolarizzazione sono ancora necessarie delle spese da sostenere.

I° ipotesi

**Enfiteusi urbane:** ove sul terreno gravato da enfiteusi insista un fabbricato **realizzato regolarmente e non abusivo** dall'enfiteuta, il canone enfiteutico dovrà tener conto del valore dell'area considerata edificabile, applicando ad esso un equo saggio di rendimento, che viene stabilito pari a 1%.

Tale valore dell'area viene determinato dal valore venale del fabbricato, calcolato facendo riferimento alla rendita catastale dell'immobile, accrescendone il valore mediante i coefficienti moltiplicatori previsti dalla legge ed applicando un indice di permuta del 25%.

Pertanto viene applicata la seguente formula:  $Ce (\text{€}) = Rc (\text{€}) \times Cm \times Ip (25\%) \times Sr (1\%)$  dove:

Ce: canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);

Sl: rendita catastale immobile;

Cm: coefficienti moltiplicatori previsti dalla Legge;

Ip: indice di permuta, stabilito nella misura del 25%;

Sr: equo saggio di rendimento, stabilito nella misura del 1%.



**CALCOLO CANONE Fabbricato p.lla 40 sub 2 :**

$$Ce (\text{€}) = Rc (\text{€}) \times Cm \times Ip (25\%) \times Sr (1\%)$$

Legenda:

Ce: canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);

Si: rendita catastale immobile;

Ip: indice di permuta, stabilito nella misura del 25%;

Sr: equo saggio di rendimento, stabilito nella misura del 1%.

RENDA CATASTALE	COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE (vedere tabella)	INDICE DI PERMUTA	SAGGIO DI RENDIMENTO
€ 271,14	126,00	25%	1%
<b>CANONE</b>			
<b>€ 85,41</b>			



**VALORE DI AFFRANCAZIONE FABBRICATO sub 2 :**

$$V_{af} (\text{€}) = (C_e \times 15) + (5 \times C_e)$$

$V_{af}$ : valore di affrancazione (espresso in Euro);

$C_e$ : canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).

Ai sensi dell'art. 3bis dell'art. 54 della L.R. n.14/2004 alle terre civiche che riguardano immobili destinati a prime case, ad attività produttive artigianali o commerciali a conduzione familiare viene applicata una riduzione di due terzi al valore di affrancazione come sopra determinato.

CANONE DETERMINATO	15 VOLTE	ULTIME 5 ANNUALITA'	VALORE DI AFFRANCAZIONE
€ 85,41	€ 1.281,14	€ 427,05	<b>€ 1.708,18</b>

**CALCOLO CANONE Fabbricato p.IIa 40 sub 3 :**

$$C_e (\text{€}) = R_c (\text{€}) \times C_m \times I_p (25\%) \times S_r (1\%)$$

Legenda:

$C_e$ : canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);

$S_r$ : rendita catastale immobile;

$I_p$ : indice di permuta, stabilito nella misura del 25%;

$S_r$ : equo saggio di rendimento, stabilito nella misura del 1%.

RENDITA CATASTALE	COEFFICIENTE MULTIPLICATORE (vedere tabella)	INDICE DI PERMUTA	SAGGIO DI RENDIMENTO
€ 838,98	126,00	25%	1%
<b>CANONE</b>			
<b>€ 264,28</b>			

CANONE DETERMINATO	15 VOLTE	ULTIME 5 ANNUALITA'	VALORE DI AFFRANCAZIONE
€ 264,28	€ 3.964,18	€ 1.321,39	<b>€ 5.285,57 -2/3</b>
			=
			<b>€ 1.761,86</b>



<b>VALORE DI AFFRANCAZIONE FABBRICATO sub 3 :</b>	
<b>Vaf (€) = (Ce x 15) + (5 x Ce)</b>	
V <sub>af</sub> : valore di affrancazione (espresso in Euro);	
C <sub>e</sub> : canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).	
Ai sensi dell'art. 3bis dell'art. 54 della L.R. n.14/2004 alle terre civiche che riguardano immobili destinati a prime case, ad attività produttive artigianali o commerciali a conduzione familiare viene applicata una riduzione di due terzi al valore di affrancazione come sopra determinato.	



### CALCOLO CANONE Fabbricato p.IIa 40 sub 501 :

$$C_e (\text{€}) = R_c (\text{€}) \times C_m \times I_p (25\%) \times S_r (1\%)$$

Legenda:

C<sub>e</sub>: canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);

S<sub>i</sub>: rendita catastale immobile;

I<sub>p</sub>: indice di permuta, stabilito nella misura del 25%;

S<sub>r</sub>: equo saggio di rendimento, stabilito nella misura del 1%.

RENDITA CATASTALE	COEFFICIENTE MULTIPLICATORE (vedere tabella)	INDICE DI PERMUTA	SAGGIO DI RENDIMENTO
€ 1.377,70	126,00	25%	1%

#### CANONE

**€ 433,98**

### VALORE DI AFFRANCAZIONE FABBRICATO sub 501 :

$$V_{af} (\text{€}) = (C_e \times 15) + (5 \times C_e)$$

V<sub>af</sub>: valore di affrancazione (espresso in Euro);

C<sub>e</sub>: canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).

Ai sensi dell'art. 3bis dell'art. 54 della L.R. n.14/2004 alle terre civiche che riguardano immobili destinati a prime case, ad attività produttive artigianali o commerciali a conduzione familiare viene applicata una riduzione di due terzi al valore di affrancazione come sopra determinato.

CANONE DETERMINATO	15 VOLTE	ULTIME 5 ANNUALITA'	VALORE DI AFFRANCAZIONE
€ 433,98	€ 6.509,63	€ 2.169,88	€ 8.679,51 - 2/3 = € 2.893,17



TOTALE DA VERSARE		
VALORE DI AFFRANCAZIONE TERRENI	VALORE DI AFFRANCAZIONE	 <b>TOTALE DA VERSARE</b> <b>€ 6.363,21</b>
€ 0,00	€ 6.363,21	

II° ipotesi

**Enfiteusi rustiche:** il canone annuo già determinato, se non già regolarmente aggiornato, dovrà essere rivalutato secondo gli indici di rivalutazione ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati. Indice generale (senza tabacchi) dalla data dell'ultimo canone riscosso o se anteriormente, dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in cui si richiede l'affrancazione. Qualora l'importo del canone enfiteutico non sia reperibile per variazioni allo stato originario o altre cause, la sua determinazione è stabilita pari al Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata, rivalutato dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996, a cui va applicata la rivalutazione ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati. Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione, secondo la seguente formula:  $Ce (\text{€}) = RD (\text{€}) \times 1,80 \times \text{ISTAT}$  dove:

Ce: canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);

RD: Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata (espresso in Euro).





<b>CALCOLO CANONE del Terreno p.IIa 40 :</b>			
<b><math>C_e (\text{€}) = RD (\text{€}) \times 1,80 \times \text{ISTAT}</math></b>			
Legenda:			
C <sub>e</sub> : canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);			
RD: Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata (espresso in Euro). Nei casi in cui il terreno sia classificato come Ente Urbano, il reddito dominicale sarà rilevato dalla visura storica alla data precedente la trasformazione del terreno;			
1,80: rivalutazione del RD dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996;			
ISTAT: rivalutazione ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione;			
REDDITO DOMINICALE TERRENO (DA VISURA STORICA)	RIVALUTAZIONE 80%	ISTAT DA 01.01.1997 A 01.01 DELL'ANNO DI ISTANZA	<b>CANONE</b>
€ 41,76	1,80	1,434	<b>€ 107,79</b>

<b>VALORE DI AFFRANCAZIONE TERRENI:</b>			
<b><math>V_{af} (\text{€}) = (C_e \times 15) + (5 \times C_e)</math></b>			
V <sub>af</sub> : valore di affrancazione (espresso in Euro);			
C <sub>e</sub> : canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).			
CANONE DETERMINATO	15 VOLTE	ULTIME 5 ANNUALITA'	<b>VALORE DI AFFRANCAZIONE</b>
€ 107,79	€ 1.616,86	€ 538,95	<b>€ 2.155,820</b>

<b>TOTALE DA VERSARE</b>		
VALORE DI AFFRANCAZIONE TERRENI	VALORE DI AFFRANCAZIONE TERRENI	<b>TOTALE DA VERSARE</b>
€ 2.155,820	€ 0,00	<b>€ 2.155,820</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dopo il calcolo del Prezzo di affranco, per effettuare l'affrancazione occorre oltre che pagare tale somma, istaurare una pratica di affrancazione ed effettuare tutte le spese di affrancazione, che sono le spese procedurali, e l'onorario dell'avvocato, che per legge, sono a carico dell'enfiteuta.

Occorre quindi effettuare notificare l'Affrancazione ad

se risultano ancora in vita o la ricerca degli eredi se defunti, per una spesa che si stima pari ad: €. 450,00

Pagare le spese procedurali che si dividono in

Spese per un instaurare Procedimento di Mediazione €. 200,00

Se non dovesse riuscire il tentativo di Mediazione per disaccordo tra le parti o perché non si rintracciano gli eredi dei Concedenti bisognerebbe procedere ad un procedimento di Causa Civile che comporterà sicuramente una spesa maggiore della chiusura della Mediazione .

Spese per l'iscrizione ad una causa civile iscrizione e notifica degli atti €. 176,00

Oneri a favore dell'Avvocato per mediazione e Causa Civile €. 1.500,00

S.p. Spese di Affrancazione Totali €. 2.326,00

Quindi Concludendo le spese necessarie ad affrancare il terreno, nel caso di calcolo del prezzo di affranco in base ai fabbricati realizzati su esso, ammontano ad :

I° ipotesi **Enfiteusi urbane:**

€ 6.363,21 + 2.326,00 = € 8.689,21 in base al canone di affranco determinato con le rendite dei fabbricati edificati sul lotto concesso in Livello;

II° ipotesi **Enfiteusi rustiche:**

€ 2.155,820 + 2.326,00 = € 4.481,82 in base al canone di affranco determinato in base al reddito domenicale del terreno concesso in Livello;

Tale prezzi saranno da detrarre al valore dell'immobile per avere la Stima del diritto del Livellario o enfiteuta (valore del dominio utile  $V_{du} = V_f - (P.A. + Sp)$ ).



## NUOVA STIMA DELL'IMMOBILE

Il criterio di stima già adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è stato quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato di un immobile, e cioè del suo valore in comune commercio, con il parametri €/mq. dell'anno della stima risalente al 2006.

In considerazione dell'attuale crisi del mercato, che aveva appena cominciato a farsi sentire nell'anno in cui risale la precedente stima, e che il suo andamento non mostra ancora evidenti segni di ripresa ma di mantenimento o lieve calo rispetto al mercato del 2012, crisi ancora più accentuata dalla presenza di un quantitativo maggiore di case non vendute sul mercato, che influiscono negativamente sul prezzo di vendita, si adotterà, nella presente un parametro del valore €/mq. ad oggi riscontrato sul mercato, sicuramente inferiore a quello precedentemente adottato, ed inoltre in tale parametro si terrà conto del suo ad oggi pessimo stato conservativo in cui oggi riversano gli immobili, dello stato di abbandono in cui ad oggi riversa, con parti divelte riscontrate nel nuovo sopralluogo effettuato, ed infine si sottrarranno tutte le spese necessarie alla chiusura della Sanatoria Edilizia.

Per precisione si fa notare che durante il sopralluogo effettuato in data 20/05/2019, alle ore 16:30, con l'Ausilio del Sig. Spalletta Vittorio, si è riscontrata nell'immobile, rispetto allo stato post stima, la mancanza di manutenzione sia ordinaria che straordinaria dei fabbricati lasciati in stato di abbandono ed ad oggi bisognosi di urgenti interventi di manutenzione straordinaria:

- 1- L'immobile adibito ad abitazione ha una struttura portante in legno, che poggia su un solaio appoggiato su dei muretti in blocchetti di tufo. Nella parte bassa che si evidenzia che il tavolato verticale in alcuni punti risulta danneggiato dall'acqua dovuta alle avversità atmosferiche. Detti problemi sono da riscontrare nella manutenzione ordinaria che non è stata eseguita. (Cft. 14-15-16-17).
- 2- Il capannone vicino all'abitazione, che era adibito alla lavorazione dello zolfo è crollata la copertura in alcune parti dovuta soprattutto alla manutenzione che non c'è mai stata da molti anni. (Cft. 10-11-12-13). Per evitare ulteriori danni sarebbe necessario eseguire lavori di manutenzione straordinaria riguardanti la copertura del capannone.
- 3- Mentre le altre tettoie per la lavorazione nel marmo non hanno subito troppe variazioni anche se anche loro non hanno avuto nessuna manutenzione.

**Tutto premesso si procederà alla stima dell'immobile:**



- **A” Immobile ad uso abitativo** sito a Grottaferrata (Rm) in Via dei Peschi n. 8, situato al piano terra, identificato con il subalterno 2 del foglio 19 p.lla 40 (foto n. 14-15-16-17).

Nel dettaglio, l’immobile esecutato è composto da bagno, pranzo-ang. cottura, letto, letto ripostiglio per calpestabili mq. **46.86 circa** .

- **“B” Capannone Artigianale** sito a Grottaferrata (Rm) in via dei Peschi n. 8, situato al piano terra, identificato con il subalterno 3 del foglio 19 part.la 40 ( foto n. 9-10-11-12-13-15-18).

Nel dettaglio, il capannone industriale esecutato è composto da bagno, locale, per calpestabili mq. **94,87 circa**,

- **“C” Locale ad uso Artigianale** sito a Grottaferrata (Rm) in via dei Peschi n. 8, situato al piano terra, identificato con il subalterno 501 del foglio 19 part.la 40 ( foto n. 1-2-4-5-6-7).

Nel dettaglio, il locale ad uso artigianale esecutato è composto da Ufficio, locale tettoia per calpestabili mq. **156.54 circa** .

#### STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili risultavano nella precedente stima occupati dalla società ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~, tramite contratto di affitto della durata di anni 15 a partire dal 15 gennaio 2005, sino al 23 gennaio 2020, ad oggi non risulta nessun rinnovo del contratto di locazione, dopo che il sottoscritto ha effettuato ricerche presso l’Agenzia delle Entrate per cui si ritengono gli immobili LIBERI.

#### PARAMETRI di CONSIDERAZIONE di STIMA

- a) caratteristiche estrinseche degli stessi (ubicazione, esistenza e funzionalità dei servizi pubblici d’acqua, telefono, luce, trasporti, collegamenti viari e distanza dai centri commerciali e pubblico-amministrativi, parcheggi ecc.). nel caso in questione parliamo di tre unita immobiliari poste vicino alla parte periferia di Grottaferrata (Rm), in prossimità di strade di lottizzazione, da cui si diparte via dei Peschi, che risulta essere una strada a doppio senso stretta con impossibilità di parcheggio sui lati, ma servente dei lotti con ampi spazi interni per parcheggio, considerata la scarsa edificabilità ;

- b) caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, , *dello scarso grado di rifinitura, del pessimo stato*



di manutenzione, della corte comune di pertinenza ai tre immobili, ed infine della discreta ubicazione dell'immobile, ecc.)

- c) dell'andamento di mercato per beni simili che, come riscontrato da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari della zona, è attualmente in crisi e poco attivo, comunque interessato agli immobili siti nella zona in questione e dintorni, con la possibilità di affitto e/o di vendita ad una limitata porzione di persone.

Per tale stima effettuata già alla fine del 2006 inizio 2007, ad oggi si ritengono inferiori i parametri di stima adottati all'epoca €/mq., rispecchiando cambiamenti nel mercato immobiliare, appena all'inizio della crisi all'epoca della stima, ma in crisi oggi, con diminuita possibilità di contrattazione sul mercato in base all'aumento dell'invenduto, perciò in base a quanto anzidetto il valore dell'immobile verrà dato dalla stima riproposta, decurtata delle spese necessarie per l'ottenimento della regolarità Urbanistica dei fabbricati, successivamente tale valore sarà decurtato delle spese necessarie per l'Affrancazione, separatamente secondo le due ipotesi sopra illustrate, di **Enfiteusi urbane o Enfiteusi rustiche**.

Ciò premesso, la stima effettuata viene riprodotta sempre adottando il seguente metodo :

**STIMA DELL'IMMOBILE per METODO SINTETICO: in base al parametro "metro quadrato di superficie commerciale".**

Tale metodo consiste nell'applicare un valore medio unitario al parametro di valutazione (mq.) della consistenza immobiliare .

I prezzi unitari scaturiscono dalla media dei prezzi unitari ricavati dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati.

Ciò premesso, nel calcolo del valore di mercato degli appartamenti, si tiene conto circa del 10% in più perché la superficie oggetto di stima è quella utile, e non comprende il 50% dei muri perimetrali o interni portanti, ed il 100% dei tramezzi, come la superficie commerciale indicata nelle normative UNI.

La stima viene eseguita calcolando la superficie ragguagliata :

**“UNITA’ A”, Appartamento** sito a Grottaferrata (Rm) in via dei Peschi n. 8, sito al piano terra, della seguente superficie ragguagliata :



SPAZIO \* SUP. UTIL. \* COEF. RID. \* SUP. RAG. \*

*bagno	mq. 3.14	1	3.14
* pranzo-soggiorno	mq. 22.00	1	22.00
*letto	mq. 9.03	1	9.03
*letto	mq. 10.54	1	10.54
*ripostiglio	mq. 2.15	1	2.15

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

in Totale: mq. 46.86

che a 1.000,00 €/mq come media delle indagini di mercato effettuate, da un valore pari ad € **46.860,00**, che si arrotondano ad € **47.000,00**

**che rappresenta l'esatto valore di mercato, dell'appartamento oggetto di Esecuzione, con libera e piena proprietà.**

*Da detrarre a tale valore del lotto di vendita pari ad Euro 47.000,00 ci sono le spese per ottenere la sanatoria urbanistica dell'immobile che si confermano come da precedente stima in circa Euro 2.500,00 per cui il valore dell'immobile decurtato dalle spese sarà di €.*  
**47.000,00 – 2.500,00 = €. 44.500,00**

**Stima del diritto del Livello o dominio utile**  $V_{du} = V_f - (P.A. + Sp)$   
per cui a tale valore saranno ulteriormente da detrarre un terzo delle spese occorrenti per effettuare tutti gli atti necessari ad affrancare il lotto, che ammontano ad :

#### I° ipotesi **Enfiteusi urbane:**

- 1/3 di € 8.689,21 se si pagherà il prezzo di affranco in base al canone determinato con il valore dei fabbricati ivi realizzati.

Per cui si avrà un valore del bene pari ad € 44.500,00 - € 2.896,40 = € 41.603,60 che arrotondati **ad € 41.500,00** rappresentano il valore di mercato del diritto del livello del fabbricato.

#### II° ipotesi **Enfiteusi rustiche:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- 1/3 di € 4.481,82 se si pagherà il prezzo di affranco in base al canone determinato con il reddito domenicale del terreno.

Per cui si avrà un valore del bene pari ad € 44.500,00 - € 1.493,94 = € 43.006,06 che arrotondati **ad € 43.000,00** rappresentano il valore di mercato del diritto del livello del fabbricato.

**“UNITA’ “B” Capannone industriale, a Grottaferrata (Rm) in via dei Peschi n. 8, sito al piano terra, della seguente superficie ragguagliata :**

SPAZIO	* SUP. UTIL.	* COEF. RID.	* SUP. RAG. *
* bagno	mq. 2.97	1	2.97
* locale	mq. 91.90	1	91.90
in Totale:			mq. 94.87

che a 800,00 €/mq come media delle indagini di mercato effettuate, da un valore pari a: € **75.896,00** che si arrotonda a € **76.000,00**

**che rappresenta l'esatto valore di mercato, del capannone oggetto di Esecuzione, con libera e piena proprietà.**

*Da detrarre a tale valore del lotto di vendita pari ad Euro 76.000,00 ci sono le spese per ottenere la sanatoria urbanistica dell'immobile che si confermano come da precedente stima in circa Euro 2.500,00 per cui il valore dell'immobile decurtato dalle spese sarà di € . **76.000,00 - 2.500,00 = €73.500,00***

**Stima del diritto del Livello o dominio utile  $V_{du} = V_f - (P.A. + Sp)$**   
per cui a tale valore saranno ulteriormente da detrarre un terzo delle spese occorrenti per effettuare tutti gli atti necessari ad affrancare il lotto, che ammontano ad :

I° ipotesi **Enfiteusi urbane:**

- 1/3 di € 8.689,21 se si pagherà il prezzo di affranco in base al canone determinato con il valore dei fabbricati ivi realizzati.

Per cui si avrà un valore del bene pari ad € 73.500,00 - € 2.896,40 = € 70.603,60 che arrotondati **ad € 70.500,00** rappresentano il valore di mercato del diritto del livello del fabbricato.



II° ipotesi **Enfiteusi rustiche:**

- 1/3 di € 4.481,82 se si pagherà il prezzo di affranco in base al canone determinato con il reddito dominicale del terreno.

Per cui si avrà un valore del bene pari ad € 73.500,00 - € 1.493,94 = € 72.006,06 che arrotondati **ad € 72.000,00** rappresentano il valore di mercato del diritto del livello del fabbricato.

“UNITA’ “C” **Locale artigianale**”, a Grottaferrata (Rm) in via dei Peschi n. 8, sito al piano terra, della seguente superficie ragguagliata :

SPAZIO	* SUP. UTIL.	* COEF. RID.	* SUP. RAG. *
* ufficio	mq. 9.54	1	9.54 (Cft. )
* locale	mq. 147.00	1	147.00
in Totale:			mq. 156.54

che a 400,00 €/mq come media delle indagini di mercato effettuate, da un valore pari a: € **62.616,00** che si arrotonda a € **63.000,00**

**che rappresenta l'esatto valore di mercato, del locale oggetto di Esecuzione, con libera e piena proprietà.**

*Da detrarre a tale valore del lotto di vendita pari ad Euro 63.000,00 ci sono le spese per ottenere la sanatoria urbanistica dell'immobile che si confermano come da precedente stima in circa Euro 2.500,00 per cui il valore dell'immobile decurtato dalle spese sarà di € **63.000,00 - 2.500,00 = € 60.500,00***

**Stima del diritto del Livello o dominio utile  $V_{du} = V_f - (P.A. + Sp)$**

per cui a tale valore saranno ulteriormente da detrarre un terzo delle spese occorrenti per effettuare tutti gli atti necessari ad affrancare il lotto, che ammontano ad :

I° ipotesi **Enfiteusi urbane:**

- 1/3 di € 8.689,21 se si pagherà il prezzo di affranco in base al canone determinato con il valore dei fabbricati ivi realizzati.

Per cui si avrà un valore del bene pari ad € 60.500,00 - € 2.896,40 = € 57.603,60 che



arrotondati **ad € 57.500,00** rappresentano il valore di mercato del diritto del livello del fabbricato.

II° ipotesi **Enfiteusi rustiche:**



- 1/3 di € 4.481,82 se si pagherà il prezzo di affranco in base al canone determinato con il reddito domenicale del terreno.

Per cui si avrà un valore del bene pari ad € 60.500,00 - € 1.493,94 = € 59.006,06 che arrotondati **ad € 59.000,00** rappresentano il valore di mercato del diritto del livello del fabbricato.



### CONCLUSIONI

Sulla base di quanto illustrato nel contesto della relazione, ai fini del bando di vendita, il sottoscritto può concludere che l'immobile esecutato può essere individuato da un solo lotto così composto:

**QUOTA PARI AI 1000/1000 DELL'INTERO DIRITTO DI ENFITEUSI DI UN LOTTO DI TERRENO CON SOPRASTANTI TRE UNITÀ IMMOBILIARI**, situato in Grottaferrata, con ingresso dal civico n. 8 di via dei Peschi, composto da tre fabbricati di cui:

- ⇒ **Fabbricato "A"**, uso abitativo distinto al N.C.E.U. con la particella n. 40 sub 2 del foglio 19 categoria A/4 classe 2 vani 3,5 rendita € 271,14 composto da: pranzo-angolo cottura, bagno, due vani letto, ripostiglio, per calpestabili mq. 46,86 circa .

**Il cui valore a base d'asta ascende a complessivi Euro : 44.500,00**

**€ 41.500,00** se si pagherà il prezzo di affranco in base al canone determinato con il reddito dei fabbricati realizzati sul lotto concesso in Livello.

**€ 43.000,00** se si pagherà il prezzo di affranco in base al canone determinato con il reddito domenicale del terreno.

- ⇒ **Fabbricato "B"**, capannone uso industriale distinto al N.C.E.U. con la particella n. 40 sub 3 del foglio 19, composto da: locale di lavorazione, e bagno, per calpestabili mq. 94,87 circa .

**Il cui valore a base d'asta ascende a complessivi Euro: 73.500,00**



€. 70.500,00 se si pagherà il prezzo di affranco in base al canone determinato con il reddito dei fabbricati realizzati sul lotto concesso in Livello.

€. 72.000,00 se si pagherà il prezzo di affranco in base al canone determinato con il reddito domenicale del terreno.

⇒ **Fabbricato "C"**, uso artigianale distinto al N.C.E.U. con la particella n. 40 sub 501 del foglio 19 categoria C/3 classe Unica mq. 156,00 rendita €. 1.377,70 composto da: locale tettoia di lavorazione, ed ufficio, per calpestabili mq. 156,54 circa .

**Il cui valore a base d'asta ascende a complessivi Euro: 60.500,00**

€. 57.500,00 se si pagherà il prezzo di affranco in base al canone determinato con il reddito dei fabbricati realizzati sul lotto concesso in Livello.

€. 59.000,00 se si pagherà il prezzo di affranco in base al canone determinato con il reddito domenicale del terreno.

**IL TUTTO PER UN LOTTO COMPLESSIVO DELL'AREA COMUNE DISTINTA AL N.C.E.U. CON IL SUBLTERNO n. 502, PER UN VALORE TOTALE A BASE D'ASTA DI €. 178.500,00.**

I° ipotesi **Enfiteusi urbane:**

€. (41.500,00 + 70.500,00 + 59.000,00) = €. 169.500,00 se si pagherà il prezzo di affranco in base al canone determinato con il reddito dei fabbricati realizzati sul lotto concesso in Livello.

II° ipotesi **Enfiteusi rustiche:**

€. (43.000,00 + 72.000,00 + 59.000,00) = €. 174.000,00 se si pagherà il prezzo di affranco in base al canone determinato con il reddito domenicale del terreno.

Tanto si doveva in adempimento all'incarico conferito.

Velletri 24.02.2020

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
L'ESPERTO

Geom. Ivan Mammucari

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ALLEGATI:**

- Documentazione fotografica;

- Verbale di sopralluogo;

1- Copia visura storica della p.lla 40 del foglio 19 di Grottaferrata del N.C.T..

2- Istanza ripristino classamento protocollo 10178 del 10.01.2020 all'Agenzia delle

Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

