



TRIBUNALE DI VELLETRI

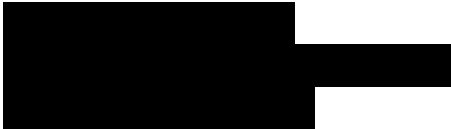
ESECUZIONI IMMOBILIARI

procedura n. 90/2023

Procedente:



Debitore:



Tecnico redattore CTU: **Geom.Laur. Giuseppe Mele**

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Geom. Laur. **Giuseppe Mele**, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri Laureati della Provincia di Roma al n. 7630, ed all'Albo dei CTU del Tribunale di Velletri al n° 1003, a seguito di nomina accettata in data 24/05/2023 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Artena (RM) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITI PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

La procedura è stata oggetto di richiesta di proroga a causa della errata identificazione dell'Amministratore il quale non era più in carica al momento del pignoramento.

La nuova data di rinvio dell'udienza è stata posticipata al 04/04/2024.

3. DATI GENERALI ED UBICAZIONE

L'unità immobiliare in perizia è un magazzino/deposito sito in Comune di Artena in località Maiorana. Si accede all'unità in perizia dalla strada comunale di via Maiorana al civico n° 15. L'immobile è tipologicamente caratterizzato come capannone disposto su un unico piano a livello terreno. La zona nella quale insiste il fabbricato in oggetto è caratterizzata dalla presenza di struttura analoghe con destinazioni artigianali e produttive. Si trova su una diramazione della strada Provinciale Ariana che collega Colleferro ad Artena ed è distante da quest'ultima circa 2,5 chilometri verso est.

Il lotto di terreno risulta delimitato e recintato con muro e elementi metallici sovrapposti, la pavimentazione esterna è in asfalto e in alcuni punti in cemento. Il cancello di ingresso è in ferro del tipo scorrevole. Presenta una struttura portante in pilastri di ferro con capriate di copertura a due falde spioventi e tamponature perimetrali in laterizio. Internamente risulta suddiviso in più vani con destinazioni diverse. Il terreno pertinenziale circostante il fabbricato ha una superficie catastale di mq. 1217, le superfici interne, le destinazioni e la regolarità urbanistica saranno trattate in capitoli specifici

4. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ex art. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

5. CONFINI

La struttura è inserita in un lotto pertinenziale che confina con:
a sud con strada di via Maiorana; ad ovest con le particelle 287 e 321 di proprietà della [REDACTED]. srl;
a nord, nord-est con le particelle 318 e 325 di proprietà di [REDACTED].

6. DATI CATASTALI

1) Magazzino - piano terra – Via Maiorana

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	interno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff
	16	319	-	-	C/2	2	184	301	266,08	T	-

L'immobile è riportato anche al Catasto terreni come Ente Urbano,

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	inter no	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff
	16	319	-	-	Ente Urbano	-	-	1217	-	T	-

L'immobile sopra descritto risulta intestato catastalmente ai seguenti soggetti:

[REDACTED]
diritto di proprietà 1/1 in virtù di atto di compravendita del 14/10/2008 notaio [REDACTED] rep. 6926.

Corrispondenza catastale

C'è corrispondenza tra quanto riportato nella intestazione catastale e l'effettiva proprietà.
Non risultano esserci pratiche pregresse non volturate.

Non c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto e la situazione riportata nella scheda di accatastamento. Tale difformità verrà trattata nel capitolo 11.2.

7. CONSISTENZA e DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare in perizia è un magazzino posto al piano terra ed è costituito nel seguente modo:

Superfici Utili (S.U.)

– Magazzino principale della superficie netta di	mq. 70,32;
– Vano ad ufficio della superficie netta di	mq. 11,90;
– Ripostiglio della superficie netta di	mq. 7,00;
– Ufficio/magazzino della superficie netta di	mq. 35,70;
– Ufficio/magazzino della superficie netta di	mq. 10,85;
– Ufficio/magazzino della superficie netta di	mq. 15,40;
– Ufficio/magazzino della superficie netta di	mq. 11,27;
– Bagno della superficie netta di	mq. 3,27;
– Bagno della superficie netta di	mq. 2,50;
– Disimpegno della superficie netta di	mq. 11,15

La somma delle superficie interne nette (S.I.N.) è pari a mq. 179,36

La superficie esterna lorda S.L.(così come calcolata nel capitolo 14.1) è pari a mq. 199,98

Il Volume lordo è pari a mc. 734,30

I vani sopra elencati non risultano essere riportati nell'elaborato grafico allegato alla concessione in sanatoria n° 8/06. Per la loro regolarizzazione si dovrà procedere con la presentazione presso il Comune di Artena di una pratica edilizia (SCIA) tendente al recupero della diversa sistemazione interna. Il tema sarà trattato nel paragrafo 11.2.

In aggiunta a quanto sopra riportato l'immobile rilevato al momento del sopralluogo risulta differente anche rispetto alla situazione catastale ed a quella relativa ai titoli edilizi autorizzativi. Nello specifico sono state rilevate delle porzioni di fabbricato per le quali non si è trovata nessuna legittimità urbanistica. Le superfici sopra dette vengono di seguito riportate per completezza dei dati e per la successiva quantificazione degli oneri necessari alla loro rimozione.

Superfici non legittimate da nessun titolo amministrativo:

– Tettoia in ferro esterna posta sul lato ad est del fabbricato	mq. 85,44;
– Rimessa in blocchetti e laterizi posta sul lato retrostante	mq. 18,70

La somma delle superfici per i due corpi di fabbrica citati è di mq. 104,14

8. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Lo stabile è costituito da una intelaiatura di cemento armato con tamponature in laterizio forato senza isolamento termico. La pianta è a forma rettangolare con lati da mt. 9,92 di larghezza per mt. 20,12 di lunghezza¹ ed un'altezza al muro perimetrale di mt. 3,70 ed un'altezza al colmo di circa mt. 4,80.

Le fondazioni sono state realizzate in travi in c.a. di sezione rettangolare di circa cm. 60 x 40 colleganti tutti i pilastri del capannone formante una maglia chiusa sia in senso longitudinale sia trasversale. Le strutture portanti in elevazione sono formate da pilastri in ferro HEA 160 ancorati alla fondazione tramite piastra di ferro annegata nel getto. La copertura è realizzata in ferro con cinque capriate trapezoidali dell'altezza variabile da cm. 70 ai lati a cm. 110 al colmo, il tutto sormontato da lastre impermeabilizzanti poggianti sulla struttura posti ad interassi di circa cm. 100. Le tamponature perimetrali sono costituite da blocchetti di cemento dello spessore di cm. 15 circa oltre ai rivestimenti interni.

Internamente si presenta rifinito per metà (la parte ad uffici/depositi) e allo stato grezzo la parte adibita a magazzino.

9. SOPRALLUOGHI

1° Sopralluogo effettuato in data 11/07/2023 alla presenza dei proprietari senza accesso forzoso.

9. TITOLARITA'

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti soggetti:

[REDACTED]

In virtù dei titoli sotto descritti

9.1 Cronistoria titoli proprietà

a) In data 29/03/1990

Atto di compravendita a rogito [REDACTED] rep n. 15401, registrato a Velletri il 13/04/1990 al n° 225 con il quale:

¹ Si è considerato, nelle dimensioni sopra riportate, solo il corpo edilizio regolare escludendo le parti da rimuovere.

Soggetto Contro

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

i suddetti soggetti vendono a:

Soggetti a favore

- [REDACTED]

Immobili

- Terreni siti in Comune di Artena in località Maiorana distinti in catasto al Fg. 16 particelle 149 – 150 -297-298-300-301-305 306-307-310²

b) in data 14/10/2008

Atto di compravendita a rogito Notaio Di Rosa Paola rep.n.6926/2945 trascritto il 23/10/2008 al n. 5882/3805 con il quale

Soggetto Contro

- [REDACTED] 1, vende a

Soggetti a favore

- [REDACTED] (attuale intestatario dell'immobile)

10. STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

L'immobile in perizia è attualmente occupato dal soggetto in esecuzione.

11. REGOLARITA' URBANISTICA – CATASTALE – GIUDIZIO DI CONFORMITA'

² Dall'unificazione e dal frazionamento dei terreni citati deriva la particella 319 in oggetto

11.1 Situazione urbanistica

L'immobile è stato edificato abusivamente e sanato successivamente con domanda di condono edilizio in data 10/12/2004 prot.n.22395 ai sensi della legge n° 326/03 a nome di [REDACTED] alla quale ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n° 8 del 28/02/2006 prot. 4283.

Il terreno sul quale insiste il fabbricato ha la seguente destinazione urbanistica:

Zona E2 – Zona agricola ricadente nelle immediate vicinanze del centro abitato -

L'esame degli elaborati grafici allegati ai permessi sopra citati ha evidenziato (come già accennato al paragrafo 7.0) criticità tali da essere considerati abusi in difformità da quanto consentito.

11.2 Giudizio di conformità

In merito a quanto sopra riportato e dall'analisi dei dati metrici riscontrati nei sopralluoghi e riportati nelle planimetrie allegata si è potuto riassumere quanto segue:

A) Lo stabile non risulta essere conforme agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria n° 8 del 28/02/2006. Nello specifico si è rilevata la presenza dei seguenti corpi aggiunti:

- Tettoia esterna in ferro posta sul lato est del fabbricato delle dimensioni di mt. 14,70 di lunghezza per mt. 6,00 di larghezza addossata alla parete perimetrale e sostenuta in avanti da cinque pilastri di ferro, avente superficie utile pari a mq. 85,44;
- Rimessa in laterizio posta in aderenza al fabbricato principale sul lato retrostante a forma trapezoidale delle dimensioni di mt. 4,50 di lunghezza e di mt. 2,50 sul lato minore e mt. 6,00 sul lato maggiore, avente una superficie utile pari a mq. 18,14 ed una superficie lorda pari a mq. 18,70

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare un accesso agli atti presso il Comune al fine di verificare l'esistenza di una pratica edilizia, successiva al rilascio della concessione in sanatoria, al fine di verificare la legittimità dei corpi posti in aderenza al corpo principale citati sopra. L'esame ha dato esito negativo in quanto presso gli archivi comunali nessuna pratica risulta essere stata presentata per la preventiva autorizzazione alla edificazione dei corpi aggiunti o alla loro regolarizzazione postuma,

Pertanto si dovranno considerare abusivi i due corpi aggiunti (graficizzati nella planimetria in allegato) e non essendo suscettibili di sanatorie e/o condoni dovranno essere rimossi. Il costo di quanto detto sarà quantificato a parte e gli oneri relativi saranno decurtati dal valore di stima.

B) Si è riscontrata inoltre la presenza di una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto all'elaborato grafico allegato alla Concessione in sanatoria citata. Nello specifico sono state realizzate delle tramezzature interne allo scopo di parzializzare gli spazi e destinarli ad usi diversi.

Tale modifica essendo interna e non avendo alterato la superficie e/o il volume assentito, può essere legittimata con una pratica edilizia (SCIA) che ne permette la regolarizzazione (non cambiandone la destinazione di magazzino/deposito ad altri usi) previa il pagamento degli oneri sanzionatori stabiliti

dalla Legge Regionale n° 15/2008. I costi di quanto detto verranno quantificati nel paragrafo 12.5 e gli oneri complessivi saranno decurtati dal valore di stima.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Non è stato possibile reperire le informazioni relative alla conformità degli impianti

11.3 Situazione catastale

La situazione catastale, così come riportata nelle planimetrie depositate presso gli Uffici del Territorio della Agenzia delle Entrate non risulta essere conforme a quanto constatato nello stato dei luoghi a causa di quanto detto nel paragrafo precedente.

Non ci sono volture inavase o inesattezze nei dati o nelle intestazioni.

11.4 Cronistoria catastale

La particella 319 è stata costituita con atto di aggiornamento catastale del 17/05/2005 prot. n. 367193 con il quale si sono frazionate e accorpate le particelle 149 – 150 – 297 – 298 – 300 – 301 – 305 – 306 – 307 – 310 (derivanti dall'atto di acquisto citato al paragrafo 9.1 – a); Tale atto di aggiornamento ha generato la part. 319 di mq. 1217 così come è attualmente riportata in atti.

12. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

12.1 Parti comuni

Nessun spazio comune da condividere

12.2 Servitù

Nessuna servitù insiste sul fondo e sul fabbricato in oggetto.

12.3 Condominio

Nessun onere condominiale

12.4 Certificazioni e altre documentazioni

Non è stato possibile effettuare il certificato di prestazione energetica (APE) per la mancanza di dati sull'impianto e dei rapporti di manutenzione.

Non è stato possibile reperire certificazioni relative agli impianti termici, elettrici, ed idraulici. Il Certificato di destinazione Urbanistica non è stato richiesto in quanto non ci sono terreni scorporati dal fabbricato aventi natura autonoma.

12.5 Oneri a carico dell'acquirente

Gli oneri a carico dell'acquirente, per il ripristino dell'immobile allo stato legittimo, sono quelli riportati nel seguente prospetto:

– Rimozione della tettoia in ferro mediante lo smantellamento della struttura portante e della copertura in lastre impermeabilizzate, senza trasposto a discarica, con materiali depositati nell'area di cantiere, compresi oneri per opere provvisori;	€. 6.200,00;
– Demolizione della rimessa in laterizio con trasporto a discarica del materiale di risulta	€. 3.700,00;
– Pratica SCIA per la regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni e per la rimozione degli abusi	€. 1.200,00;
– Variazione catastale per nuova distribuzione interna	€. 500,00
– Oneri sanzionatori (art.19 tab. A5 L.R.Lazio n°15/2008)	€. 3.000,00

Totale per quanto sopra	€. 14.600,00

12.6 Vincoli gravanti sul fondo

Sul fondo in oggetto è attualmente gravante il vincolo archeologico imposto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) il quale ha normato la zona in oggetto come:

- Beni lineari, testimonianza di caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri. Art. 13 co.3 lett.a - legge regionale n° 24/98.

12.6 Formazione lotti

Si è provveduto ad effettuare un lotto unico. Il lotto non si presta ad essere diviso in due porzioni in quanto la destinazione agricola del fondo sul quale insiste non permette il frazionamento di unità immobiliari e/o il cambio di destinazione d'uso.

13. CRITERI DI STIMA

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il valore unitario va riferito ad una precisa unità di misura, che nel nostro caso è il metro quadrato, e la superficie che andremo a ricercare è la “*superficie commerciale*” che è l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali. Per quanto riguarda i vani accessori (cantine, terrazzi, balconi, posti auto ecc.) la loro superficie, deve essere corretta da coefficienti che la rapportino alla superficie dell'unità immobiliare in oggetto in modo da moltiplicare il valore unitario tipico, espresso al metro quadrato, per un dato unico, anziché più valori da sommare in successione.

Nel nostro caso i coefficienti adottati sono i seguenti:

–	Unità principale	100%
–	terreno di pertinenza	5%

Non avendo trovato, nelle banche dati consultate, dati comparabili da valutare (per immobili con caratteristiche simili oggetto di compravendita in zone limitrofe e/o analoghe) per determinare un valore di stima al metro quadrato la valutazione dei cespiti (fabbricato e pertinenze urbane) è stata effettuata con il metodo dei costi (Cost Approach) un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo deprezzato e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il metodo sopra descritto è anche detto metodo del costo di ricostruzione deprezzato.

La stima del costo di ricostruzione deprezzato è richiesta in situazioni nelle quali il valore di mercato, per le particolarità dell'immobile, la sua destinazione, l'ubicazione, o altre particolarità, non è possibile avere dati comparabili sui quali basarsi per il calcolo del valore.

Il metodo si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio al netto degli eventuali deprezzamenti per la vetustà dell'immobile.

In altri termini l'acquirente potenziale opererà tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione a nuovo di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Si dovrà quindi calcolare il costo di costruzione totale, sommando:

- il costo di costruzione delle singole parti dell'edificio;
- le spese tecniche necessarie;

- gli oneri comunali

Andrà quindi calcolato il valore dell'area (come percentuale del costo di costruzione, in genere tra il 20 ed il 25%) e successivamente l'utile promotore.

Sommando i tre valori (costo di costruzione, valore dell'area e utile promotore) avremo il valore al nuovo dell'edificio al quale andrà sottratto il deprezzamento e, in questo caso, anche gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile

14. STIMA DEGLI IMMOBILI

Comune: ARTENA (RM)
Frazione: Maiorana
Dati catastali: Fg. 16, part. 319

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie interna lorda - SIL
 Calcoliamo la "superficie commerciale" così come determinata nel paragrafo precedente:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Magazzino	199,98	100%	199,98
Area esterna pertinenziale (1217 - 200)	1017	5%	58,85

Superficie commerciale totale, m²			250,83

CALCOLO COST APPROACH

Facciamo il calcolo delle spese costituite dalle seguenti voci: CC (Costo Costruzione); ST (Spese tecniche); OC (Oneri Comunali), ovvero

Inseriamo i costi al metro quadrato dei vani costituenti l'unità in perizia per il calcolo del costo di costruzione (CC)

COSTO DI COSTRUZIONE (CC)			
Descrizione	Sup. mq.	Costo al mq.	Parziale
Magazzino	199,98	500,00	99.990,00
Area esterna pertinenziale	1.017,00	25,00	25.425,00

		(CC) Totale	125.415,00

Inseriamo le spese tecniche (ST) per l'unità in perizia per simulare una sua costruzione "al nuovo"

SPESE TECNICHE (ST)	
Descrizione	Importo

Progettazione architettonica	8.000,00
Progettazione impianti	4.000,00
Progettazione strutturale	5.000,00
Oneri Sicurezza D.Lgs 81/08	4.000,00
Direzione Lavori	6.500,00
Accatastamento	1.200,00
Conformità - Agibilità	1.200,00

(ST) Totale	29.900,00

Inseriamo gli oneri di urbanizzazione primari e secondari **(OC)** stimati per la sua realizzazione "al nuovo"

ONERI COMUNALI (OC)	
Descrizione	Importo
Oneri Urbanizzazione Primaria	13.700,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	11.500,00

(OC) Totale	25.200,00

La somma delle tre componenti rappresenta il Costo di Costruzione Totale

SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (SCC) = CC + ST + OC	180.515,00
--	-------------------

E' ora possibile calcolare il valore al metro quadrato del terreno come percentuale del costo di costruzione (*valore che varia normalmente tra il 15% ed il 25%*)

VALORE DELL'AREA (VA) = 20% DI CT	36.103,00
--	------------------

Calcoliamo ora l'utile promotore

UTILE PROMOTORE (UP)			
Descrizione	Importo	%	Parziale
Costo di costruzione	130.415,00	10,00	12.541,50
Spese tecniche	29.000,00	10,00	2.990,00
Oneri comunali	23.660,00	10,00	2.520,00
Valore dell'area	36.615,00	10,00	3.610,30

(UP) Totale			21.661,80

Il valore "al nuovo" sarà quindi la somma di quanto sopra calcolato, ovvero

VALORE AL NUOVO (VN) = SCC + VA + UP	238.279,80
---	-------------------

A questo punto dobbiamo calcolare il "deprezzamento" inserendo le percentuali di incidenza delle varie componenti dell'edificio imputando anche le relative vite utili (in anni) e gli anni di vetustà per ogni

singola voce. (Gli anni di vita utile sono quelli comunemente considerati in letteratura e/o stimati sulla base delle condizioni reali di manutenzione, la vetustà deriva dall'anno di costruzione), avremo quindi

DEPREZZAMENTO LINEARE (DP)				
Descrizione	Incidenza	Vita utile (n)	Vetustà (t)	Parziale
Costruzione	70	80	25	27.434,53
Finiture	15	30	25	15.676,88
Impianti	15	25,00	25	18.812,25

(DP) Totale				61.923,66

Valore catastale: € 33.526,08

Valore di costo deprezzato € 176.356,14 = € 238.279,80 - € 61.923,66

Valore stimato: € 176.356,14

Al valore come sopra determinato andranno sottratti gli oneri per la regolarizzazione dell'immobile così come calcolati nel paragrafo 12.5 i quali sono pari ad €. 14.600,00;

Avremo quindi:

€. 176.356,14 – 14.600,00= **€. 161.756,14**

VALORE STIMATO arrotondato € 161.700,00
(euro centosessantunomilasettecento/00)

* * *

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Artena, li 18/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Laur. Giuseppe Mele

15. Riepilogo bando d'asta

LOTTO UNICO

- Capannone ad uso deposito/magazzino sito in Comune di Artena in via Maiorana n° 15.
Trattasi di edificio a tipologia non abitativa disposto al piano terra della superficie lorda esterna di mq. 199,98 con terreno pertinenziale di mq. 1017 .
- Identificativi catastali
L'immobile è distinto al catasto fabbricati ai seguenti identificativi:
 - Foglio 16 particella 319 .
- Diritti di proprietà
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Regolarità Urbanistica ed oneri a carico
L'immobile presenta irregolarità edilizie che debbano essere superate mediante la rimozione di quanto edificato senza autorizzazione e/o con pratiche CILA/SCIA tendenti alla loro regolarizzazione. Gli oneri per quanto sopra sono stimati in €. 14.600,00
- Vetustà e stato manutentivo degli immobili
L'edificio è stato edificato nel 2000 circa. L'immobile si presenta rifinito per una metà e allo stato grezzo per la restante metà.
- Valori di stima
Gli immobili in perizia nel loro insieme hanno un valore stimato ad €. **161.700,00**

* * * * *

16. Schema riassuntivo

Esecuzione Immobiliare 90/2023 del R.G.E.

LOTTO UNICO

Capannone ad uso deposito/magazzino

Ubicazione:	Artena (Rm) Via Maiorana n° 15		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone ad uso deposito/magazzino con annesso terreno pertinenziale	Superficie commerciale	199,98 mq
Descrizione:	Trattasi di un edificio ad uso deposito /magazzino della superficie lorda di mq. 199,98 composto di un solo piano terra con terreno circostante di mq. 1017		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato dell'alloggio	Nessun bisogno di interventi per manutenzioni e/o ripristini a breve		
Conformità urbanistica	Difformità urbanistica da sanare		
Stato di occupazione	Occupato dai proprietari		

* * * * *

17. ALLEGATI

- A.1 – Visura catastale NCEU;
- A.2 – Visura catastale CT;
- A.3 – Visura storica;
- A.4 – Estratto di mappa;
- A.5 – Planimetria catastale;
- A.6 - Stralcio del PTPR;
- A.7 – Stralcio Catastale con Ortofoto;
- A.8 - Elaborato grafico dello stato dei luoghi del CTU;
- A.9 – Domanda di condono edilizio;
- A.10 – Concessione edilizia in sanatoria;
- A.11 – Elaborato grafico allegato alla concessione in sanatoria;
- A.12 – Documentazione fotografica.

Indice generale

1. PREMESSE.....	2
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente.....	2
2. QUESITI PER IL CTU.....	2
3. DATI GENERALI ED UBICAZIONE.....	3
4. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ex art. 567.....	3
5. CONFINI.....	4
6. DATI CATASTALI.....	4
7. CONSISTENZA e DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	5
8. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....	6
9. SOPRALLUOGHI.....	6
9. TITOLARITA'.....	6
9.1 Cronistoria titoli proprietà.....	6
10. STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI.....	7
11. REGOLARITA' URBANISTICA – CATASTALE – GIUDIZIO DI CONFORMITA'.....	7
11.1 Situazione urbanistica.....	8
11.2 Giudizio di conformità.....	8
11.3 Situazione catastale.....	9
11.4 Cronistoria catastale.....	9
12. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI.....	9
12.1 Parti comuni.....	9
12.2 Servitù.....	9
12.3 Condominio.....	9
12.4 Certificazioni e altre documentazioni.....	9
12.5 Oneri a carico dell'acquirente.....	10
12.6 Vincoli gravanti sul fondo.....	10
12.6 Formazione lotti.....	10
13. CRITERI DI STIMA.....	11
14. STIMA DEGLI IMMOBILI.....	12
15. Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico.....	15
16. Schema riassuntivo.....	16
Esecuzione Immobiliare 90/2023 del R.G.E.....	16
Lotto Unico.....	16
17. ALLEGATI.....	17