TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Fallimento n°31/2014:

"ItalServizi SPA in Liquidazione"

Tomo 01

-Comune di Genova- (GE)

Tomo 02

-Comune di Sinalunga- (SI)

Tomo 03

-Comune di Tarquinia- (VT)

Curatore	Dott. Claudio Gelli
Giudice delegato	Ill.mo Giudice Dott. Daniela Canepa
Tecnico incaricato	Arch. Elena Garetto V.Montello 17 16137 Genova *mobile 3383804529* e.garetto@archiworld.it elena.garetto@archiworldpec.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Incarico

Premessa

TOMO 03 - Comune di TARQUINIA (VT)

LOTTO E - Unità Immobiliare sita in Via Raffaello Sanzio

CAP 3 – COMUNE DI TARQUINIA –

3.1 La natura, l'ubicazione, l'esatta superficie, i dati di identificazione catastale dell'immobile e i confini.

3.2 Lo stato di possesso del bene con individuazione, in caso di occupazione da parte di terzi, di eventuali titoli opponibili alla procedura (contratto di locazione, provvedimento giudiziario di assegnazione dell'alloggio al coniuge);

3.3 La regolarità edilizia ed urbanistica con indicazione della sanabilità di eventuali abusi e stima dei relativi costi;

3.4 L'esistenza della dichiarazione di agibilità e, in mancanza, dei requisiti per ottenerla;

3.5 Le formalità, i pesi ed i vincoli destinati a rimanere a carico dell'aggiudicatario, quali, ad es., servitù, limitazioni di godimento derivanti da regolamenti condominiali o consortili, vincoli di carattere storico, artistico o paesistico;

3.6 Le formalità pregiudizievoli che viceversa saranno cancellate a cura del fallimento.

3.7 Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);

3.8 Stima del Bene immobile

ALLEGATI

allegato 01 Documentazione fotografica

allegato 02 Visure catastali e planimetrie – Documenti agli atti del Catasto

allegato 03 Atto di compravendita– Via Raffaello Sanzio – Tarquinia (VT)

allegato 04 Regolarità Edilizia – Documenti agli atti del comune

allegato 04bis Rilievo planimetrico stato di fatto

allegato 05 PUC- individuazione dell'immobile nel piano urbanistico comunale

allegato 06 Conservatoria **-** Visure Ipotecarie

allegato 07 OMI

allegato 08 APE –solo preventivo

Incarico

La sottoscritta Garetto Arch. Elena nata a Genova il 27.09.1972 e ivi residente in via Montello 17/27 , Architetto libero professionista, con studio professionale sito in Genova via Montello 17-16137, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova con il n° 3526, il 21 marzo 2014 veniva nominata dal Giudice Delegato Dott. D. Canepa , su istanza del Curatore Fallimentare Dott. Claudio Gelli, per la valutazione degli immobili di proprietà della ITAL SERVIZI s.p.a in liquidazione., che sono risultati complessivamente nr. 5 unità immobiliari; di cui nr. 4 a destinazione commerciale/terziaria (in provincia di Genova, Sinalunga, Tarquinia) nr. 1 residenziale (in provincia di Sinalunga).

Chi scrive, per una migliore comprensione, ha ritenuto opportuno suddividere il presente elaborato in **n° 03 TOMI** (uno per ogni Comune ove le u.i. sono risultate ricomprese) per **complessivi 5 LOTTI** per cui avremo:

COMUNE DI GENOVA – da qui in poi denominato **Tomo 01.**

- LOTTO A -Unità immobiliare sita in via Tullio Molteni 11R e 13R piano terra.

  Perizia già consegnata

COMUNE DI SINALUNGA fraz.Pieve di Sinalunga(SI)**–**da qui in poi denominato **Tomo 02.**

- LOTTO B - Unità immobiliare sita in via Trento snc (39) piano terra.
- LOTTO C - Unità immobiliare sita in via Trento snc (41) piano terra.
- LOTTO D - Unità immobiliare sita in viale Trieste n 95 piano secondo.

  Perizia già consegnata

COMUNE DI TARQUINIA (VT) **–** da qui in poi denominato **Tomo 03.**

- LOTTO E - Unità immobiliare sita in via Raffaello Sanzio snc piano terra.

Premessa

Prima di passare alla trattazione del singolo Lotto si ritiene doveroso fare una premessa comune a tutti i beni circa i criteri che verranno esaminati per la stima dei beni ricadenti all'interno del Fallimento.

I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato dei beni, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

Nell'attività di ricerca delle informazioni di mercato, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Poiché le unità immobiliari possono essere composte, com'è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale possa essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari.

Per tutto questo, sono stati codificati i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

Si precisa pertanto che i criteri di calcolo posti alla base della presente perizia sono stati desunti dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

> *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"*

il cui principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Il bene oggetto di perizia denominato -LOTTO E- risponde alla categoria catastale –C/2-Magazzini e locali di Deposito -.

CRITERI GENERALI –MAGAZZINO-

E' opportuno evidenziare che questa tipologia immobiliare, per la sua specifica utilizzazione, può essere ubicata in un edificio ad uso promiscuo ovvero in altra struttura isolata.

In particolare può essere ubicato:

- Al piano terra con accesso da strada (assimilabile ad un negozio)
- Al piano interrato con accesso diretto ovvero tramite rampa, (assimilabile ad un'autorimessa o laboratorio)
- In un capannone "tipico".

Superficie commerciale

La superficie commerciale verrà quindi misurata in funzione di uno dei criteri, tra quelli già esposti, adottabili per l'unità immobiliare cui si ritiene assimilabile.

La superficie commerciale è data dalla somma di:

a) vani principali e accessori diretti misurata come segue:

• la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;

• i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm;

• la superficie lorda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;

• nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;

• l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

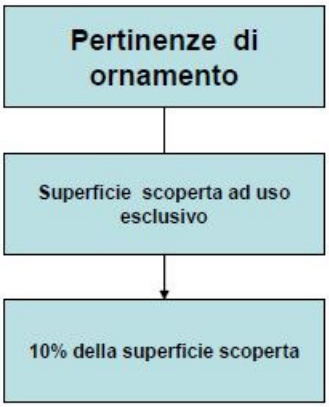
- Balconi, terrazzi e similari

  Per questa tipologia dette pertinenze non sono frequentemente presenti, viene computata nella misura del 10%;
- Superficie scoperta viene computata nella misura del 10%.

c) Pertinenze esclusive

la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura:

- del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
- del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).



<u>Superficie utile</u>

La superficie utile lorda si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle eventuali tramezzature ovvero opere divisorie, comprendendo nella superficie complessiva le eventuali pertinenze coperte e scoperte a servizio, quest'ultime omogeneizzate alla superficie principale.

Si evidenzia che per la determinazione della superficie utile complessiva, valgono le considerazioni e le regole effettuate per la determinazione della consistenza nel caso di superficie commerciale, secondo i criteri precedentemente esposti per le unità immobiliari cui si può fare riferimento per assimilazione.

CRITERI GENERALI –CAPANNONE-

Si rappresenta che, nell'ambito della destinazione produttiva, la tipologia per la quale si realizzano più frequenti scambi è il capannone tipico.

Occorre precisare che i capannoni tipici si distinguono in funzione dell'altezza utile che può permettere l'installazione di una gru.

I capannoni tipici sono generalmente distinti in base alla loro altezza e tipo di copertura. La differenza di valore unitario rileva, a parità di superficie, una differente altezza.

La superficie commerciale per tale tipologia è rappresentata da:

- Superficie principale
- Superficie degli accessori diretti (ufficio – locali a disposizione del personale)
- Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci)

I criteri di misurazione sono quelli che si adottati in precedenza.

Anche in questo caso le superfici accessorie vanno ponderate rispetto alla superficie principale e precisamente:

- Superfici degli accessori diretti

  Si ritiene utilizzare un coefficiente pari a "1" ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

- Area scoperta

  Si ritiene adottare un coefficiente pari al 10% (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva) rappresentando che per la tipologia di che trattasi lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanze obbligatorie dai confini e dal filo stradale.

La superficie utile viene determinata secondo i criteri più volte indicati.

Essendo la Stima basata sul metodo di confronto, la valutazione del bene, verrà quindi effettuata prendendo in considerazione un unico valore unitario di consistenza, applicato al mq (metro quadrato) di superficie commerciale.

Pertanto, dopo aver reperito tutta la documentazione utile, dopo aver preso visone del bollettino redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliari (OMI) istituito dall'Agenzia del Territorio, effettuati gli opportuni raffronti con immobili di caratteristiche analoghe dirette ed indirette, operate le giuste interpolazioni dei coefficienti, tenuto debito conto dello stato di manutenzione e conservazione sia interno che esterno del bene, individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato, chi scrive sarà in grado di assegnare il più probabile valore di mercato al bene rientrante nel Fallimento in oggetto.

Al Valore del bene oggetto di stima, dovrà essere applicato un coefficiente riduttivo nella misura meglio indicata dal Giudice Delegato per determinare il prezzo base d'asta, in considerazione dei seguenti fattori:

- l'Asta Giudiziaria non è un mercato in regime di libera concorrenza, essendo vincolato alle procedure, norme e circolari, tempi e modalità di offerte e pagamento;
- È auspicabile che all'asta partecipino più soggetti interessati al bene, ma per giungere a tale situazione occorre che il prezzo del bene messo all'incanto sia appetibile e susciti sul mercato immobiliare giudiziario un apprezzabile interessamento;
- Le modalità di pagamento del prezzo finale raggiunto dal bene in occasione dell'asta impongono che l'aggiudicatario disponga invia pressoché immediata della somma corrispondente, e ciò limita in qualche misura la commerciabilità del bene;
- Trattandosi di cessione con asta la gara stessa realizza le soluzioni ottimali per la individuazione del valore finale del bene, sicché tanto più è contenuto il prezzo base d'asta, tanto più aumentano le possibilità (per quanto anzidetto) che nel corso della gara si raggiungono valori effettivamente aderenti al mercato immobiliare.

La scrivente esaminati gli atti ed i documenti, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sui beni, e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate, presenta la propria relazione tecnica.

TOMO 03

<u>LOTTO E</u> - Unità Immobiliare sita in VIA RAFFAELLO SANZIO SNC piano terra;

Catasto fabbricati sezione -, foglio 87, mappale 601, sub -, zona censuaria -, categoria C2, classe 5, consistenza 184 mq, superficie catastale 188 mq,

Dopo aver compiuto le indagini peritali di carattere generale, e gli accertamenti presso:

- Sopralluogo immobile il 31.03.2017 eseguito dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Viterbo per effettuare l'apertura forzosa del cancello chiuso con catena e lucchetto e di porta in ferro dell'ingresso.
- Ufficio Visura Progetti comune di Tarquinia - richiesta accesso atti visura/rilascio, 00.05.2017.
- Varie telefonate con l'ufficio tecnico del comune di Tarquinia.
- Varie telefonate con il tecnico abilitato alla predisposizione della APE nonché alla Regione Lazio - ufficio istanza di accesso agli APE.
- Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto mediante accessi front office/ online il 18.04.2017/29.06.2017.
- Agenzia dell'Entrate - Conservatoria Immobiliare il 29.06.2017.

Eseguite le constatazioni ed i rilievi occorrenti per l'adempimento dell'incarico affidatogli, oltre quelli necessari per stabilire i valori economici più appresso esposti, le indagini di mercato ed i necessari conteggi in istruttoria, presso il proprio studio, la scrivente ha redatto la presente stima che si articola sui punti meglio indicati alla pagina 2 del presente documento e che ora si riportano per una migliore comprensione:

CAP 3.

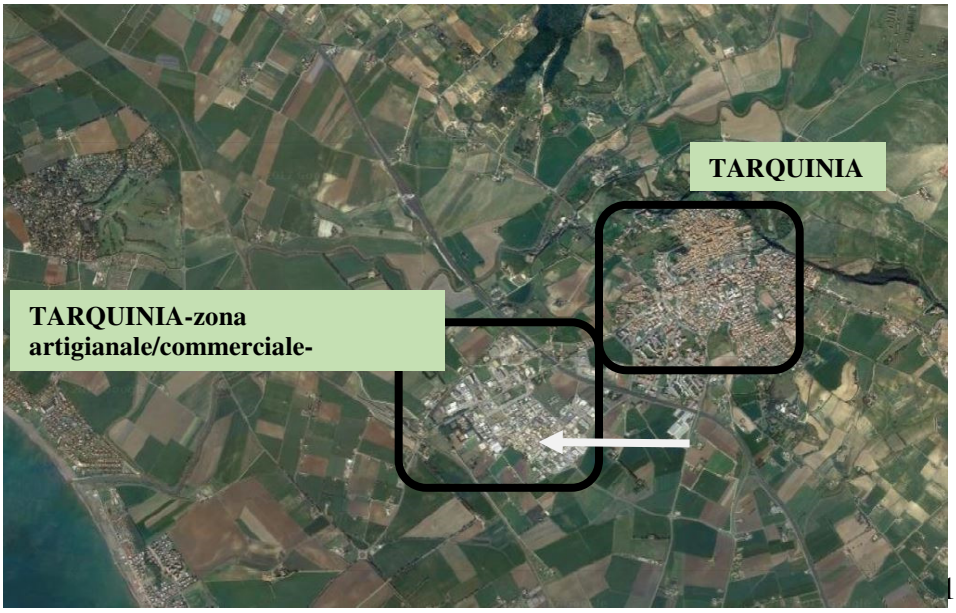
3.1
La natura, l'ubicazione, l'esatta superficie, i dati di identificazione catastale dell'immobile e i confini.

3.1 Immobile oggetto della perizia

L' unità immobiliare oggetto di stima è un magazzino/locale di deposito, meglio identificato ai fini della presente perizia come LOTTO E, risulta ubicato nel comune di Tarquinia (comune italiano di 16.428 abitanti), in provincia di Viterbo.

La città di Tarquinia -con oltre tre mila anni di storia alle spalle- sorge su un'altura, in posizione panoramica a 133 metri sul livello del mare. La sua posizione geografica (45 km da Roma, 90 km da Grosseto, 163 km da Siena, 250 km da Firenze, 235 km da Livorno, 250 km da Pisa, 170 km da Perugia, 130 km da Rieti, 368 km da Rimini, 280 km da Napoli) la rende ambita meta turistica; ma anche ambita area commerciale per una fertile situazione logistica.

Tarquinia, è particolarmente privilegiata in quanto si trova al centro dei più importanti mezzi di comunicazione, sia dal punto di vista viario che ferroviario o di carattere portuale, non ultima la vicinanza all'Aeroporto internazionale di Roma-Fiumicino "Leonardo Da Vinci".

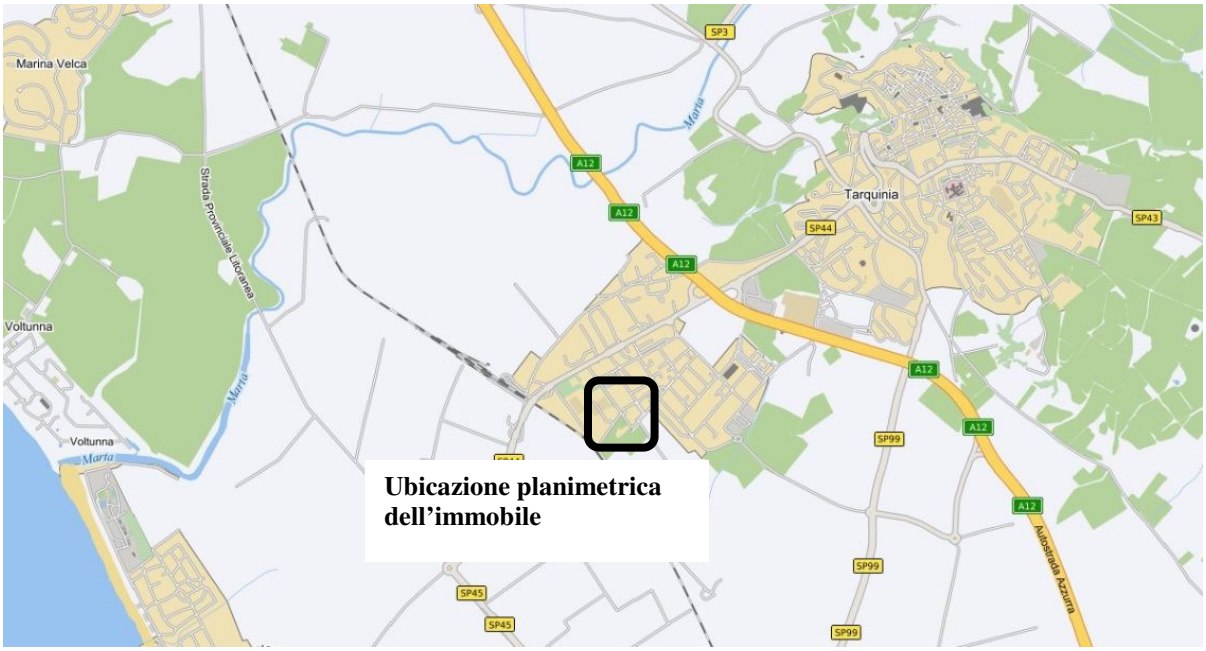


L'immobile in oggetto è collocato nella parte "bassa", in quella che è l'area artigianale/commerciale della città di Tarquinia.

STRADE - È servita dallo svincolo omonimo dell'autostrada A12 Roma-Tarquinia, che termina pochi chilometri dopo reinnestandosi sulla SS1 Aurelia. Importante anche il vicino svincolo di "Monte Romano" che collega Tarquinia alla Aurelia bis e alla (in parte in costruzione) Strada statale 675 Umbro-Laziale. Inoltre è collegata tramite la Strada Provinciale 3 Tarquiniese a Tuscania.

FERROVIE - La città è servita dalla stazione di Tarquinia, posta sulla linea Tirrenica

AEROPORTO – Roma Fiumicino posto a 86,7 KM passando per E80 - 59minuti di percorrenza.



Ubicazione planimetrica dell'immobile

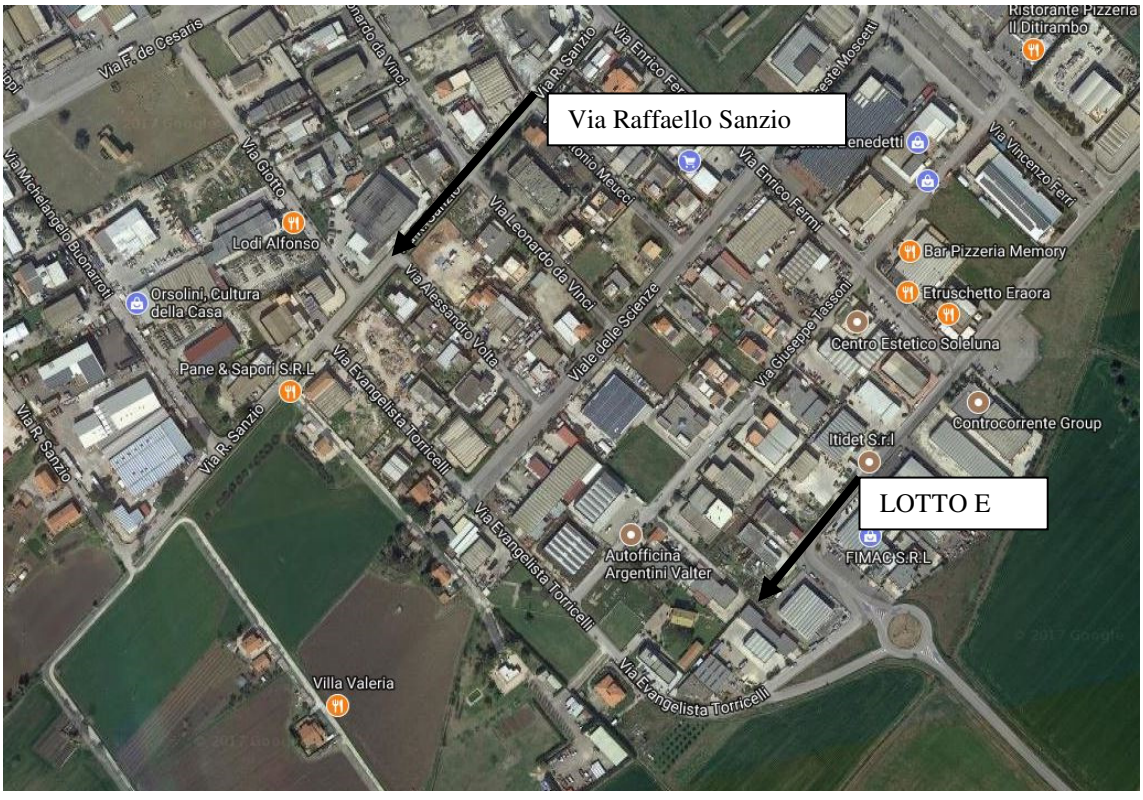
L'area commerciale è sorta in anni recenti negli anni '80 tramite l'iniziativa di un gruppo di imprenditori di Tarquinia denominato "consorzio insediamenti commerciali tarquinesi." Risulta essere alla data attuale un area in continua evoluzione anche se gravata dal vincolo del P.A.I. Il Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) opera essenzialmente nel campo della difesa del suolo, con particolare riferimento alla difesa delle popolazioni e degli insediamenti residenziali e produttivi a rischio. La dinamicità dell'area è tale che l'assetto viario è costantemente rivoluzionato - anche per la realizzazione di importanti raccordi viari/autostradali.

Al riguardo si fa un inciso sul fatto che il capannone del LOTTO E, è stato in sede di perizia oggetto di difficile identificazione planimetrica; probabilmente dato dal fatto che all'epoca di realizzazione dello stesso, l'assetto viario in continuo itinere non permetteva di fissare il nome delle vie in maniera univoca.

Si fa notare che:

- Così come riportato dal permesso a Costruire N 30/04 PROT 5093 del 09.08.2004 **(Allegato 04)** l'immobile oggetto di perizia, nasce come *…"capannone artigianale in località "colonia elisabetta" S. Martino –III zona- lotto 25 su terreno contraddistinto in catasto al foglio 87 part. 504-505-506-507-508."* -; **ossia <u>non</u> viene identificato il nome di una via urbana/extraurbana.**
- La visura nonché la planimetria catastale nel 2007 **(Allegato 02)** riportano come identificativo dell'indirizzo via Raffaello Sanzio; **si fa notare che il nome della via <u>non</u> corrisponde alla reale ubicazione geografica dell'immobile.**
- L'atto notarile di compravendita del 23.12.2011 **(Allegato 03)** riporta*…."porzione immobiliare sito in comune di tarquinia <u>avente accesso da</u> via Raffaello Sanzio…"* ***; tale fatto avvalora l'ipotesi che l'intera area artigianale ove il magazzino in oggetto è ubicato avesse/ha delle "vie" di riferimento soggette, per il continuo riassetto di importanti raccordi viari, a cambio di nomi identificativi o privi di via identificativa.***

<u>Tra Via Raffaello Sanzio e il Capannone oggetto di perizia, non vi è corrispondenza con l'ubicazione geografica del luogo, che risulta essere **Via Scorticagatti n° 59** – un vialetto di collegamento lungo circa 43mt posto tra l'arteria viaria principale via Evangelista Torricelli e quella secondaria via Giuseppe Tassoni mentre via Raffaello Sanzio è posta più a Nord.</u>



IL LOTTO E, è censito al catasto edilizio urbano in categoria C2 (Magazzini e locali di Deposito).

LOTTO E Immobile Via Raffaello Sanzio - Vista da via Evangelista Torricelli

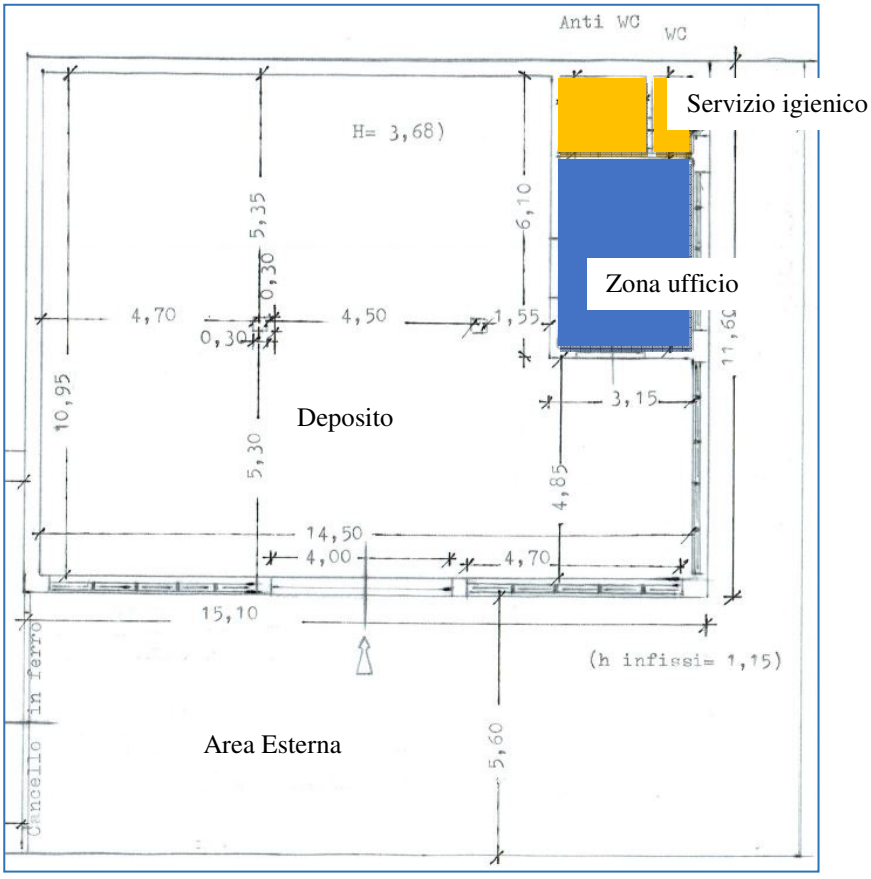
LOTTO E Immobile Via Raffaello Sanzio - Vista da via Giuseppe Tassoni

Come si evince dalla documentazione fotografica **(Allegato 01)** l'accesso al capannone avviene da una via interna all'assetto viario principale, per la precisione da Via Scorticagatti. Il vialetto, largo 4,0 mt. e lungo circa 43,0 mt. fa parte della corte di altro capannone confinante ed in linea con quello in oggetto (si presume sia una servitù di passaggio); dopo tale tratto si arriva ad un cancello in ferro che delimita l'area esterna recintata di esclusiva pertinenza del capannone oggetto di perizia, che si sviluppa solo su due lati, quella più ampia (5.60 x 17.20) con superficie totale di 96.32 MQ prospiciente la porta d'ingresso del capannone, e l'altra laterale insistente lungo tutta la profondità del capannone per una superfice totale di 24.36 MQ.

LOTTO E Immobile Via Raffaello Sanzio - Vista da via Evangelista Torricelli dopo la curva che porta a prendere dopo 10minuti di macchina la E80

L'immobile come da rilievo metrico effettuato ha le seguenti superfici:

Superficie lorda dell'immobile:	**= 175.16 mq**
Superficie lorda esterna dell'immobile:	= 120.68 mq
Computata nella misura del 10% pari a	= **12.068 mq**



L'unità immobiliare, è risultata censita, presso il Catasto del Comune di Tarquinia, con i seguenti dati:

Indirizzo
- Via Raffaello Sanzio SNC piano T;

Dati Identificativi
- Sezione Urbana -, Foglio 87, particella 601, sub -, categoria C2, classe 5, consistenza 184 mq, Superficie catastale 188mq, Rendita 342,10,

Dati derivanti da:
- Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

- ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 23.12.2011 nota presentata con modello unico in atti dal 30/12/2011, repertorio n 9939 Rogante MIELE PIETRO Sede: ROMA. Registrazione Sede: COMPRAVENDITA (n 8175.1/2011)

Intestato:
- ITALSERVIZI S.P.A. con sede in Genova
  C.F. 03848790105
- Proprietà per 1/1

CONFINI:

A NORD parte di mapp. 569 parte di mapp. 570 parte di mapp.650

A SUD mapp. 573

A EST parte di mapp.559 parte di mapp.605

A OVEST mapp.450

Commenti alla situazione catastale

Dalla visura catastale effettuata e dagli elaborati planimetrici reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Tarquinia **(Allegato 02)**, la proprietà risulta correttamente intestata mentre la planimetria catastale rappresenta delle incongruenze; vi sono delle difformità per quanto riguarda la muratura interna, dal sopralluogo effettuato si nota l'elevazione di muratura a delimitare un vano non presente nella planimetria catastale.

La predetta difformità, è regolarizzabile mediante modello DOCFA all'agenzia del territorio. Spese tecniche e catastali: € 800,00.

Visto quanto sopra esposto, nonché quanto rilevato nel sopralluogo, lo stato di fatto non è coincidente con la planimetria catastale.

Conformità catastale

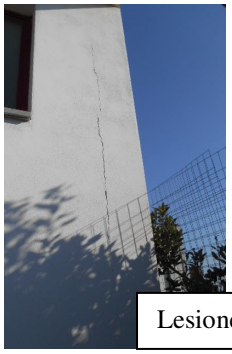
Alla data attuale **non è possibile** attestarne la regolarità catastale.

Lo stato di fatto e i dati catastali non sono corrispondenti.

DESCRIZIONE

Prospetto

La struttura del capannone è in cemento armato con tamponatura esterna in pannelli prefabbricati di cemento intonacati e tinteggiata; ha copertura piana e finestre a "nastro" su due lati prospicienti la corte di pertinenza dell'immobile, nel complesso la facciata è ben conservata tranne che per una lesione ben visibile sul paramento murario nell'angolo Nord-est.



Lesione

Internamente la pavimentazione è di tipo industriale ossia costituita da una piastra orizzontale in calcestruzzo continua, l'immobile è costituito da un grande open-space ripartito dai due pilastri centrali, è presente un impianto elettrico presumibilmente a norma (di cui però non è stato possibile reperirne la conformità). E' presente un servizio igienico dotato di antibagno piastrellato sia a terra che a parete con sanitari montati. Nello spazio adibito ad ufficio risulta installato uno split in pompa di calore e relativo motore esterno.

Interno del capannone

3.2 Lo stato di possesso del bene con individuazione, in caso di occupazione da parte di terzi, di eventuali titoli opponibili alla procedura (contratto di locazione, provvedimento giudiziario di assegnazione dell'alloggio al coniuge);

Gli immobili risultato in piena proprietà alla ditta fallita a seguito di atto di Compravendita N° 9939 in data 23.12.2011 **(allegato 03)**; ove parte venditrice Sig Tomassini Mario legale rappresentante della società "TOMASSINI MARIO S.P.A.", parte acquirente il Sig. Stefano Rebuzzi che ha agito nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "ITALPRESTITI S.P.A". con sede legale in Genova, Via Molteni 11-13R – avente capitale sociale di euro 1.500.000,00; iscritta presso il registro delle imprese di Genova, al N. di partita IVA e codice fiscale 03848790105 del Registro Imprese, R.E.A 383813.

La compravendita è convenuta a corpo per il complessivo prezzo di euro 340.000,00 per l'intero Lotto E.

Nota di trascrizione del 27.12.2011 N 40695

ATTO TRA VIVI -COMPRAVENDITA

Notaio PIETRO MILELE

Numero 9939 del Repertorio Notarile;

Raccolta Numero 5856

Il LOTTO E Risulta vuoto da oggetti e persone, ai fini della presente stima è considerato come libero.

Atti di provenienza del bene

Il bene di cui al **Tomo 03 LOTTO E** ha la seguente provenienza che di seguito si riassume:

- Atto di compravendita N repertorio 13996/4981 -Notaio Anna Laura Paoletti di Tuscania del 08.05.2007- registrato a Viterbo il 18.05.2007 al n.4817/1T e trascritto alla conservatoria di Civitavecchia al N. 3608 il 23.05.2007. Di formalità successivamente rettificata con formalità n.4930 del 13.07.2007.

3.3 *La regolarità edilizia ed urbanistica con indicazione della sanabilità di eventuali abusi e stima dei relativi costi;*

Regolarità Edilizia

La sottoscritta, a seguito delle ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tarquinia ha preso visione della presenza agli atti delle seguenti istanze edilizie:

LOTTO E:

- **PERMESSO A COSTRUIRE N 30/04 PROT 5093 del 09.08.2004**

  Oggetto: …" Esecuzione dei Lavori relativi alla costruzione di un capannone artigianale in Loc. Colonia Elisabetta – San Martino III zona lotto n°25 su terreno contraddistinto in catasto al foglio 87 part. 504-505-506-507 e 508 di questo Comune."

- **VARIANTE AL PERMESSO A COSTRUIRE N 30/04 PROT 8840 del 10.04.2006**

  Oggetto: Domanda di Variante al permesso a costruire n°30/04 del 09.08.2004 con autorizzazione da parte del Comune di Tarquinia ad eseguire le opere, trattandosi della suddivisione dell'originaria unità artigianale in tre unità di minore consistenza con modifiche planimetriche della distribuzione degli spazi interni. Si veda relazione tecnica integrativa allegata alla Variante.

Il Comune di Tarquinia rilascia copia Autorizzativa al progetto di Variante vistato in data 16.05.2006

- **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI della Variante al P.C. N°30/04 del 16.05.2006 PROT 2240 del 21.09.2006**

  Oggetto: Inizio lavori del 22.09.2006

- **AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA'**
  DELLA VARIANTE AL PERMESSO A COSTRUIRE N 30/04

  Oggetto: Agibilità-usabilità dei locali Via Raffaello Sanzio –distinto in catasto al foglio 87 part 601 categoria C2.
  N 1 capannone artigiano composto da P.T. magazzino e bagno.

  (allegato 04).

Tutto quanto sopra premesso, dalla documentazione agli atti nello specifico dalle planimetrie rilevate **(allegato 04bis),** si evince che l'attuale stato dei luoghi NON è CONFORME al titolo edilizio.

-Vista del Volume "ufficio" –

Al momento del sopralluogo si è potuto accertare che l'immobile oggetto di stima non risulta conforme rispetto al progetto approvato.

Le difformità consistono essenzialmente nella:

- Realizzazione di un volume probabilmente ad uso ufficio, lasciato al grezzo all'interno del capannone come mostra la foto tale volume risulta aperto su tutto il capannone per mancanza di parete vetrata.

Pertanto;

Alla data attuale **non è possibile** attestarne la regolarità urbanistico edilizia.

Lo stato di fatto non è conforme all'ultima autorizzazione presentata e protocollata dal comune.

Vista la tipologia dell'abuso edilizio, nel mero tentativo di fare, la scrivente ha contattato telefonicamente il Comune di Tarquinia per:

- Valutare se, ed in quale modo, si possono sanare gli illeciti edilizi riscontrati in sede di sopralluogo.
- Valutare la/le sanzioni applicabili.

Dal colloquio è emerso che l'abuso di cui sopra risulta sanabile presentando opportuna pratica edilizia di **- CILA postuma -**; in quanto in conformità al REGOLAMENTO EDILIZIO del Comune di Tarquinia art. 92 pto. 5: *"non si procede comunque, alla demolizione oppure all'applicazione prevista dalla legge se vengono realizzate delle varianti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione. Si tratta, ovviamente, di modifiche di lieve entità rispetto a quelle oggetto della concessione."*

Pertanto in tale perizia non verranno contemplati i costi per le opere di ripristino dei locali essendo l'abuso di lieve entità.

Il Regolamento n 106 del Comune di Tarquinia, approvato con Delibera di Consiglio n.32 del 21.06.2016, **disciplina i Criteri e le modalità di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi dal D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. e dalla L.R. n.15/2008 e s.m.i,** ma dal colloquio avuto con l'ufficio tecnico la sanzione da applicare non va ricercata in tale sopracitato regolamento ma nella discrezionalità del comune che per abusivi di lieve entità riguardanti le sole opere interne, applica di default una sanzione pari ad € 1.000.00.

Costi di Regolarizzazione

Al fine di meglio sintetizzare le criticità economiche che gravano sull' immobile si fornisce un prospetto economico che ricapitola la situazione per poter sanare la pratica presso gli enti catasto/comune.

LOTTO E:

Si rende necessaria una pratica edilizia per opere interne denominata CILA POSTUMA dato che all'interno del locale è stato creato un locale adibito ad uso ufficio a lato del servizio igienico.

Sanzione Amministrativa-comune-
Forfait € 1.000,00

Spese tecniche per deposito titolo abilitativo –comune-
Forfait: € 2.500,00

Spese tecniche per deposito DOCFA presso il catasto
Forfait: € 800,00

TOTALE = € 4.300.00

3.4 *L'esistenza della dichiarazione di agibilità e, in mancanza, dei requisiti per ottenerla;*

Alla data attuale è possibile attestare l'esistenza della AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' N°357/10 da parte del Comune di Tarquinia in conformità al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

3.5 *Le formalità, i pesi ed i vincoli destinati a rimanere a carico dell'aggiudicatario, quali, ad es., servitù, limitazioni di godimento derivanti da regolamenti condominiali o consortili, vincoli di carattere storico, artistico o paesistico;*

L'immobile in cui è inserito l'unità immobiliare oggetto di perizia, all'interno del **P.R.G**. del Comune di Tarquinia approvato con deliberazione della Giunta Regionale 7 novembre 1975 n°3865 ricade in **zona E – ATTIVITA' AGRICOLE- sottozona E1** zone per attività agricole e di trasformazione (art.11). **(Allegato 04)**

L'immobile in oggetto ricade in area di vincolo P.A.I.

A livello Urbanistico il P.A.I. è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale l'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio individua, nell' ambito di competenza, le aree da sottoporre a tutela per la prevenzione e la rimozione delle situazioni di rischio, sia mediante la pianificazione e programmazione di interventi di difesa, sia mediante l'emanazione di norme d'uso del territorio. L'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio ha predisposto per il territorio di competenza, finora regolamentato mediante il ricorso all'istituto di salvaguardia, lo stralcio funzionale afferente la difesa del suolo ovvero il **Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)**

Tale atto di pianificazione, i cui elaborati sono aggiornati alla data del 4/10/2011, è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 4/4/2012 (BUR n. 21 del 7/6/2012, S.O. n. 35). **In considerazione sia del continuo mutare del quadro territoriale, in virtù del dinamismo della fenomenologia afferente al dissesto idrogeologico e dei connessi interventi di mitigazione e di messa in sicurezza, sia conseguentemente ad ulteriori approfondimenti conoscitivi di settore, l'Autorità**

di Bacino provvede alla successiva tempestiva corrispondenza tra il P.A.I. e le suddette dinamicità del territorio mediante l'emanazione di Decreti Segretariali di aggiornamento.

Rispetto al P.T.P. della Regione Lazio (Piano Territoriale Paesistico) così come nel nuovo Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio (P.T.P.R. adottato dalla regione Lazio 2007) l'area sulla quale insiste il LOTTO E non risulta sottoposto a regime di tutela.

Si rileva l'esistenza di una servitù di passaggio - per accedere all'immobile in oggetto - quale strada vicinale; ma non si è riusciti a risalire al nominativo dell' amministratore dell'immobile in oggetto per avere maggiori delucidazioni in merito.
In genere i costi per la manutenzione di una strada vicinale vengono sostenuti da un consorzio fra i proprietari dei fondi che ne usufruiscono ed il Comune. Il Comune interviene, a seconda dei casi, da 1/5 fino ad 1/2 della spesa.
La strada vicinale come la via agraria è sempre di proprietà privata (art. 3 comma 1-52 D.Lvo 285/1992) ma la differenza tra le due sta nel fatto che la strada vicinale è soggetta a pubblico transito "iure servitutis" (servitù di uso pubblico) ed è creata, in accordo con il proprietario del fondo, per soddisfare esigenze di pubblico interesse come ad esempio il collegamento ad una pubblica via (cfr Cass. 3130/2013).
In concreto il sedime della vicinale, compresi accessori e pertinenze, è privato quindi di proprietà del titolare del terreno latistante, mentre l'ente pubblico è titolare solo di un diritto reale di transito a norma dell'art. 825 c.c. (Corte di Cassazione Sez. II, sentenza n. 2591 del 28 agosto 1971) e sarà responsabile sia della manutenzione ordinaria che straordinaria nonché della circolazione.

Altre informazioni per l'acquirente:
Non è stato possibile rintracciare il nominativo dell'amministratore, pertanto risultano al momento non quantificabili:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile
Spese straordinarie di gestione già eventualmente deliberate ma non ancora scadute
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

3.6 *le formalità pregiudizievoli che viceversa saranno cancellate a cura del fallimento.*

Come meglio evidenziato nella Relazione redatta dalla Segreteria Ligure S.a.s. **(Allegato 06).** A seguito delle opportune verifiche espletate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di CIVITAVECCHIA, sul LOTTO in oggetto, risultano pubblicate le iscrizioni pregiudizievoli di seguito:

Acquisto immobile di Tarquinia Via Raffaello Sanzio snc – Tarquinia (VT):

TRASCRIZIONE A FAVORE
Nota del 30/12/2011 Registro Particolare 8175 Registro Generale 13409
ATTO NOTARILE PUBBLICO
Notaio MIELE PIETRO
Data 23/12/2011
Sede Roma
Repertorio: 9939/5856 del 23/12/2011
Immobile sito in TARQUINIA

Mutuo immobile di Tarquinia Via Raffaello Sanzio snc – Tarquinia (VT):

ISCRIZIONI CONTRO
Nota del 19/03/2012 Registro Particolare 324 Registro Generale 2264
SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA
Notaio CATTANEI FEDERICO

IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Pubblico Ufficiale Notaio cattanei federico
Repertorio: 15542/6891 del 28/02/2012
Capitale: € 470.000,00; Tasso -% Totale: € 500.000,00
Durata: - anni
A favore: B@NCA 24 7 S.P.A *(creditore Ipotecario)*
Contro: ITALPRESTITI SPA (debitore Ipotecario)
Per il diritto di Proprietà 1/1

Fallimento immobile di Tarquinia Via Raffaello Sanzio snc – Tarquinia (VT)::

TRASCRIZIONI CONTRO
Nota del 13/05/2014 Registro Particolare 4297 Registro Generale 5208
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE
Repertorio: 31 del 25/02/2014
Immobile sito in TARQUINIA
A favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA ITALSERVIZI SPA

Contro: ITALSERVIZI SPA Per il diritto di Proprietà 1/1

Sezione D: Ulteriori Informazioni:

Il tribunale di Genova ha dichiarato il Fallimento di Ital servizi spa con sede in Genova via Tullio Molteni 11/13R curatore del fallimento è stato nominato il dottor Claudio Gelli con studio in Genova via Mylius 7/2 ai sensi dell'art. 16 del testo unico31 ottobre 1990 N.347 delle disposizioni concernenti le imposte ipotecarie e catastali si chiede che la presente formalità sia eseguita con prenotazione a debito la ITAL SERVIZI S.P.A. trovasi in stato di liquidazione.

3.7 *Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);*

La certificazione energetica si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412.

Novità dal 28 dicembre 2012. Con la pubblicazione del decreto ministeriale 22 novembre 2012 è stata completata più in dettaglio la casistica degli edifici esclusi dall'obbligo di certificazione energetica, ovvero quegli edifici per cui risulta tecnicamente non possibile o non significativo procedere alla certificazione energetica. In particolare vengono esclusi, a meno delle porzioni eventualmente adibite a uffici e assimilabili (purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico):

– box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, **depositi**, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici a questi equiparabili in cui non è necessario garantire un confort abitativo;

– i "ruderi", previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà;

– gli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio, o "al rustico", cioé privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici (ma deve essere resa una esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà).

Tale casistica viene ripresa dal:

CONSIGLIO NAZIONALE NOTARIATO nell' Aggiornamento Studio n. 657-2013/C .

La disciplina nazionale della certificazione energetica - Guida operativa 2014

Approvato dall'Area Scientifica – Studi Pubblicistici il 15/05/2014
Approvato dal CNN nella seduta del 19-20/06/2014.

In sintesi la Certificazione energetica è una "pagella" che valuta e dichiara la prestazione energetica di un edificio. Secondo le recenti norme, è obbligatorio, pena sanzioni, essere in possesso del **Certificato di Prestazione Energetica (A.P.E.),** che esprime il valore dei consumi in Kwh/mq annui, in caso di vendita o locazione di un immobile. Tale documentazione, difatti, opportunamente redatta, non solo deve essere trasferita al nuovo proprietario o inquilino, ma deve essere citata ed indicata, dal mese di Gennaio 2012, anche in caso di annunci immobiliari.

Tuttavia, esistono delle eccezioni, per cui non è necessario allegare questo documento, senza incorrere in rischio di penalità o di influenza negativa sulla validità di atti e contratti.

Questi casi sono definiti dall'art. 3 comma 3 del D. Lgs 192/2005, richiamati dall'Appendice A del DM 26/06/2015 e, nel dettaglio, sono:

- **Fabbricati isolati** con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati (art. 3, c. 3, lett. d) del decreto legislativo);
- **Edifici industriali e artigianali** quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, lett. b) del decreto legislativo)

ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;

- **Edifici agricoli, o rurali, non residenziali**, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del decreto legislativo);
- Edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo).
  - **Edifici adibiti a luoghi di culto** e allo svolgimento di attività religiose, (art. 3, c. 3, lett. f) del decreto legislativo);
  - **Ruderi**, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;
  - **Fabbricati in costruzione** per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento: agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;

- **Manufatti**, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall'art. 2 lett. a) del decreto legislativo (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno")

Alla luce di quanto sopra esposto e di quanto riportato dal tecnico certificatore interpellato per la redazione dell'APE di cui si allega preventivo con precisazioni del caso **(allegato 08).**

La scrivente, sentito telefonicamente l'ufficio –ISTANZA DI ACCESSO AGLI A.P.E.- della REGIONE LAZIO per la certificazione Energetica, ha potuto appurare che:

- Come ribadito dal Tecnico Certificatore di cui all'allegato 08, la categoria Catastale dell'immobile non necessita di APE.
- Di contro eventuali parti interne all'immobile –quali spazi chiusi adibiti ad ufficio - se dotati di impianto di riscaldamento/raffrescamento sono soggette ad APE.
- La Variante approvata con inizio lavori del 05/2006 nonché il certificato di Agibilità dell'anno 2010 nella conformità della regolarità edilizia/urbanistica non hanno contemplato il "volume abusivo" della zona ufficio, sicuramente postumo, - dove come da documentazione fotografica - si può vedere posizionato uno split e relativo motore esterno. **(allegato 01)**
- L'Attestato di prestazione energetica di cui si legge acquisita agli atti per la richiesta di agibilità del 2010 non è un APE ma un AQE pertanto privo di valore legale ai fini di una compravendita.

3.8 *Stima dell'Immobile*

Criteri Estimativi adottati – LOTTO E -

Il bene in esame risulta essere accatastato come un **C/2-Magazzini e locali di Deposito-** e pertanto, secondo l'Ag. del Territorio la categoria in esame ricomprende nell'ambito della destinazione produttiva, la tipologia di capannone tipico.

LOTTO E

Il Bene ha una **superficie commerciale pari a 187.22 mq** dati dalla sommatoria delle superfici principali /accessorie/area scoperta

Chi scrive ritiene che per le caratteristiche del bene lo stesso sia da equipararsi a quello di capannone tipico e dopo aver preso visione della tabella OMI di riferimento **(allegato 07)** per beni simili nel Comune di Tarquinia nella fascia/Zona Periferica/ZONA ARTIGIANALE-COMMERCIALE COLONIA ELISABETTA - Codice Zona D1 - in stato di normale conservazione, riferisce che i valori a mq a cui riferirsi sono ricompresi tra:

€ 400.00 e € 600.00,

e pertanto prosegue la stima come segue:

- Una Prima valutazione del Bene

L'agenzia delle Entrate ha diffuso il **provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007** con il quale sono state varate le disposizioni, sull'individuazione dei criteri per la determinazione del valore normale dei fabbricati.

Per gli immobili a destinazione d'uso diversa dal residenziale, il valore normale è determinato dalla media fra il valore massimo ed il valore minimo espresso dall'OMI riferito al periodo dell'atto di compravendita/della stima ed allo stato conservativo normale per la specifica destinazione d'uso dell'immobile.

- Valore normale unitario = (400.00 + 600.00) ÷ 2 = 500.00 €
- Valore normale = Valore normale unitario*superficie (mq)j

Valore normale = € 500.00 * 187.22 mq = € 93.610,00

- Una Seconda valutazione del Bene

Secondo quanto stabilisce l'agenzia delle entrate, il valore normale dell'immobile può anche essere il prodotto di tre elementi:

- **Superficie commerciale**
  di regola risultante dal certificato catastale
- **Valore unitario**
  determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- **Coefficienti di merito**
  relativi alle caratteristiche dell'immobile.

In quanto ogni immobile, a parità di superficie commerciale e zona OMI si distingue per le caratteristiche costruttive. Questo elemento rappresenta la parte variabile oggetto delle principali oscillazioni dovute ad interpretazioni non oggettive e che di fatto definisce effettivamente la qualità dell'immobile. Esistono varie tabelle che suggeriscono la determinazione dei coefficienti di merito ma generalmente viene utilizzato un sistema riconosciuto sostenuto dalla direttiva dell'agenzia del territorio e che considera tre fattori:

- fattori posizionali
- caratteristiche intrinseche
- costruttore

Si ritiene pertanto di poter adottare i coefficienti di ragguaglio indicati nelle tabelle TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 per il calcolo dei coefficienti di merito degli immobili.

VR= sc*vu*cm

- *VR_ valore reale dell'immobile espresso in €*
- *sc_ sommatoria della superficie commerciale in mq*
- *vu_ valore unitario commerciale espresso in €/m2*
- cm coefficiente di merito dell'immobile in %

Verificata la Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, per il calcolo del coefficiente di merito degli immobili ai punti fattori posizionali e caratt. Intrinseche dell'edificio e dell'unità si avrà:

Totali	-0,8 +(-1,1)= - 1.9%

Coefficiente riduttivo di merito dell'immobile =-1.9%

Vr=187.22*600.00€/mq *(-1.9%) = € 110.197

- Una terza valutazione del Bene

Si procede di seguito mediante una stima sintetico-comparativa, basata sul confronto diretto tra il bene in oggetto ed altri simili, compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato. Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto del metro quadro commerciale ottenuto misurando sul posto la consistenza netta calpestabile del bene e aggiungendo gli spessori dei muri divisori interni e perimetrali.

> Altri parametri considerati per la determinazione del valore sono l'ubicazione, l'età, la qualità e la posizione dell'immobile, cioè tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Nel caso in esame, sulla base delle indagini svolte dalla sottoscritta nella piazza immobiliari di Tarquinia, si è potuto constatare un assenza di mercato attivo per la tipologia di immobile in essere, in quanto gli altri immobili dello stesso segmento di mercato non sono scambiati frequentemente. Nonostante ciò si è potuto riscontrare un valore di mercato che oscilla per mq tra ***€ 800 e € 1.600***

Riferito ad un Capannone in zona artigianale con taglio ricompreso tra i 220 e i 360 mq in condizioni ordinarie.

BENI SIMILI	PRZ c/v (€)	SUPERFICIE (MQ)
Capannone 1	200.000,00	350
Capannone 2	130.000,00	220
Capannone 3	432.000,00	360
Capannone 4	260.000,00	260
TOTALI	**1.022.000,00**	**1190**

Vx = Valore di Mercato Ricercato

Px = Superficie commerciale immobile in oggetto

$$Vx = \frac{\sum przy * Px}{\sum py}$$

LOTTO E

$$Vx = \frac{1.022.000,00 * 187.22}{1.200} = € 159.449,03$$

Riepilogando le risultanze dei criteri estimativi si ha:

1. Valore risultante dalla stima per valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari e del provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007:

   LOTTO E = € 93.610,00

2. Valore risultante dalla stima per valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari e dalle tabelle TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 per il calcolo dei coefficienti di merito degli immobili:

   LOTTO E = € 110.197

3. Valore risultante dalla stima sintetico/comparativa dell'immobile attraverso la media delle valutazioni fatte dalle Agenzie Immobiliari della zona:

   LOTTO E = € 159.449,03

Da cui eseguendo la **media aritmetica dei 3 valori** risulta:

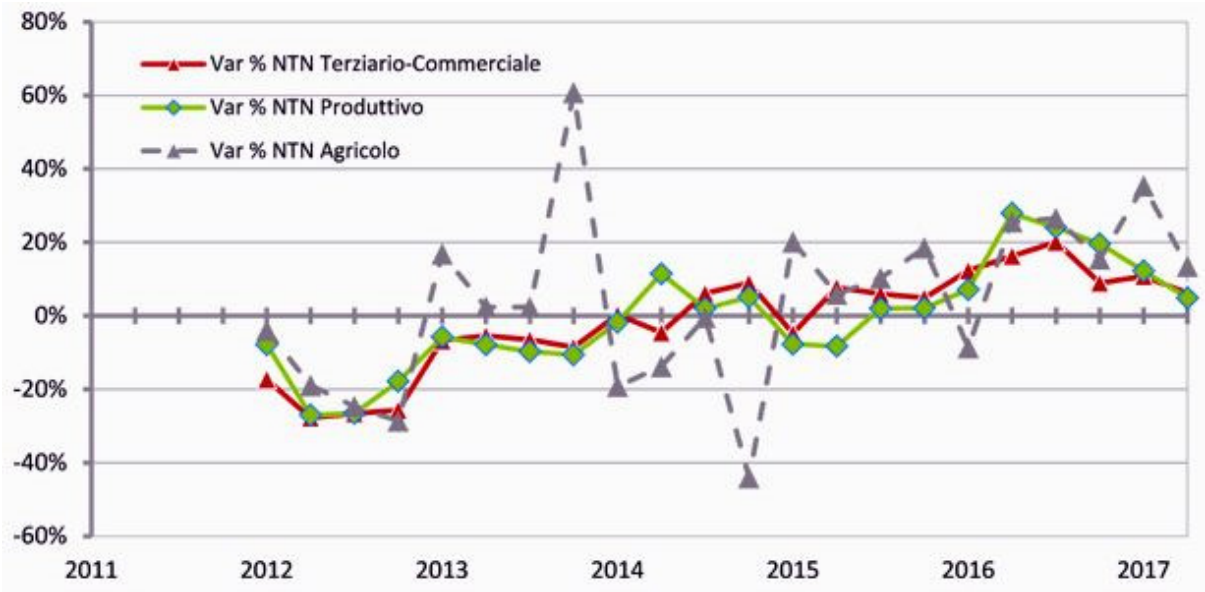
LOTTO E = Valore medio: V = V /3 **=€ 121.085.34**

Ai fini della valutazione finale si ritiene doveroso tenere conto dell'attuale andamento di mercato in atto;

Dalla rivista telematica dell'agenzia delle entrate -FISCO OGGI- del 15 novembre 2017 si può apprendere che vi è un rialzo delle compravendite del comparto non residenziale del secondo trimestre del 2017.

*… "In serie storica, dopo il crollo del 2012, i comparti terziario-commerciale, produttivo e agricolo sono in recupero ininterrotto da ormai otto trimestri. Quasi il 60% degli scambi del comparto non residenziale coinvolge immobili terziario-commerciali, ovvero uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, **depositi commerciali** e autorimesse. Tra le aree del Paese l'entità dei rialzi risulta variabile: il Nord Ovest segna il recupero più elevato (+10,9%), seguito dalle Isole (+7,6%) e dalle **aree del Centro** e del Sud, con un **rialzo intorno al 5%**.*

Con più di 12.500 unità scambiate, in termini di Ntn, depositi commerciali e autorimesse rappresentano, in questo trimestre, il 54% dei volumi del settore terziario-commerciale. In termini di superficie, sono stati 1,4 milioni i mq complessivi compravenduti nel secondo



trimestre 2017, per una superficie media per unità di 115 mq"…..

Dal grafico allegato si può notare come il comparto Terziario/commerciale/produttivo di compravendite sia gradatamente cresciuto nonostante i livelli di crisi immobiliare.

La scrivente, preso atto dalle agenzie immobiliari di zona dei valori applicati per le compravendite - applica nonostante ciò un coefficiente di deprezzamento pari a un 8%, dato

dal fatto che attualmente vi è molta offerta, la zona offre infatti molti depositi/capannoni vuoti e pronti per essere compravenuti, si avrà quindi:

LOTTO E = € 121.085.34 - 8% = € 111.398,52

Che genera un **valore Veniale totale** per l'intera proprietà.

In cifra tonda **€ 111.400,00**

Conclusioni:

Si stima che all'importo desunto per l'unità immobiliare in oggetto, nella situazione in cui attualmente si trova, vadano detratti i costi indicati in precedenza e riassunti di seguito:

LOTTO E:

Sanzione Amministrativa-comune-

Forfait € 1.000,00

Spese tecniche per deposito titolo abilitativo –comune-

Forfait: € 2.500,00

Spese tecniche per deposito DOCFA presso il catasto

Forfait: € 800,00

TOTALE = € 4.300.00

Per tutto quanto esposto in precedenza, la sottoscritta è pervenuta alla conclusione che il probabile valore attuale dell'immobile per l'intera proprietà, alla data odierna, cioè al 15 novembre 2017, da mettere alla base dell'asta sia di:

LOTTO E **Valore Venale** = € 111.400,00 – 4.300,00= **€ 107.100**

L'immobile del LOTTO E, risulta interessato dall'abuso edilizio in essere, si ritiene quindi di applicare una decurtazione alla cifra di un 10%:

LOTTO E

TOTALE	€ 107.100,00
DECURTAZIONE	10%
TOTALE VALORE	€ 107.100,00 - 10% = € 96.390,00
ARROTONDATO A =	**€ 96.000,00**

Pertanto si avrà:

LOTTO E - Unità Immobiliare sita in VIA Raffaello Sanzio snc piano T;

Catasto fabbricati sezione -, foglio 87, mappale 601, sub -, zona censuaria -, categoria C2, classe 5, consistenza 184 mq, superficie catastale 188 mq,

PREZZO BASE D' ASTA DELL' IMMOBILE anno 2017:

€ 96.000,00
novantaseimila/00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 96.000,00

Valore dell'offerta minima (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria:

€ 72.000,00

Quanto sopra a esaurimento dell'incarico ricevuto.

Genova, 15 novembre 2017

Dott. Arch. Elena Garetto