

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare**



**contro**



**Procedura n° 340/2021**

**G.E. dott.ssa Anna Luisa Di Serafino**

**ADEGUAMENTO DI STIMA.**

*Tecnico incaricato arch. Daniela Mongini  
iscritta all'Albo degli Architetti di Roma al n° 7690  
iscritta all'Albo Civile del Tribunale di Velletri al n° 1355  
con studio in Pomezia via Cavour, 30  
e – mail: [daniela.mongini@alice.it](mailto:daniela.mongini@alice.it)*



La sottoscritta arch. Daniela Mongini, su incarico del G.E. dott.ssa Anna Luisa Di Serafino, adegua la stima del compendio sito in Artena (RM), via di Valle Stretta n° 42, considerando il pignoramento gravante sull'utile dominio e non sul diritto di proprietà.

Catastalmente il bene è distinto al Foglio 19 part. 611; sub 2; categoria A7; classe 2; Consistenza 7 vani; superficie catastale 173 mq. ; Rendita € 668,81.

La cantina è distinta al Foglio 19 part. 611; sub 3; categoria C2; classe 3; Consistenza 39 mq.; superficie catastale 45 mq.; Rendita € 66,47.

## PREMESSA

L'enfiteusi è un diritto reale nel quale il proprietario di un bene immobile cede ad altri il godimento del bene stesso a fronte del pagamento di un canone e dell'obbligo da parte dell'enfiteuta, titolare del diritto reale, di migliorare il fondo.

L'enfiteuta può affrancare il fondo mediante il pagamento di una data somma e diventarne proprietario di diritto oltre che di fatto.

La stima del fondo in enfiteusi (nel nostro caso enfiteusi urbana), riguarda essenzialmente quattro possibilità:

- Calcolo del canone enfiteutico (Ce)
- Calcolo del prezzo di affrancazione (Pa)
- Stima del valore del dominio diretto (Vdd)
- **Stima del valore del dominio utile (Vdu).**

Nel caso in oggetto il quesito posto è quello di stimare il valore del dominio utile e dei costi di regolarizzazione edilizia del bene.

Il valore del dominio utile è quello che individua il valore di mercato del bene. E' un valore che viene determinato in modo differente, in considerazione del momento di stima:

- La **stima effettuata prima della data di affrancazione** deve tener conto oltre al prezzo di affrancazione e delle relative spese, anche dei canoni ancora da versare al proprietario.
- La **stima effettuata alla data di affrancazione**, dove il valore determinato si ottiene per differenza tra il valore di mercato del fondo e la somma del prezzo di affrancazione e delle relative spese.



Nel caso in oggetto il primo atto di trasferimento dell'utile dominio è quello del "7 agosto 1991 a rogito del notaio [redacted] tra il sig. [redacted] e la sig. [redacted]. Successivamente, in data 23 marzo 1996 veniva trasferito il medesimo utile dominio da [redacted] in data 24 febbraio 2011 veniva disposta divisione a rogito Notaio Gilardoni nella quale pur non menzionando il diritto trasferito, ma limitandosi a citare l'assegnazione della porzione di terreno, si procedeva alla trascrizione del diritto di proprietà, successivamente oggetto di verbale di conciliazione del 6 dicembre 2013 con il quale [redacted] trasferiva all'esecutato [redacted] la piena proprietà del compendio."

Risulta pertanto trascorso il *periodo non inferiore ai 20 anni* considerato utile per l'affrancazione del fondo.

La Legge 1138/1970 art. 9 sottolinea che lo stesso diritto vale anche per l'enfiteusi edificatorie o urbane.

Pertanto il metodo di calcolo applicato sarà quello della **stima effettuata alla data di affrancazione**.

La formula è la seguente:

$$V_{du} = V_f - (P_a + S_{p_{affr}})$$

Dove:

$V_{du}$  = valore del dominio utile

$V_f$  = valore del fondo (valore venale dell'immobile)

$P_a$  = prezzo di affrancazione (somma pari a 15 volte il canone enfiteutico)

$S_{p_{affr}}$  = spese di affrancazione

## CALCOLO DEL VALORE DEL DOMINIO UTILE

Per calcolare il valore dell'utile dominio è quindi necessario conoscere i valori dei fattori intermedi che concorrono alla sua determinazione quali: valore del canone per l'enfiteusi urbana, valore venale dell'immobile, prezzo di affrancazione, spese di affrancazione.

Per il valore del canone viene applicata la seguente formula:

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



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

**Rc:** rendita catastale immobile;

**Cm:** coefficienti moltiplicatori previsti dalla Legge;

**Ip:** indice di permuta (incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione), stabilito nella misura del 25%;

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

Avremo quindi:

$Ce = € 668,81 \times 126 \times 25\% \times 1\% = 210,67$  per la residenza

$Ce = € 66,47 \times 126 \times 25\% \times 1\% = 20,93$  per la cantina

**Il canone enfiteutico annuo è pari a € 231,60**

Calcolo del prezzo di affrancazione (*Somma pari a 15 volte l'ammontare del canone ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970, nonché della Sentenza della Corte Costituzionale n.143 del 23 maggio 1997, più le ultime cinque annualità del canone annuo*)

**Pa(€) = (Ce x 15) + (5 x Ce)** dove:

Pa: valore di affrancazione (espresso in Euro);

Ce: canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).

Sostituendo i valori nella formula:

**Pa = (231,60 x 15) + (5 x 231,60) = € 4.632,00**

### **Valore venale dell'immobile**

Per tale valore applicheremo quanto già valutato nella precedente perizia di stima pari a **€ 195.875,00**

Spese di affrancazione (tutte le spese relative e consequenziali quali diritti di segreteria, notaio, registrazione, trascrizione, voltura, bolli ecc.).

Considerato che per il valore dell'immobile le spese notarili ammontano a € 1.655 circa, che l'imposta di registro è esente (comma 4 D.lgs 23 del 2011), valutate le altre spese nella somma di € 1.300,00, si determinano le **spese di affrancazione pari a € 3.000,00.**

Applicando ora la formula per la determinazione del valore dell'utile dominio avremo:

**Vdu = Vf - (Pa + Spaffr)**

**Vdu = 195.875,00 – (4.632,00 + 3.000,00) = € 188.243,00**

L'immobile a tutt'oggi risulta totalmente abusivo in quanto le istanze di sanatoria presentate erano prive della documentazione necessaria al loro accoglimento, come risulta dalle note emesse dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 31 maggio 2007 prot. 11281 e prot. 11282.

I costi di regolarizzazione edilizia sono quindi quelli tecnici (onorario del tecnico abilitato) necessari all'integrazione della documentazione essenziale che si possono stimare in € 3.000,00 circa (Elaborato grafico, autorizzazione allo scarico delle acque nere, certificato idoneità sismica, perizia giurata sulla consistenza dell'abuso, descrizione delle opere ecc.) oltre alla documentazione prevista per legge (certificato di residenza, tassa smaltimento dei rifiuti e quanto altro previsto ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 28/12/2000 n° 445). Risulta versato, per entrambe le istanze, il 10% dell'oblazione e l'anticipazione degli oneri concessori. Restano da versare le seconde e terze rate dell'oblazione che, secondo le istanze presentate ammontano a € 11.966,00; nonché gli oneri concessori pari a € 6.590,00 oltre ai diritti istruttori pari a € 200,00.

Le domande di sanatoria vanno inoltre integrate in quanto il locale cantina ha subito opere per cambio di destinazione in residenza con la realizzazione di un bagno e di una camera. La tettoia sul lato posteriore dell'edificio non è stata sanata né accatastata. Pertanto, i costi per l'espletamento della pratica di sanatoria ammontano a circa € 22.000,00 che vanno arrotondate a € 25.000,00 comprendendo i costi di sanatoria del locale cantina e della tettoia, nonché la variazione catastale da presentare per legge.

## CONCLUSIONI

Pertanto, il valore dell'utile dominio dell'immobile, così come sopra calcolato è pari a **€ 188.243,00 (centoottantottomiladuecentoquarantatre/00)**; i costi per la regolarizzazione edilizia ammontano a **€ 25.000,00 (venticinquemila/00)** circa.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico. Resto a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

In fede arch. Daniela Mongini

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

