
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione Fallimentare

Ill.mo G.D. Dott.ssa **Barbara PERNA**

Ill.mo Curatore Avv. **Laura LAURENTI**

Riferimento: Fallimento **n. 578 /2016 - Denser Infissi s.r.l.**

Oggetto: Rapporto di valutazione di **n. 3 locali commerciali** (Parte *seconda*).

Il sottoscritto Ing. **Ruggero RUGGIERO** - iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. A12983 - ha ricevuto mandato dalla S.V. Ill.ma di effettuare la stima dei beni immobili relativi alla Procedura in riferimento, tutti siti in **Laterina Pergine Valdarno (AR), Aprilia (LT) e Roma.**

Nella presente Parte *seconda* ed a séguito dello svolgimento dei sopralluoghi effettuati contro **n. 3 locali commerciali**, tutti siti in **Aprilia (LT), Via Stefano Vanzina**, nn.cc. da **53 a 63**, il sottoscritto redige la seguente perizia tecnico-estimativa per il miglior espletamento del proprio incarico.

L'obiettivo del presente elaborato è la determinazione (in condizioni di libera compravendita) del *più probabile valore di mercato* attribuibile **ora** agli immobili di cui sopra; all'uopo, si è di questi accertata l'esatta ubicazione nell'ambito del contesto urbanistico, nonché la consistenza plano-volumetrica e le caratteristiche tecnico-costruttive e di rifinitura; a completamento, si è condotta una **ricerca ipocatastale ventennale** e si è infine svolta un'apposita **indagine di mercato**.

INDICE DEI CAPITOLI

Pag. 2	1.	Oggetto della stima
Pag. 15	2.	Descrizione dei luoghi
Pag. 19	3.	Descrizione della forma e dello stato attuale dei beni immobili
Pag. 22	4.	Consistenze dei beni immobili
Pag. 24	5.	Criteri di stima adottati
Pag. 25	6.	Stima dei n. 3 locali commerciali
Pag. 29	7.	Conclusioni
Pag. 30	8.	Allegati

1. OGGETTO DELLA STIMA

Formano oggetto della presente stima **n. 3 locali commerciali**, tutti siti in **Aprilia (LT)**, meglio descritti nei seguenti n. 3 Lotti peritali:

Lotto L5 : un locale commerciale, in Aprilia

Porzione ad uso **commerciale** dell'Edificio **5/B**, sito in **Aprilia (LT)**, **Via Stefano Vanzina**, nn.cc. **53** e **55**, posto al piano **terreno**, di superficie *commerciale* complessiva (SVC) pari a **mq. 63** , allo stato di **rustico**, cioè privo di: rifiniture, parte degli impianti ed infissi.

Il negozio è riportato in Catasto al Foglio **49**, particella **2611**, subalterno **3**.

Confini: Via Stefano Vanzina, distacco condominiale, ascensore condominiale, distacco condominiale, negozio sub. 4, salvo altri.

Lotto L6 : un locale commerciale, in Aprilia

Porzione ad uso **commerciale** dell'Edificio **5/B**, sito in **Aprilia (LT)**, **Via Stefano Vanzina**, nn.cc. **57** e **59**, posto al piano **terreno**, di superficie *commerciale* complessiva (SVC) pari a **mq. 74** .

Il negozio è riportato in Catasto al Foglio **49**, particella **2611**, subalterno **4**.

Confini: Via Stefano Vanzina, negozio sub. 3, distacco condominiale, negozio sub. 5, salvo altri.

Lotto L7 : un locale commerciale, in Aprilia

Porzione ad uso **commerciale** dell'Edificio **5/B**, sito in **Aprilia (LT)**, **Via Stefano Vanzina**, nn.cc. **61** e **63**, posto al piano **terreno**, di superficie *commerciale* complessiva (SVC) pari a **mq. 63** , allo stato di **rustico**, cioè privo di: rifiniture, parte degli impianti ed infissi.

Il negozio è riportato in Catasto al Foglio **49**, particella **2611**, subalterno **5**.

Confini: Via Stefano Vanzina, negozio sub. 4, distacco condominiale, ascensore condominiale, distacco condominiale, salvo altri.

Quanto sopra è nella piena proprietà della **Denser Infissi s.r.l.** con sede in **Roma**,
C.F. 04740271004 .

1.a Formulazione del quesito

Il quesito che lo scrivente Consulente Tecnico dovrà risolvere riguarda la determinazione (in condizioni di libera compravendita) del *più probabile valore di mercato* attribuibile **ora** agli immobili oggetto di stima tutti quelli di proprietà della Società oggi fallita, meglio precisati predisponendo una Consulenza Tecnica, articolata come segue:

Parte prima - n. 4 appartamenti, in Provincia di Arezzo

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
LATERINA PERGINE VALDARNO (AR) Sez.A VIA NAZIONALE, Piano S1-T - 1	27	663	2	cat. A/2	2	5,5 vani	Euro:383,47
LATERINA PERGINE VALDARNO (AR) Sez.A VIA PAOLO BORSELLINO, Piano S1-T - 1	27	657	1	cat. A/2	2	8 vani	Euro:557,77
LATERINA PERGINE VALDARNO (AR) Sez.A VIA PAOLO BORSELLINO, Piano S1-T - 1	27	657	2	cat. A/2	2	5,5 vani	Euro:383,47
LATERINA PERGINE VALDARNO (AR) Sez.A VIA PAOLO BORSELLINO, Piano S1-T - 1	27	657	3	cat. A/2	2	5,5 vani	Euro:383,47

Parte seconda - n. 3 locali commerciali, in Provincia di Latina

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
APRILIA (LT) VIA CARROCETO, SNC Piano T	49	2611	3	cat. C/1	4	57 mq	Euro:1.792,78
APRILIA (LT) VIA CARROCETO, SNC Piano T	49	2611	4	cat. C/1	4	81 mq	Euro:2.547,63
APRILIA (LT) VIA CARROCETO, SNC Piano T	49	2611	5	cat. C/1	4	58 mq	Euro:1.824,23

Parte terza - n. 4 box auto, in Provincia di Roma

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
ROMA (RM) VIA GIORGIO IANNICELLI, 69 Piano S1 int. 32	205	1631	41	zona6 cat. C/6	14	17 mq	Euro:93,07
ROMA (RM) VIA GIORGIO IANNICELLI, 69 Piano S1 int. 46	205	1631	55	zona6 cat. C/6	14	16 mq	Euro:87,59
ROMA (RM) VIA NICOLA TAGLIAFERRI, 16 Piano S1 int. 10	205	1623	48	zona6 cat. C/6	14	29 mq	Euro:158,76
ROMA (RM) VIA NICOLA TAGLIAFERRI, 16 Piano S1 int. 9	205	1623	47	zona6 cat. C/6	14	29 mq	Euro:158,76

La Consulenza Tecnica avrà per oggetto:

1. la migliore identificazione dei suddetti beni immobili di proprietà del soggetto fallito, descrivendoli, e acquisendo la certificazione catastale aggiornata, e confrontando gli esiti della suddetta ricerca con le risultanze degli accessi fisici da espletare sugli immobili, nonché - qualora vengano rilevate variazioni o cambi nella destinazione d'uso - accertando se è già stata presentata agli uffici competenti la relativa domanda di variazione catastale;
2. l'evidenziazione degli elementi utili per le operazioni di vendita dei cespiti, in particolare precisando la tipologia dei diversi beni immobili e la esatta località in cui si trovano, predisponendo i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di interesse all'acquisto;
3. l'assegnazione dei beni immobili *de quibus* in Lotti distinti ed autonomi, formati nel rispetto della caratteristica di comoda divisibilità ex art. 720 cod. civ.;
4. la determinazione più probabile valore corrente di mercato attribuibile ai Lotti così formati, nello stato di fatto e di diritto in cui adesso si trova ciascun immobile.

A tal fine, il Curatore ha espressamente autorizzato il C.T. a richiedere ed acquisire presso gli Uffici Pubblici competenti copia degli atti e dei documenti esistenti, ivi comprese le planimetrie catastali, ad effettuare ispezioni ed accertamenti *in loco* per verificare lo stato dei luoghi, nonché a compiere ogni ulteriore attività

1.b [Dati catastali dei beni immobili](#)

(Ufficio competente: Agenzia delle Entrate di Latina - Catasto)

I Lotti peritali vengono riconosciuti sulla mappa catastale **foglio 49**, giusto sull'area edificabile corrispondente alla **particella 2611** di mq. 1.723 (All. A15 e Fig. 1.1, circoscritta in **rosso**), su cui poi è stato edificato l'Edificio distinto come **5/B**, comprendente i Lotti peritali **L5, L6 e L7**, qui oggetto di stima.

La particella 2611 risulta dalla fusione delle particelle 2528 e 2531, giusto il tipo mappale n. 79806.2/2012 del 3.4.2012, nonché quello successivo n. 105709.1/2012 dell'8.5.2012.

I tre Lotti qui oggetto di stima risultano quindi iscritti al Catasto Fabbricati del Comune di **Aprilia** (LT), identificati sul **foglio 49** e tutti intestati alla "DENSER INFISSI S.R.L. di Roma" (All. A1).

L'articolazione dei vari subalterni (All. A17) si evince dal relativo Elaborato Planimetrico (All. A16), di cui al protocollo n. LT0227088 del 15/10/2012, presentato dal Geom. Giovanni CENNERAZZO di Latina.

Lotto n. L5: locale commerciale sub. 3

Il *locale commerciale sub. 3* oggetto di stima risulta iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di **Aprilia** (LT) e viene identificato sul Foglio **49**, alla particella **2611** (All. A15 e Fig. 1.1, circoscritta in **rosso**), subalterno **3**.

L'immobile è stato assegnato alla Categoria **C/1**, Classe **4**, consistenza mq. 57, Superficie catastale **mq. 61**, con l'attribuzione di una rendita di Euro **1.792,78** (All. A18).

Lo scrivente ha altresì rinvenuto la planimetria del Lotto L5, di cui alla Scheda di Denuncia con protocollo n. LT0227088 del 15/10/2012 (All. A19), presentata dal Geom. Geom. Giovanni CENNERAZZO di Latina.

Lotto n. L6: locale commerciale sub. 4

Il *locale commerciale sub. 4* oggetto di stima risulta iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di **Aprilia** (LT) e viene identificato sul Foglio **49**, alla particella **2611** (All. A15 e Fig. 1.1, circoscritta in **rosso**), subalterno **4**.

L'immobile è stato assegnato alla Categoria **C/1**, Classe **4**, consistenza mq. 81, Superficie catastale **mq. 84**, con l'attribuzione di una rendita di Euro **2.547,63** (All. A20).

Lo scrivente ha altresì rinvenuto la planimetria del Lotto L6, di cui alla Scheda di Denuncia con protocollo n. LT0227088 del 15/10/2012 (All. A21), presentata dal Geom. Geom. Giovanni CENNERAZZO di Latina.

Lotto n. L7: locale commerciale sub. 5

Il *locale commerciale sub. 5* oggetto di stima risulta iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di **Aprilia** (LT) e viene identificato sul Foglio **49**, alla particella **2611** (All. A15 e Fig. 1.1, circoscritta in **rosso**), subalterno **5**.

L'immobile è stato assegnato alla Categoria **C/1**, Classe **4**, consistenza mq. 58, Superficie catastale **mq. 62**, con l'attribuzione di una rendita di Euro **1.824,23** (All. A22).

Lo scrivente ha altresì rinvenuto la planimetria del Lotto L7, di cui alla Scheda di Denuncia con protocollo n. LT0227088 del 15/10/2012 (All. A23), presentata dal Geom. Geom. Giovanni CENNERAZZO di Latina.

1.c Disponibilità

(Ufficio competente: Agenzia delle Entrate di Latina - *Conservatoria dei RR.II*)

Lo scrivente C.T. ha eseguito in data 25.2.2019 presso la suddetta Conservatoria dei RR.II. le necessarie visure relative alla provenienza e disponibilità dei cespiti peritali (All. B4), così acquisendo i dati necessari alla richiesta della relativa Certificazione ventennale, ed anzi ne anticipa ora i contenuti; tra le varie note rinvenute, si citano solo quelle che riguardano specificatamente il caso in esame e comunque conservate *a tutto il 22.2.2019*.

TRASCRIZIONI

Consistente nel suo complesso in **mq. 6.188**, si identifichi l'**area de quibus** come l'insieme funzionale degli appezzamenti di terreno, così attualmente distinti al Catasto Terreni del Comune di Aprilia, sul foglio **49** (All. A15 e Fig. 1.1, circoscritta in **rosso**), con le seguenti particelle:

- **2614** di mq. 2.122, su cui ora insiste l'Edificio distinto come **5/G**;
- **2611** di mq. 1.723, su cui ora insiste l'Edificio distinto come **5/B**, che comprende i Lotti **L5, L6 e L7**, qui oggetto di stima;
- **2603** di mq. 1.507, su cui ora insiste l'Edificio distinto come **5/C**;
- **2615** di mq. 814.

- * a favore CARUSO Antonina, n. Tunisi (Tunisia) il 6.7.1938
CARUSO Caterina, n. Tunisi (Tunisia) il 30.1.1942
unitamente al loro fratello
CARUSO Giuseppe, n. Tunisi (Tunisia) il 2.11.1939
e per l'usufrutto *uxorio* alla madre
ANSELMINI Antonina
contro CARUSO Giovanni, n. Tunisi (Tunisia) il 13.2.1900, m. Aprilia il 9.11.1965
successione legittima, relativa a *parte dell'area de quibus*, oltre a maggior consistenza giusta *Denuncia di Successione*, presentata a Latina il 10.2.1966 al n. 4, vol. 102
trascritta a Latina il 5.3.1966 al n. 1701 di formalità
e successivo consolidamento dell'usufrutto *uxorio* in morte di
ANSELMINI Antonina, deceduta l'8.2.1996

- * a favore DI FRANCO Rosa, n. Azizia (Libia) il 14.3.1941
CARUSO Antonina, n. Aprilia il 22.12.1965
CARUSO Giovanni, n. Latina il 5.1.1967
contro CARUSO Giuseppe, n. Tunisi (Tunisia) il 2.11.1939, m. Velletri il 4.10.2006
successione legittima, relativa a *parte dell'area de quibus*, oltre a maggior consistenza giusta *Denuncia di Successione*, presentata a Latina il 7.12.2006 al n. 73, vol. 599
trascritta il 10.3.2007 al n. 4888 di formalità
accettazione tacita di eredità
trascritta il 13.4.2007 al n. 7098 di formalità

- * a favore ZETES - G.E.I.E. di Roma
contro CARUSO Antonina, n. Tunisi (Tunisia) il 6.7.1938
CARUSO Caterina, n. Tunisi (Tunisia) il 30.1.1942
DI FRANCO Rosa, n. Azizia (Libia) il 14.3.1941
CARUSO Antonina, n. Aprilia il 22.12.1965
CARUSO Giovanni, n. Latina il 5.1.1967
atto di *compravendita* dell'**area de quibus**, oltre a maggior consistenza
notaio Nicola CAPOZZI di Roma, rep. n. 43889/8161 del 18.1.2007
trascritto a Latina il 5.2.2007 al n. 2520 di formalità

- * a favore ZETES-G.E.I.E. di Roma +altri
contro Comune di Aprilia
Convenzione Urbanistica relativa all'**area de quibus**, per l'attuazione del Piano
di lottizzazione convenzionata "Via Guardapasso", sub Comparto B, zona C,
Sottozona C1
notaio Enzo BECCHETTI di Latina, rep. n. 13297/5504 del 4.7.2008
trascritta a Latina il 23.7.2008 al n. 13033 di formalità

- * a favore Soc. ALTAIR 1 a rl di Roma (C.F. 11104461006)
contro ZETES-G.E.I.E. di Roma
atto di *compravendita* dell'**area de quibus**, ormai divenuta **edificabile** (su cui
poi verranno edificati anche i Lotti peritali), oltre a maggior consistenza
notaio Maurizio MISURALE di Roma, rep. 188134 del 4.11.2010
trascritto a Latina il 22.11.2010 al n. 17754 di formalità
atto di *rettifica*
notaio Maurizio MISURALE di Roma, rep. 188813 del 2.2.2011
trascritto a Latina l'8.2.2011 al n. 2164 di formalità;

- * a favore Società fallita *in bonis*
contro Soc. ALTAIR 1 a rl di Roma
atto di *provenienza (compravendita)* dei Lotti **L5, L6 e L7** oggetto di stima
notaio Maurizio MISURALE di Roma, rep. 194930/69463 dell'11.6.2013
trascritto a Latina il 21.6.2013 al n. 9126 di formalità
(All. B5)

- * a favore della Massa dei Creditori
contro la Società fallita
sentenza dichiarativa di fallimento, n. 593/2016 del 6.7.2016
non ancora trascritta Latina

ISCRIZIONI

- * a favore Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l. di Milano
contro Soc. ALTAIR 1 a rl di Roma
ipoteca *volontaria* sull'oggetto di stima, oltre a maggiore consistenza,
a garanzia del mutuo concesso
notaio Maurizio MISURALE di Roma, rep. 189641 del 12.5.2011
iscritta a Latina il 17.5.2011 al n. 2061 di formalità
atto di *frazionamento, riduzione e svincolo*,
contro la Società fallita *in bonis*
accollo privativo con gli effetti di cui all'art. 1273 c.c. del residuo di quote
frazionate, così riferite:
- al Lotto L5: **Euro 90.000,00** ;
- al Lotto L6: **Euro 125.000,00** ;
- al Lotto L7: **Euro 90.000,00** ;
notaio Maurizio MISURALE di Roma, rep. 194924/69461 dell'11.6.2013
annotato a Latina il il 13.6.2013 al n. 3152 di formalità
- * a favore Marcegaglia Buildtech s.r.l. *unipersonale* di Milano
contro la Società fallita *in bonis*
ipoteca *giudiziale* sull'oggetto di stima, derivante da decreto ingiuntivo del Presidente
del Tribunale di Milano, rep. 47098 del 18.12.2013
importo: **Euro 404.134,12**
iscritta a Latina il 27.4.2015 al n. 1190 di formalità
(All. C3)
- * a favore QUATTRINI Roberto, n. a Marino (RM) il 13.9.1972 +3
contro la Società fallita *in bonis*
ipoteca *giudiziale* sull'oggetto di stima, derivante da decreto ingiuntivo del Presidente
del Tribunale di Roma, rep. 3785/2015 del 30.1.2015
importo: **Euro 100.000,00**
iscritta a Latina il 19.11.2015 al n. 3426 di formalità
(All. C4)

LOCAZIONI

- * a favore MARANO Daniele, n. Montella l'11.8.1948
contro la Società oramai fallita
contratto di locazione, sottoscritto il 7.7.2016, con scadenza 30.9.2022
relativo agli immobili di cui al **Lotto L6**
NON valido, né **opponibile** alla procedura, in quanto:
registrato a Roma il 3.8.2016 al n. 016514 serie 3T
dopo la sentenza dichiarativa di fallimento, n. 593/2016 del **6.7.2016**
(All. K5)

1.d Situazione urbanistica

(Ufficio competente: Ufficio Tecnico del Comune di Aprilia)

Il vigente Piano Regolatore Generale (**PRG**) della Città di **Aprilia** (LT) è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 24.2.1971, ed è entrato in vigore in forza della Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 1497 del 10.10.1973, nonché agli effetti della successiva **Variante** adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 30.10.1978, entrata in vigore in forza della Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 2392 del 12.5.1980.

Il Regolamento Edilizio (**RE**) è stato approvato con il Decreto Interministeriale n.778 del 24.5.1962.

La ZETES-G.E.I.E. di Roma era proprietaria di un compendio di terreni (**area de quibus**), consistente complessivamente in **mq. 6.188**, sito in **Aprilia** (LT), e per questo ha progettato un piano di Lottizzazione Convenzionata denominato "**via Guardapasso**" (Fig. 1.2), ricadente nel sub Comparto **B**, sottozona **C1** - "**Edificazione Intensiva**", con accesso da via Carroceto.

Il suddetto compendio di terreni (**area de quibus**) comprendeva in particolare l'insieme funzionale degli appezzamenti di terreno, così attualmente distinti al Catasto Terreni del Comune di Aprilia, sul foglio **49** (All. A15 e Fig. 1.1, circoscritta in **rosso**), con le seguenti particelle:

- **2614** di mq. 2.122, su cui ora insiste l'Edificio distinto come **5/G**;
- **2611** di mq. 1.723, su cui ora insiste l'Edificio distinto come **5/B** (Fig. 1.2, in **rosso**), che comprende i Lotti **L5**, **L6** e **L7**, qui oggetto di stima;
- **2603** di mq. 1.507, su cui ora insiste l'Edificio distinto come **5/C**;
- **2615** di mq. 814.

La ZETES-G.E.I.E. di Roma ha quindi stipulato con il Comune di Aprilia una Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano di lottizzazione "**Via Guardapasso**", di cui al rogito del notaio Enzo BECCHETTI di Latina, rep. n. 13297/5504 del 4.7.2008, e trascritta a Latina il 23.7.2008 al n. 13033 di formalità

I proprietari delle singole sottoaree hanno altresì sottoscritto l'atto costitutivo del *Consorzio Volontario di Urbanizzazione "Carroceto - Sub Comparto B"*, per l'attuazione e la gestione della Convenzione Urbanistica, di cui al rogito del notaio Enzo BECCHETTI di Latina, rep. n. 10656 del 29.3.2007, e registrato a Latina il 18.4.2007 al n. 1647.

In data 4.11.2010, La ZETES-G.E.I.E. cede alla **Altair 1** s.r.l. di Roma l'**area de quibus** (ormai divenuta **edificabile** in virtù della suddetta Convenzione Urbanistica), su cui poi verranno edificati anche i Lotti peritali.

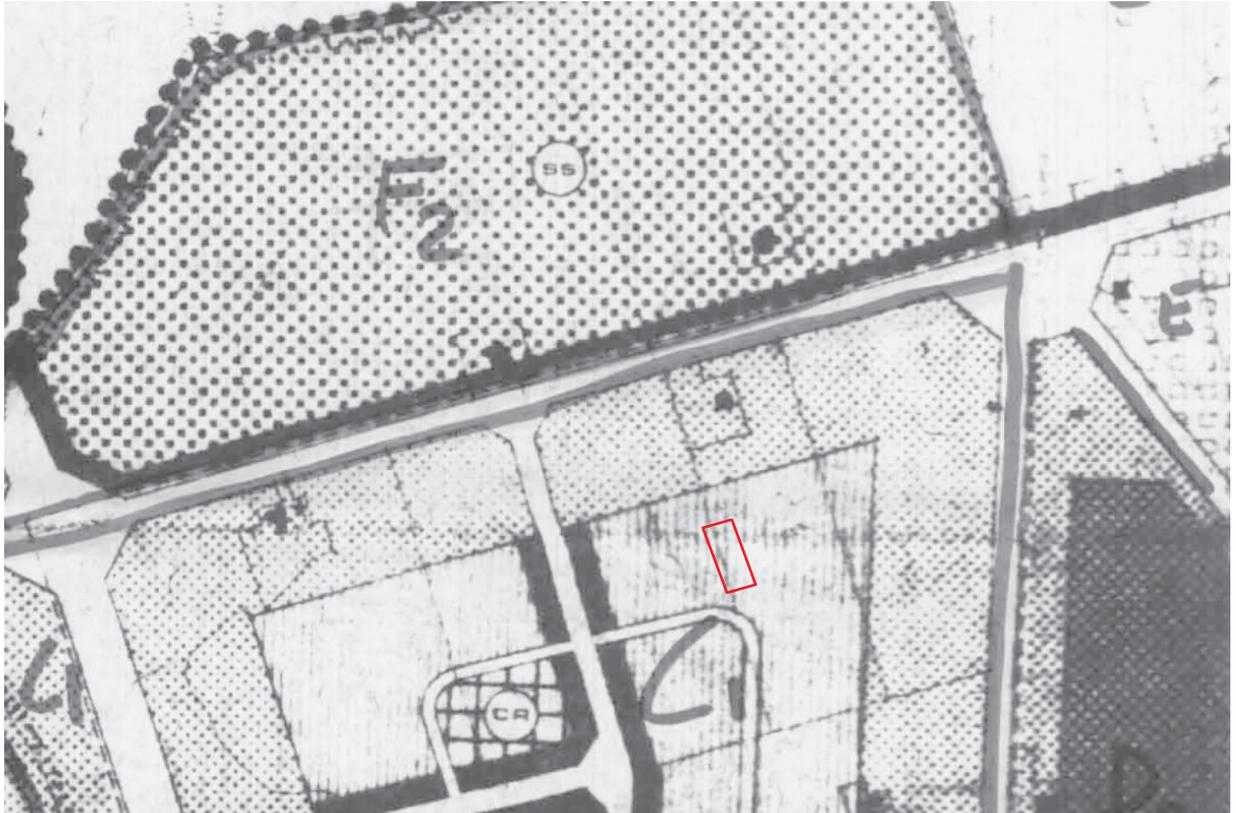


Fig. 1.2 - Comune di **Aprilia** (LT), **Variante 1980** al Piano Regolatore Generale: sub Comparto **B**, sottozona **C1** - "*Edificazione Intensiva*", dove ricade il piano di Lottizzazione Convenzionata "*via Guardapasso*": in **rosso**, l'Edificio **5/B**

L'Edificio **5/B** (Fig. 1.2, in **rosso**) è a destinazione in parte *residenziale* e in parte *commerciale*, ed è stato realizzato dalla **Altair 1 s.r.l.** di Roma in virtù di quanto segue:

- Permesso di Costruire n. **13/2011** - posizione n. 82361/2010, rilasciato dal Comune di Aprilia in data **8.3.2011**;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività **SCIA**, presentata al prot. n. **22040** del **23.3.2011**, unitamente alla relazione tecnica asseverata dall'Arch. Hembert PENARANDA di Genova, per *modifica copertura con eliminazione tetto a falda sostituito con copertura piana, e spostamento porte interne*;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività **SCIA**, presentata al prot. n. **47092** del **11.6.2012**, unitamente alla relazione tecnica asseverata dall'Arch. Hembert PENARANDA di Genova, per *modifiche interne agli appartamenti, modifiche esterne al piano terra, modifiche copertura scala, realizzazione locale tecnico sul lastrico solare in eco-pannelli, realizzazione impianto fotovoltaico e solare termico, modifiche prospetti*;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività **SCIA**, presentata al prot. n. **4389** del 30.5.2012 unitamente alla relazione tecnica asseverata dall'Arch. Caterina FRATTO di Latina, per *la realizzazione di una struttura metallica di supporto al posizionamento di pannelli fotovoltaici*, la quale costituisce copertura di posti-auto esterni, attualmente distinti in Catasto al foglio 49 particella 2615 subalterni da 1 a 29 (esclusi i subalterni 5, 10, 15, 20 e 25) e particella 2614 subalterni da 98 a 101.

In data 24.5.2012, al prot. n. 41628 la Altair 1 s.r.l. ha depositato presso il Comune il collaudo dell'impianto fognatura acque nere, fognatura acque bianche, distribuzione idrica.

Da ultimo e in data 9.10.2012, al prot. n. 82228 la Altair 1 s.r.l. ha depositato presso il Comune la **Comunicazione di fine lavori** relativamente all'Edificio **5/B**.

Con protocollo n. 91883 del 14.11.2012, la Altair 1 s.r.l. ha altresì presentato presso il Comune di Aprilia l'istanza per il rilascio del **Certificato di Agibilità**.

A séguito della Attestazione di Certificazione Energetica del 20.12.2012 (All. W5), l'Edificio **5/B** è stato riconosciuto di Classe "C".

Per i Lotti peritali **L5**, **L6** e **L7**, qui oggetto di stima, valgono infine entrambi i seguenti:

Regolamento di Comunione

notaio Maurizio MISURALE di Roma, rep. n. 193802 del 14.12.2012
registrato a Roma 1 in data 17.12.2012 al n. 36245 Serie 1T.

Regolamento di Condominio

notaio Maurizio MISURALE di Roma, rep. n. 193804 del 14.12.2012
registrato a Roma 1 in data 17.12.2012 al n. 36247 Serie 1T.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente C.T., é emerso come i negozi di cui ai Lotti **L5**, **L6** e **L7** dimostrino una **leggera difformità dell'imbotto della finestra** del servizio igienico/spogliatoio (in **rosso** nelle Figg. 3.1, 3.2 e 3.3: più larga rispetto al progetto assentito), posta sul retro dei tre negozi; ad ogni modo, si precisa che le finestre così ampliate hanno affaccio sulla viabilità interna privata condominiale e non sono in alcun modo visibili dalla strada pubblica (Via Stefano Vanzina) adiacente alla facciata principale.

Il solo negozio di cui al Lotto L6 dimostra altresì una *ulteriore difformità*: il grande vano negoziale di forma rettangolare allungata viene ridotto lato retro da un tramezzo (in **rosso** nella Fig. 3.2) - non presente nel progetto assentito, che delimita un locale adibito a magazzino.

Il sottoscritto C.T. ha già verificato come le *parziali difformità* rilevate (**ampliamento di finestra con affaccio sulla viabilità interna privata condominiale, in alcun modo visibili dalla strada pubblica; diversa sistemazione degli spazi interni**) appaiono comunque sanabili, previa però presentazione di una **SCIA tardiva alternativa al PdC**, che implica il versamento delle somme a titolo di sanzione (€ 1.000,00) e diritti (€ 251,24), la cui misura quindi somma **Euro 1.251,24**.

Si osservi però che al caso di specie si applica il secondo comma dell'art. 22 della L.R.Lazio 11 agosto 2008, n. 15 - *Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia*, che così recita:

Art. 22 - Accertamento di conformità

1. *Nei casi previsti dagli articoli 18 (Interventi di nuova costruzione ... eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo) e ..., il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ..., fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli ... e 18, comma 1 e, comunque, fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta.*
2. *Il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione:*
....
b) *nei casi previsti dagli articoli ... e 18 (Interventi di nuova costruzione ... eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo), di un importo pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione dell'oblazione; qualora, in relazione alla tipologia di abuso accertato, non sia possibile determinare l'incremento del valore di mercato, si applica una sanzione pecuniaria pari al triplo del costo di costruzione;"*

Lo scrivente C.T. ha stimato come il costo di costruzione di massimo dell'ampliamento difforme dell'imbotto delle finestre sia pari a:

$$\text{mq. } 1 * \text{€. } 400,00 / \text{mq.} = \text{€ } 400,00 .$$

La suddetta sanzione (*triplo del costo di costruzione*) risulta pertanto pari a:

$$3 * \text{€. } 400,00 = \text{€. } 1.200,00 .$$

Lo scrivente C.T. precisa che il suddetto costo per il perfezionamento della sanatoria in parola è un valore indicativo: l'importo preciso da pagare verrà calcolato dal Comune al momento della presentazione della domanda di sanatoria da parte dell'acquirente, unico peraltro ad avere titolo in merito.

Occorre infine prevedere le spese per le indispensabili attività professionali connesse, sia preliminari, che di perfezionamento, qui così stimati:

- | | | |
|---|--|-------------|
| - | Variazione catastale (Rilievi metrici, DOCFA) | €. 500,00 |
| - | Istruttoria pratica edilizia (SCIA alternativa al PdC) | €. 2.000,00 |

Il costo di perfezionamento della **sanatoria edilizia** (comprensivo di: variazione catastale, istruttoria pratica edilizia, sanzione, diritti e oblazione) - ancora da presentare - viene finalmente presunto dallo scrivente C.T. nella misura *complessiva* di **Euro 5.000,00**.

Quanto esposto nel presente paragrafo 1.d è basato unicamente sulla documentazione che lo scrivente ha potuto esaminare; nulla si risponde in presenza di ulteriore documentazione non prodotta al C.T. dagli organi competenti e/o dalle persone fisiche o giuridiche interessate al caso in esame.

1.e Della comoda divisibilità degli immobili peritali

La caratteristica di **comoda divisibilità** di un immobile (*ex art. 720 cod. civ.*) richiede necessariamente il rispetto delle seguenti condizioni:

- per quanto attiene l'*aspetto strutturale*: l'eventuale frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete, suscettibili di autonomo e libero godimento;
- in merito all'*aspetto economico-funzionale*: la eventuale divisione consenta il *mantenimento*, sia pure in misura proporzionalmente ridotta, della funzionalità che aveva l'intero *ex ante* e comunque **non comporti** un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote, rapportate proporzionalmente al valore dell'intero *ex ante*, tenuto conto della naturale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

L'indagine urbanistica qui condotta ha fatto emergere come tutti e tre gli immobili peritali NON siano comodamente divisibili *ex art. 720 cc*, in quanto ciascuno di essi forma un *unicum* funzionale; in altri termini, è impossibile realizzare porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento (il godimento autonomo non deve essere compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi), e comunque si conseguirebbe un deprezzamento della somma del valore delle singole porzioni, rispetto al valore dell'intero bene.



Fig. 2.2 - Rilievo aerofotogrammetrico della zona circostante l'oggetto di stima



Fig. 2.3 - Rilievo aerofotogrammetrico dell'oggetto di stima;
il sedime peritale è circoscritto
in **rosso** (Lotti peritali L5, L6 e L7)

3. DESCRIZIONE DELLA FORMA E DELLO STATO ATTUALE DEI BENI IMMOBILI

N.B.: si veda l'All. E2 per il riscontro delle fotografie con il suffisso "Foto n. _" qui appresso richiamate.

3.a **Lotto L5 : Locale commerciale sub. 3**

Con accesso dai nn.cc. **53** (Foto n. 3) e **55** (Foto n. 4, principale) di via **Stefano Vanzina**, il *locale commerciale sub. 3* è dislocato al piano **terreno** dell'Edificio **5/B** (Foto nn. 1 e 2).

Il *locale commerciale sub. 3* (Fig. 3.1) è composto da un grande vano negoziale (altezza m. 3,28) di forma rettangolare allungata (Foto nn. 5, 6 e 7), corredato da un servizio igienico/spogliatoio sul retro (Foto n. 8).

Sul retro si riscontra altresì un comodo accesso di servizio (Foto n. 9), con affaccio sulla viabilità interna privata condominiale; si noti la leggera difformità dell'imbottito della finestra del servizio igienico/spogliatoio (in **rosso** nella Fig. 3.1: più grande quindi rispetto al progetto assentito).

Come è prassi per i locali commerciali di prima vendita, non è presente alcun impianto (ad eccezione delle schemature idrauliche), né risultano posati i rivestimenti orizzontali e verticali, né tantomeno si rinvengono gli infissi interni ed esterni (ad eccezione delle due serrande metalliche a protezione degli accessi sul fronte, ed una porta metallica sul retro).

In conclusione, lo stato di conservazione del *locale commerciale sub. 3* si può definire: **RUSTICO**.

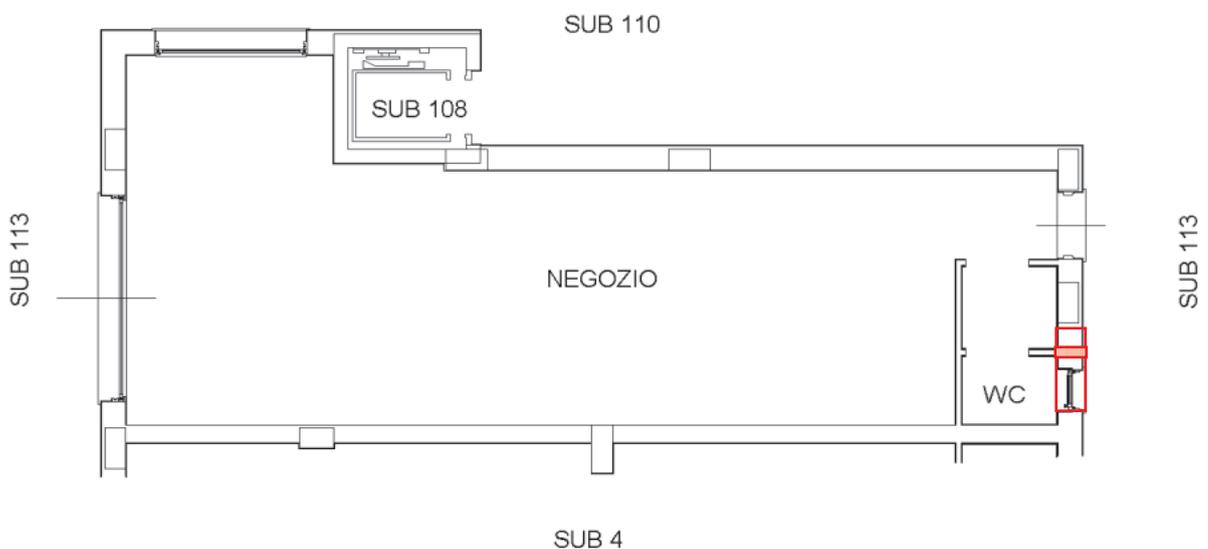


Fig. 3.1 - **Lotto L5 : Planimetria del locale commerciale sub. 3**

3.b **Lotto L6 : locale commerciale sub. 4**

Con accesso dai nn.cc. **57** (Foto n. 10) e **59** (Foto n. 10, principale) di via **Stefano Vanzina**, il *locale commerciale sub. 4* è dislocato al piano **terreno** dell'Edificio **5/B** (Foto nn. 1 e 10).

Il *locale commerciale sub. 4* (Fig. 3.2) è composto da un grande vano negoziale (altezza m. 3,12) di forma rettangolare allungata (Foto nn. 11, 12 e 13), delimitato sul retro (con tramezzo in **rosso** nella Fig. 3.2, non presente nel progetto assentito) da un locale adibito a magazzino (Foto nn. 14 e 15), nonché da un servizio igienico/spogliatoio (Foto n. 16).

Sul retro si riscontra altresì un comodo accesso di servizio (Foto n. 18), con affaccio sulla viabilità interna privata condominiale; si noti la leggera difformità dell'imbotto della finestra del servizio igienico/spogliatoio (in **rosso** nella Fig. 3.2: il doppio più grande quindi rispetto al progetto assentito).

Le pareti sono rivestite di idropittura, mentre la pavimentazione è in ceramica; è assente sia l'impianto di riscaldamento, che l'impianto di climatizzazione; le finiture dei servizi igienici sono buone; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, con vetrocamera 4/12/4; gli infissi interni sono in legno; i sistemi di sicurezza consistono in: due serrande metalliche a protezione degli accessi sul fronte, ed una porta metallica sul retro. L'impianto elettrico appare ben dimensionato ed a norma (Foto n. 17), come pure quello di illuminazione.

In conclusione, lo stato di conservazione del *locale commerciale sub. 4* si può definire: **OTTIMO**.

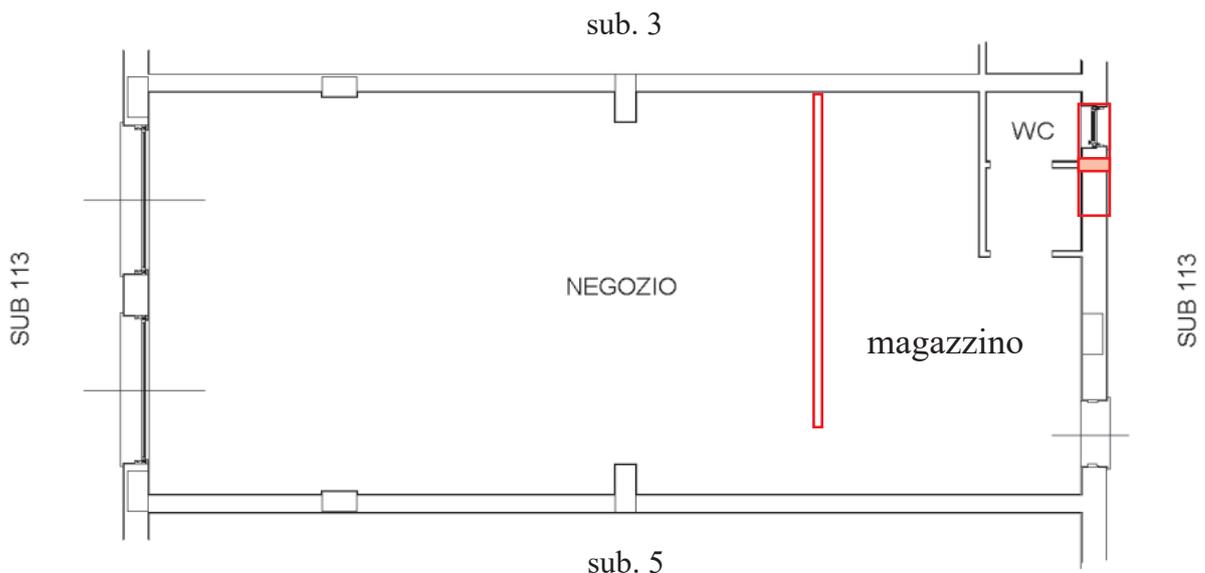


Fig. 3.2 - **Lotto L6 : Planimetria del locale commerciale sub. 4**

3.c **Lotto L7 : locale commerciale sub. 5**

Con accesso dai nn.cc. **61** (Foto n. 19, principale) e **63** (Foto n. 20) di via **Stefano Vanzina**, il *locale commerciale sub. 5* è dislocato al piano **terreno** dell'Edificio **5/B** (Foto n. 1).

Il *locale commerciale sub. 5* (Fig. 3.3) è composto da un grande vano negoziale (altezza m. 3,30) di forma rettangolare allungata (Foto nn. 21, 22 e 23), corredato da un servizio igienico/spogliatoio sul retro (Foto nn. 24 e 25).

Sul retro si riscontra altresì un comodo accesso di servizio (Foto nn. 24 e 26), con affaccio sulla viabilità interna privata condominiale; si noti la leggera difformità dell'imbotto della finestra del servizio igienico (in **rosso** nella Fig. 3.3: più grande quindi rispetto al progetto assentito).

Come è prassi per i locali commerciali di prima vendita, non è presente alcun impianto (ad eccezione delle schemature idrauliche), né risultano posati i rivestimenti orizzontali e verticali, né tantomeno si rinvenivano gli infissi interni ed esterni (ad eccezione delle due serrande metalliche a protezione degli accessi sul fronte, ed una porta metallica sul retro).

In conclusione, lo stato di conservazione del *locale commerciale sub. 5* si può definire: **RUSTICO**.

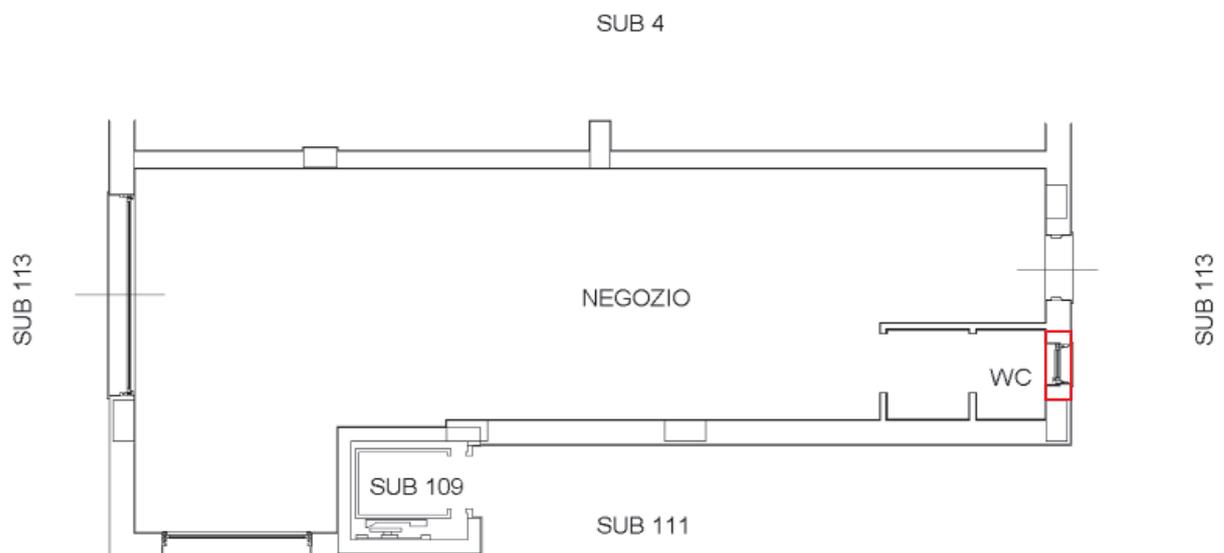


Fig. 3.3 - **Lotto L7** : Planimetria del **locale commerciale sub. 5**

4. CONSISTENZE DEI BENI IMMOBILI

Si riportano alcune definizioni tecniche, tratte dal vigente Glossario del-I'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), pubblicato dall'Agenzia delle Entrate.

Superficie *calpestable* ovvero Interna Netta (SIN)

Area all'interno di un'unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno, e analoghi) e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento, e analoghi) la centrale termica, i locali impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria ed elementi analoghi. Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Trova applicazione, prevalentemente: per la stima di edifici residenziali, nelle procedure di valutazione commerciale per compravendite, per la ripartizione di costi di gestione e di esercizio.

Superficie catastale

Consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, determinata ai sensi del D.P.R. 138/98, in base ai criteri descritti nell'Allegato C del decreto.

I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore di cm. 50, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore di cm. 25.

Superficie *commerciale* ovvero Convenzionale Vendibile (SCV)

Nel caso di immobile avente destinazione **commerciale**, detta Superficie SCV é rappresentata dalla somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore di cm. 50, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore di cm. 25.
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Trova applicazione nella prassi professionale per la determinazione del valore di mercato corrente.

Data la presenza di superfici disomogenee tra loro e volendosi riferire ad un solo valore di consistenza dell'immobile, il C.T. ha deciso di adottare dei coefficienti di equivalenza superficiale, altrimenti detti di ragguaglio; tali coefficienti tengono già in conto la differenza in valore di mercato delle varie superfici e sono il risultato di elaborazioni elettroniche di modelli econometrici.

In tal senso soccorre la Norma UNI 10750, ben recepita dall'attuale orientamento catastale diffuso dall'Agenzia delle Entrate, che ha portato alla definizione di Superficie commerciale ovvero Convenzionale Vendibile (SCV), già esposta alla pagina precedente.

Le consistenze riportate nelle successive Tabb. 4.1, 4.2 e 4.3 sono dedotte dalle planimetrie catastali e corrette, dove necessario, in séguito ai sopralluoghi.

Lotto L5	catastale - SCV		
DESCRIZIONE	<i>ragguaglio</i>	<i>(mq)</i>	
<i>piano terreno</i>			
Vano negoziale	100%	60,69	60,69
Accessori <i>diretti</i> : i servizi igienici	50%	4,52	2,26
TOTALE SCV			62,95

Tab. 4.1 - Consistenza del *locale commerciale L5*

Lotto L6	catastale - SCV		
DESCRIZIONE	<i>ragguaglio</i>	<i>(mq)</i>	
<i>piano terreno</i>			
Vano negoziale	100%	61,29	61,29
Accessori <i>diretti</i> : il retro ed i servizi igienici	50%	26,00	13,00
TOTALE SCV			74,29

Tab. 4.2 - Consistenza del *locale commerciale L6*

Lotto L7	catastale - SCV		
DESCRIZIONE	<i>ragguaglio</i>	<i>(mq)</i>	
<i>piano terreno</i>			
Vano negoziale	100%	60,89	60,89
Accessori <i>diretti</i> : i servizi igienici	50%	4,95	2,48
TOTALE SCV			63,37

Tab. 4.3 - Consistenza del *locale commerciale L7*

5. CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Per i beni immobili in oggetto, occorre ora illustrare gli aspetti economici che sono stati considerati. All'uopo si sono adottati i seguenti criteri di stima:

* **AL VALORE DI MERCATO**

Una mirata ricerca di mercato ha permesso il raffronto con altri beni di caratteristiche analoghe compravenduti di recente e di cui lo scrivente ha raccolto i prezzi di vendita, questi determinati in condizione di libero mercato.

La raccolta dei dati per la ricerca di mercato ha visto coinvolti i locali mediatori immobiliari, gli abitanti del luogo, i proprietari di analoghe unità immobiliari; questi dati sono stati elaborati elettronicamente ed una media significativa è riportata al Capitolo 6, ciò al fine di ottenere una migliore approssimazione ().*

Per definire il procedimento di calcolo del valore di stima, si è scelto il metodo diretto di stima SINTETICA-COMPARATIVA, utilizzando valori parametrici (mq.) riferiti a beni assimilabili con l'oggetto di stima, in quanto una serie di requisiti rendono i primi omogenei al secondo.



(*) Lo scrivente CTU cita le **fonti** utilizzate per i dati di valore immobiliare, riscontrabili nei seguenti Allegati:

All. F3 - Agenzia delle Entrate, "Osservatorio Immobiliare", novembre 2018

6. STIMA DEI N. 3 LOCALI COMMERCIALI

*L'attenta indagine di mercato e le informazioni da questa scaturite ed opportunamente elaborate hanno condotto alla formulazione di un **valore medio per superficie unitaria**; esso valore è rappresentativo dell'accordo monetario che troverebbe un potenziale acquirente con il venditore e ciò in condizioni di libero mercato, qualora il primo utilizzasse il bene immobile secondo l'appropriata destinazione.*

Valutando ciascuna unità immobiliare, si sono considerati anche i plus-valori concernenti le pertinenze di ogni singola superficie (c'è disomogeneità: Vano negoziale; Accessori diretti, quali il retro ed i servizi igienici, servizi, etc).

*La stima condotta è a superficie **commerciale**, nel ben noto senso di **Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)**; il valore di mercato del metro quadrato per beni immobili ceteris paribus con quelli in oggetto è più avanti indicato.*

La quotazione inerente i **locali commerciali peritali** (media delle quotazioni stabilite dagli operatori in sede di compravendita per U.I. in condizioni *OTTIME d'uso*) deriva quindi dal monitoraggio del mercato immobiliare effettuato dallo scrivente C.T. ed è pari a (Tab. 6.1 ed All. F3, valore **massimo**):

Euro 1.800,00 /mq

trattandosi di **locali commerciali**, situati in *zona periferica*; detta quotazione va altresì, particolarizzata per poter tener conto dell'effettiva **vetustà** degli immobili peritali, della loro **qualità** tipologica, del loro **stato attuale** di conservazione (recentissima edificazione), nonché della loro collocazione nel contesto urbanistico.

Tipologia **Negozi** - Stato Conservativo: **OTTIMO**

1° semestre 2018	VALORI UNITARI		
	MIN	MAX	
OMI, Agenzia delle Entrate	€ 1 200,00	€ 1 800,00	compravendita

Tab. 6.1 - **Quotazioni medie 2018** per i locali commerciali

fonti:

All. F3 - Agenzia delle Entrate, "Osservatorio Immobiliare", novembre 2018

6.a Stima del locale commerciale sub. 3 (Lotto L5)

Per determinare ora il *valore attuale* del *locale commerciale sub. 3* qui in studio, il riscontro va quindi fatto con le considerazioni espresse nei Capitoli 2, 3, 4, 5 e 6; si perviene pertanto al **valore potenziale corrente più probabile di mercato**:

$$\text{mq. } 62,95 * \text{ Euro } 1.800,00 / \text{mq.} =$$

Euro 113.310,00 .

Occorre ora tenere nel giusto conto i *fattori di abbattimento del valore potenziale* del **Lotto L5** emersi nel corso della presente relazione, che così consistono:

- costo di perfezionamento della *sanatoria edilizia* (comprensivo di: variazione catastale, istruttoria pratica edilizia, sanzione e diritti) ancora da presentare, presunto dallo scrivente C.T. nella misura *in detrazione* di **Euro 5.000,00** ;
- costo dei *lavori di completamento* (comprensivo di: fornitura e posa in opera dell'impianto elettrico, dei rivestimenti orizzontali e verticali, degli infissi interni ed esterni; istruttoria pratica edilizia e Direzione dei Lavori), presunto dallo scrivente C.T. nella misura *in detrazione* di **Euro 10.500,00** .

La somma algebrica di questi ultimi importi è quindi *da scontare dal suddetto valore potenziale più probabile di mercato*, per rendere l'immobile *de qua* in condizioni di regolarità urbanistica e di normale funzionamento.

Per tutto quanto sopra esposto, avendo tenuto nel giusto conto i *fattori di abbattimento* emersi nel corso della presente relazione, il sottoscritto C.T. conclude determinando il seguente valore arrotondato, valido come **base per l'incanto** del Lotto peritale **L5**, finalmente pari ad:

Euro 98.000,00

(Euro novantottomila/00).

Questo valore costituisce finalmente il **più probabile valore corrente di stima** da assegnare al *locale commerciale sub. 3* (Lotto **L5**), nello *stato di fatto e di diritto* in cui ora si presenta, considerato quindi l'attuale *stato di disponibilità* (alla data, il *locale commerciale L5* risulta infatti libero da vincoli locativi, validamente opponibili al terzo acquirente).

6.b Stima del locale commerciale sub. 4 (Lotto L6)

Per determinare ora il *valore attuale* del *locale commerciale sub. 4* qui in studio, il riscontro va quindi fatto con le considerazioni espresse nei Capitoli 2, 3, 4, 5 e 6; si perviene pertanto al **valore potenziale corrente più probabile di mercato**:

$$\text{mq. } 74,29 * \text{ Euro } 1.800,00 / \text{mq.} =$$

Euro 133.722,00 .

Occorre ora tenere nel giusto conto i *fattori di abbattimento del valore potenziale* del **Lotto L6** emersi nel corso della presente relazione, che così consistono:

- costo di perfezionamento della *sanatoria edilizia* (comprensivo di: variazione catastale, istruttoria pratica edilizia, sanzione e diritti) ancora da presentare, presunto dallo scrivente C.T. nella misura *in detrazione* di **Euro 5.000,00 .**

Quest'ultimo importo è quindi *da scontare dal suddetto valore potenziale più probabile di mercato*, per rendere l'immobile *de qua* in condizioni di regolarità urbanistica.

Per tutto quanto sopra esposto, avendo tenuto nel giusto conto i *fattori di abbattimento* emersi nel corso della presente relazione, il sottoscritto C.T. conclude determinando il seguente valore arrotondato, valido come **base per l'incanto** del Lotto peritale **L6**, finalmente pari ad:

Euro 129.000,00

(Euro centoventinovemila/00).

Questo valore costituisce finalmente il **più probabile valore corrente di stima** da assegnare al *locale commerciale sub. 4* (Lotto **L6**), nello *stato di fatto e di diritto* in cui ora si presenta, considerato quindi l'attuale *stato di disponibilità* (alla data, il *locale commerciale L6* risulta infatti libero da vincoli locativi, validamente opponibili al terzo acquirente).

6.c Stima del locale commerciale sub. 5 (Lotto L7)

Per determinare ora il *valore attuale* del *locale commerciale sub. 5* qui in studio, il riscontro va quindi fatto con le considerazioni espresse nei Capitoli 2, 3, 4, 5 e 6; si perviene pertanto al **valore potenziale corrente più probabile di mercato**:

$$\text{mq. } 63,37 * \text{ Euro } 1.800,00 / \text{mq.} =$$

Euro 114.066,00 .

Occorre ora tenere nel giusto conto i *fattori di abbattimento del valore potenziale* del **Lotto L7** emersi nel corso della presente relazione, che così consistono:

- costo di perfezionamento della *sanatoria edilizia* (comprensivo di: variazione catastale, istruttoria pratica edilizia, sanzione e diritti) ancora da presentare, presunto dallo scrivente C.T. nella misura *in detrazione* di **Euro 5.000,00** ;
- costo dei *lavori di completamento* (comprensivo di: fornitura e posa in opera dell'impianto elettrico, dei rivestimenti orizzontali e verticali, degli infissi interni ed esterni; istruttoria pratica edilizia e Direzione dei Lavori), presunto dallo scrivente C.T. nella misura *in detrazione* di **Euro 10.500,00** .

La somma algebrica di questi ultimi importi è quindi *da scontare dal suddetto valore potenziale più probabile di mercato*, per rendere l'immobile *de qua* in condizioni di regolarità urbanistica e di normale funzionamento.

Per tutto quanto sopra esposto, avendo tenuto nel giusto conto i *fattori di abbattimento* emersi nel corso della presente relazione, il sottoscritto C.T. conclude determinando il seguente valore arrotondato, valido come **base per l'incanto** del Lotto peritale **L7**, finalmente pari ad:

Euro 99.000,00

(Euro novantanovemila/00).

Questo valore costituisce finalmente il **più probabile valore corrente di stima** da assegnare al *locale commerciale sub. 5* (Lotto **L7**), nello *stato di fatto e di diritto* in cui ora si presenta, considerato quindi l'*attuale stato di disponibilità* (alla data, il *locale commerciale L7* risulta infatti libero da vincoli locativi, validamente opponibili al terzo acquirente).

7. CONCLUSIONI

A séguito dell'analisi *tecnico-economica* e *normativa* effettuata nella presente perizia, si è determinato il *valore più probabile di mercato* attribuibile adesso ai tre Lotti oggetto di stima:

Lotto L5 : un locale commerciale, in Aprilia

Euro 98.000,00

(Euro novantottomila/00);

Lotto L6 : un locale commerciale, in Aprilia

Euro 129.000,00

(Euro centoventinovemila/00);

Lotto L7 : un locale commerciale, in Aprilia

Euro 99.000,00

(Euro novantanovemila/00).

Giova qui ribadire che si è tenuto già conto dei *fattori di abbattimento del valore potenziale* emersi nel corso della presente relazione; e più precisamente si tratta:

- del costo di perfezionamento della *sanatoria edilizia* (ancora da presentare), presunto dallo scrivente C.T. in **Euro 5.000,00** , per ciascuno dei Lotti **L5**, **L6** e **L7**, qui oggetto di stima;
- del costo dei *lavori di completamento*, presunto dallo scrivente C.T. in **Euro 10.500,00** , per ciascuno dei Lotti **L5** e **L7**, qui oggetto di stima.

La somma algebrica di questi ultimi importi è stata infatti **già scontata nel rispettivo suddetto valore più probabile di mercato** - poi riportata in cifra tonda, lasciando pertanto esente il Terzo acquirente dagli oneri richiesti per rendere l'immobile in condizioni di regolarità urbanistica e di normale funzionamento.

La **validità della stima del valore attuale** è novanta (90) giorni a decorrere dalla data di deposito.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a *parziale* evasione del ricevuto incarico; rimanendo disponibile ad eventuali chiarimenti, si firma.

Con osservanza.

Roma, 9 marzo 2019


Il Consulente Tecnico della Procedura

8. ALLEGATI

- A - Certificazione Catastale
- B - Trascrizioni
- C - Iscrizioni ipotecarie
- K - Contratto di Locazione registrato
- D - Documentazione urbanistica
- W - Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- E - Rilievi fotografici
- F - Ricerca di Mercato