* TRIBUNALE DI VELLETRI *

Prima Sezione Civile

- PRESIDENTE DR. GUGLIELMO GARRI -

******

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella causa civile tra

[redacted]

c/

[redacted]

CONT. N° 7847/18 RG.

******

- RELAZIONE DEFINITIVA -

******

Premessa.

Lo scrivente veniva incaricato dalla S.V. Ill.ma all'udienza del 15 maggio 2019 di procedere agli accertamenti del caso per dare compiuta risposta ai seguenti capitoli di indagine:

"Il CTU, esaminati i documenti di causa, effettuati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari (con riferimento ai titoli di provenienza in relazione al bene da dividere) nonché le ispezioni dei luoghi che riterrà opportune:

1) descriva il bene immobile da dividere dandone rappresentazione grafica e fotografica;

2) predisponga un progetto di divisione con eventuali conguagli in denaro;

3) ove il bene non sia comodamente divisibile, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il suo attuale valore di mercato, indicando gli elementi di stima e di confronto utilizzati per la valutazione;

4) rilevi se l'immobile presenti o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 47/85;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ISOPI EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36a9553240392 1d806198d74261ab5d9

5) verifichi se sussistano difformità tra le risultanze delle planimetrie depositate in catasto e l'attuale stato dell'immobile";

Sulla scorta del mandato ricevuto, lo scrivente, previa effettuazione di tutti gli accertamenti ritenuti all'uopo necessari, si pregia riferire alla S.V. Ill.ma quanto segue.

I) ESAME DEL PRIMO QUESITO.

1) descriva il bene immobile da dividere dandone rappresentazione grafica e fotografica;

Sulla scorta dei rilievi operati e dall'esame della documentazione in atti, nonché dalle visure Ipotecarie e catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Ipotecari e Catastali, si è accertato quanto segue.

L'appezzamento di terreno in oggetto, è sito in Rocca Priora Via Belmonte, distinto al Catasto Terreni al Foglio 8, particella 76, per una superficie di mq. 4.460.

Confinante con Eredi [redacted] salvo se altri.

Il fondo è accessibile da una stradina chiusa, denominata Via Belmonte, traversa della Via della Rocca. La stradina, si interrompe proprio sul lotto di terreno in oggetto.

L'immobile in questione è costituito da un lotto in pendio, di forma rettangolare, con le dimensioni massime dei lati pari a ml 80 x 55 circa.

Il dislivello del terreno dal punto più alto D) con quota m 655,06 s.l.m. e dal punto più basso A) con quota m. 625.84 è di metri 30, 33 con una pendenza del 31%.

Attualmente il terreno, non risulta recintato e neanche coltivato, con presenza di vegetazione spontanea ed infestante.

<u>Edificabilità.</u>

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Rocca Priora in data 13.05.2020, si evince che l'area oggetto trovasi inserita nel vigente Piano Regolatore Generale, nella zona "E- di espansione".

Tali zone riguardano i nuovi insediamenti residenziali ricadenti fuori dei limiti del centro abitato e determinato ai sensi dell'art. 2 lettera C del D.M. 2/04/1968.

Il Piano Regolatore Generale indica 3 Comprensori ai quali dovranno estendersi i relativi piani particolareggiati od i piani di lottizzazione convenzionata redatti nella forma planivolumetrica. Per ciascun comprensorio è individuato l'indice di densità territoriale DT (27 abit./ha), la densità territoriale IT 2000 mc./ha, in riferimento all'intera superficie del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ISOPI EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36a9553240392 1d806198d74261ab5d9

comprensorio.

All'interno di ciascun comprensorio sono indicate le aree destinate alla edificazione per ciascuna delle quali dovrà risultare la:

- densità territoriale di 55 abit.*/ha

- I.F.F. di 0,58 mc./mq.

La realizzazione dei singoli nuclei secondo le indicazioni di massima del P.R.G. avverrà ad iniziativa del Comune a mezzo di piani particolareggiati.

In base alla cartografia rimessa dalla REGIONE LAZIO vigente Piano Territoriale Paesistico - Ambito N°9 - adottato con Delibera della Giunta Regionale N° 2276 del 28/04/1987, trasmesso in data 13/01/1988 protocollo n°223, approvato definitivamente con le leggi regionali n.24 e n.25 del6/07/1998, il lotto di terreno in questione ricade in parte:

ZONA R.P.R. 2 "Aree edificate e di completamento" (Art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione dei P.T.P. approvate con deliberazione della Giunta regionale N°4480 del 30/07/99)" e in parte:

R.P.R. 14 . "Zona a pascolo su terreni geologicamente stabili (Art.. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione dei P.T.P. approvate con deliberazione della Giunta regionale N°4480 del 30/07/99).

Ai sensi della legge regionale n°29 del 06/10/97, il terreno di che trattasi insiste il vincolo del Parco Suburbano dei Castelli Romani, e pertanto ai sensi dell'art. 28 della predetta legge è necessario il preventivo N.O. dell'Ente di Gestione.

Il piano particolareggiato per la zona in questione, non è stato mai presentato.

Quindi, il terreno anche se edificabile, all'attualità non può essere edificato se non dopo l'approvazione del piano particolareggiato, che fisserà il lotto minimo edificabile, la sua potenzialità edificatoria, l'altezza massima, l'eventuale strada da cedere al Comune, le opere di Urbanizzazione da realizzare.

La zona adiacente al lotto in esame, è interessata dal Piano Particolareggiato per la zona B, approvato con la Delibera G.R. del 09/02/1982 n. 633.

Senza lo strumento attuativo, non può essere richiesto il Permesso di Costruire. Purtuttavia, il lotto si trova inserito in un contesto urbanistico già edificato e urbanizzato.

Per la grafitizzazione del lotto, poiché lo stesso non risulta materializzato da recinzione o termini, è stato effettuato un rilievo topografico con teodolite, le cui risultanze sono riportate nell'elaborato grafico allegato alla presente al n.3.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ISOPI EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36a9553240392 1d806198d742 61ab5d9

Nell'elaborato, la perimetrazione del terreno è stata delineata con una polilinea rossa, individuata dai vertici A, B, C, D, E ed F.

Inoltre, è stato sovrapposto il rilievo su un immagine satellitare, allegato n. 4.

E' stato effettuato un rilievo fotografico del lotto, allegato alla presente al n. 2.

1) Immagine satellitare – terreno in oggetto (p.lla 76) evidenziato da una polilinea rossa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ISOPI EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36a9553240392 1d806198d74261ab5d9

II) ESAME DEL SECONDO QUESITO.

2) predisponga un progetto di divisione con eventuali conguagli in denaro;

Occorre premettere che, in linea generale, un concetto che bisogna tenere presente nei casi di divisione è quello che concerne la comoda divisibilità.

Il terreno in oggetto, attraverso la redazione e approvazione di un Piano Particolareggiato, può essere edificato. Data la modesta superficie dell'appezzamento, la divisione dello stesso, potrebbe far decadere la potenzialità edificatoria per mancanza di lotto minimo e distanze dai confini.

Un'altra problematica, riguarda l'eccessivo pendio del lotto, in particolare nella zona a monte.

Inoltre, l'art. 720 del C.C. (immobili non divisibili) il quale precisa che "..... se nell'eredità vi sono immobili non comodamente divisibili o il cui frazionamento renderebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene, e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, essi devono preferibilmente essere compresi per intero.....".

Da ciò consegue che, affinché si possa parlare d'indivisibilità di un bene, è necessario introdurre l'idea di perdita di utilità.

Lo stesso tema viene affrontato anche dall'art. 1114 (divisione in natura) e dall'art. 1119 (indivisibilità).

In ogni caso di divisione, quindi, bisogna evitare i **frazionamenti che risulterebbero infelici** o **inadeguati al loro scopo**, sia per l'elevato costo delle opere necessarie per ottenere il frazionamento, sia per taluni aspetti negativi dei risultati che in tal modo si raggiungerebbero (ad esempio: un'insoddisfacente funzionalità delle porzioni; la diminuzione o perdita di ricchezza che conseguirebbe confrontando la somma dei valori delle singole porzioni con il più elevato valore che il bene avrebbe conservato se fosse rimasto intero; la costituzione di servitù e comunioni, specialmente alla luce di eventuali decrementi di valore, nonché in relazione a possibili conflitti e casi di incompatibilità esistenti tra i vari coeredi, etc.).

In conclusione, quindi l'aspetto che va tenuto in massima considerazione, riguarda la comoda divisibilità dei cespiti ereditari.

Pertanto alla luce delle considerazioni svolte, **si ritiene opportuno di non procedere alla divisione dell'appezzamento di terreno.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ISOPI EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36a9553240392 1d806198d742 61ab5d9

II) ESAME DEL SECONDO QUESITO.

3) ove il bene non sia comodamente divisibile, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il suo attuale valore di mercato, indicando gli elementi di stima e di confronto utilizzati per la valutazione;

Come riferito nel precedente capitolo, l'immobile **non è comodamente e convenientemente divisibile**, quindi nel presente capitolo, si procede alla stima del suo attuale valore di mercato.

Risulta evidente, da quanto sommariamente riferito, che l'attuazione del Piano Particolareggiato, appare molto problematica, poiché è fatto obbligo, da parte del strumento urbanistico generale, di pianificare a livello esecutivo un esteso comprensorio, per la sua totalità, e quindi per l'intera superficie, che allo stato attuale risulta di proprietà di una pluralità di soggetti privati.

Ne è invocabile la possibilità di procedere alla attuazione esecutiva attraverso sub comprensori o comparti di consistenza limitata e comunque non inferiore ai 10.000 mq, in quanto una superficie minore, non risulterebbe importante per attuale l'intervento.

Prima di procedere alla valutazione della proprietà immobiliare in questione occorre fare una breve premessa di natura dottrinaria per giustificare l'assunzione del metodo e del criterio di stima, poiché è noto che un bene economico può avere valori diversi in funzione dello scopo della stima.

In altri termini, ad un bene economico possono essere attribuiti valori diversi, secondo il criterio o l'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso di specie, il quesito affidato identifica l'aspetto economico oggetto di accertamento in modo inequivocabile, ossia la determinazione del valore di mercato del terreno di che trattasi.

Il criterio di stima, o aspetto economico del bene in parola, si identifica quindi nel più probabile valore venale dello stesso, con riferimento all'attualità

Tale valore può, secondo dottrina, scaturire attraverso la stima comparativa in base al valore di mercato, se sussistono i presupposti e gli elementi per poter operare in "regime di ordinarietà" e di mercato di libera concorrenza.

Oppure scaturire attraverso la stima analitica, o metodo sintetico indiretto in base al **valore di trasformazione**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ISOPI EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36a9553240392 1d806198d742 61ab5d9

In altri termini, il 1° **metodo** consiste in:

- accertare la consistenza e lo stato dell'immobile estimando;
- accertare le condizioni estrinseche dello stesso;
- rilevare i prezzi di mercato realizzati in recenti compravendite di aree similari poste nella stessa zona, o in zone analoghe, avuto riguardo alle loro condizioni intrinseche ed estrinseche e verificata l'ordinarietà dei prezzi medesimi;
- effettuare la comparazione estimativa in base a parametri tecnici omogenei;
- apportare eventuali modifiche in aggiunta o detrazione al valore sopra determinato per particolari caratteristiche differenziali che presenta il bene oggetto di stima.

Mentre per quanto riguarda il 2° **metodo** occorre:

- determinare il valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie al nuovo o ristrutturato;
- determinare il costo di trasformazione;
- determinare il saggio di interesse sul capitale di anticipazione;
- determinare il tempo necessario per la trasformazione;
- operare lo sconto all'attualità dei valori considerati;
- determinare il valore di stima risolvendo l'equazione economica;
- operare eventuali aggiunte o detrazioni.

Scelta del criterio di stima

Sulla scorta delle premesse dottrinarie illustrate nel capitolo precedente e tenuto conto delle risultanza d'indagine, si può ora focalizzare la nostra attenzione sulla scelta del criterio di stima.

L'indagine svolta ci consente di giungere alla conclusione che alla data di riferimento, nell'intorno del quadrante urbano del sito in esame non esistono altri manufatti, aventi le medesime caratteristiche urbanistiche di quello oggetto di relazione, e non esiste quindi un mercato attivo relativo allo scambio di aree in zona, pertanto dovremo utilizzare il metodo di stima indiretto.

Dalla caratteristica della utilità indiretta, tipica dei beni strumentali, consegue la possibilità di prevedere il valore di uno dei fattori della produzione in relazione al valore di mercato del prodotto.

Sicché quando occorre formulare il giudizio di stima del più probabile valore di uno dei fattori della produzione nell'ambito di un processo produttivo generale, si dovrà riguardare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ISOPI EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36a9553240392 1d806198d74261ab5d9

l'aspetto economico al quale corrisponde il **più probabile valore di trasformazione Vt,** inteso come differenza tra il valore di mercato del prodotto ottenibile dopo la trasformazione ed il costo necessario per la trasformazione stessa, ed il criterio di stima consisterà nella differenza tra il valore di mercato del prodotto Vp ed il valore di mercato di tutti gli altri fattori produttivi Fp-1.

Tale determinazione comporta la soluzione della seguente equazione:

Vs = Vt = (Vm – Kc + Kup + Kus + Oc + Op + Of + P) x $1/(1+r)^n$ ove:

- Vs = Vt: Valore attuale degli immobili oggetto di intervento, prima della trasformazione;
- Vm : Valore di mercato futuro dopo la trasformazione;
- Kc :Costo tecnico di ristrutturazione e/o ricostruzione comprensivo dell'utile dell'impresa esecutrice delle opere;
- Kup: Costi di urbanizzazione primaria;
- Kus: Costi di urbanizzazione secondaria;
- Oc : Oneri dovuti all'Ente locale per il " permesso a costruire" o "Dia";
- Op: Oneri professionali (per: rilievi, progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza, collaudo, pratiche catastali, consulenze tecniche, fiscali, legali);
- Of : Oneri finanziari quali prezzo d'uso dei capitali monetari erogati dagli istituti di credito quale anticipazione;
- P : profitto conseguito dal promotore quale remunerazione dell'iniziativa, del rischio, delle innovazioni, del coordinamento dei fattori della produzione ossia remunerazione al lordo dei tributi dell'attore della trasformazione;
- r : Saggio di remunerazione atteso dal promotore immobiliare;
- n : Numero di anni in cui, attuandosi il processo di trasformazione, il bene non produce reddito.

Ricerca del valore venale degli immobili

- Determinazione di Vm.

L'acquisizione di questa entità economica è il frutto dell'indagine di mercato svolta preliminarmente alla stima.

Quindi, appare evidente che la ricognizione generale del mercato immobiliare riveste particolare importanza, in quanto è attraverso questa indagine cognitiva che si perviene

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ISOPI EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36a9553240392 1d806198d742 61ab5d9

all'acquisizione dei dati relativi al valore venale unitario normale o al reddito ordinario netto (considerato al nuovo).

La ricerca, volta all'acquisizione dei dati storici, è stata condotta avuto riguardo ai mercati immobiliari del Comune di riferimento e dei Comuni aventi analoghe caratteristiche.

Nell'indagine conoscitiva, si è tenuto conto dei prezzi e redditi noti, realizzati nell'anno 2019 per le compravendite di immobili simili desunti dalle seguenti fonti ufficiali:

- Agenzia del Territorio-Agenzia delle Entrate (OMI)
- ISTAT;
- A.N.C.E. (Ass. Naz. Costruttori Edili);
- CRESME
- NOMISMA

Inoltre sono stati rilevati anche i valori di stima previsionali assunti da:

- agenzie immobiliari (Gabetti, Tecnocasa, Toscano,ecc.);
- studi professionali;
- agenti immobiliari;
- borsa immobiliare di quotidiani e periodici (Messaggero, Sole 24 ore, Porta Portese, ecc.)
- Istituti di Credito – settore mutui fondiari -

Sono stati altresì tenuti in giusta considerazione, gli ulteriori dati desunti dalla consultazione di pubblicazioni tecniche specializzate quali:

- Consulente Immobiliare Ed. Pirola;

Le indagini così effettuate e le fonti prese a riferimento, hanno consentito di approntare un coacervo di dati, avente rilevanza e utilità orientativa, il quale costituisce la base di calcolo su cui operare gli ulteriori correttivi particolari, per tener conto degli aspetti intrinseci ed estrinseci propri dei beni oggetto di stima.

Pertanto il valore unitario assunto per metro quadro non è altro che il riferimento al secondo semestre 2019 del valore unitario di unità immobiliari site in zona limitrofa, a destinazione residenziale di nuova costruzione con tipologia a Villini, in stato di conservazione e manutenzione normale, con ordinario grado di esposizione, luminosità, aerazione, prospetto e grado estetico, variano da un minimo di €/mq 1.250,00 ad un massimo di €/mq 1.750,00.

I valori sopra indicati, nel caso di immobili di nuova costruzione o ristrutturati, vanno incrementati del 30% ex P.A.E. 27/07/2007 (Pubblicato in G.U. 07/08/2007 n. 182). Applicando l'incremento del 30%, il valore sale da €/mq 1.625,00 a 2.275,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ISOPI EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36a9553240392 1d806198d74261ab5d9

Un altro dato molto importante, riguarda la crisi che sta attraversando il mondo interno per l'emergenza sanitaria causata dal visur COVID19, che porterà inevitabilmente ad un abbassamento del "Prodotto Interno Lordo – PIL" del Nostro paese di oltre il 10%.

Per tale motivo, nella presente stima non viene applicato il 30% dell'incremento sopra citato.

Per quanto riguarda, le caratteristiche estrinseche posizionali, la qualità del contorno e scarsità di unità abitative nuove presenti nella zona, appare ragionevole considerare il valore sopra la media.

Pertanto, per il caso di specie viene preso in esame il valore finale dell'immobile applicabile ad avvenuta trasformazione e quindi al nuovo in ottimo stato di conservazione e manutenzione, considerato anche la grave crisi attuale, è stimato pari ad €/mq. 1.400,00.

Analisi economica

A questo punto si può procedere alla stima del valore venale attuale del lotto, escludendo in questa fase il solo valore dell'area esterna.

- Determinazione di Vm.

Il valore di mercato del prodotto edilizio finito, si riferisce alle unità immobiliari dopo il processo di trasformazione, cosi come ampiamente illustrato. Trattasi in definitiva del valore venale futuro che assumerà l'immobile a seguito dell'intervento di trasformazione e valorizzazione.

Considerato l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq pari a 0,58

Si avrà 0,58 x mq. 4460 = volume fiscale realizzabile mc. 2.586,80

mc 2.586,80 / 3,20 altezza in metri = superficie lorda realizzabile mq. 808,38

Quindi, si potranno realizzare le seguenti superfici con i seguenti valori futuri:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente	valore unitario di mercato €/mq	Valore di mercato
Abitazione	808,38	1,00	1.600,00	1.293.400,00
Garage e cantina	485,03	0,50	1.600,00	388.020,00
Balconi e terrazzi	161,68	0,25	1.600,00	64.670,00
Totali	**1.455,08**			**1.746.090,00**

- Determinazione di Kc.

Kc, rappresenta la sommatoria dei costi di costruzione necessari per ricostruire ex novo le unità immobiliari.

L'indagine preliminare svolta, con riferimento al mercato locale e ai dati pubblicati da fonti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ISOPI EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36a9553240392 1d806198d74261ab5d9

ufficiali ha consentito di accertare che il costo parametrico per la costruzione dell'edificio è pari ad €. 800,00 al mq, per la superficie residenziale.

Da cui:

Destinazione:	Superficie lorda (mq)	Costo unitario	Valore di costo
Abitazione	808,38	800,00	646.700,00
Garage e cantina	242,51	500,00	121.256,25
Balconi e terrazzi	40,42	400,00	16.167,50
Aree esterne	210,00	150,00	31.500,00
Totali:			**815.623,75**

- Determinazione di Kup + Kus.

I costi di urbanizzazione primaria e secondaria, dovuti per la realizzazione, possono essere stimati in base alla Delibera Comunale.

Da cui:

Kup = Urbanizzazione primaria e secondaria

Destinazione:	mc		Costo unitario €/mq	Costo Up
volume fiscale	2.586,80		33,95	87.821,86
Totali	**2.586,80**			**87.821,86**

Determinazione di Oc.

Riguarda la quota di contributo variabile dal 5% al 10%del costo di costruzione, ex art. 6 legge 10/77. Essa è determinata all'atto del rilascio del " permesso a costruire", con le modalità e garanzie stabilite dal Comune, ed è corrisposta in corso d'opera. Il costo di costruzione convenzionale per nuovi edifici è determinato periodicamente dalle Regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata. Nel nostro caso, in base alla stima parametrica elaborata ai punti precedenti, è pari a 29.544,74.

Da cui:

Destinazione	Superficie lorda	Superficie convenzionale compresi snc portici e balconi	Costo unitario convenzionale:	coeff.	Costo Oc
residenziale	1.455,08	1.196,40	411,58	0,06	29.544,74
Totali:		**1.196,40**			**29.544,74**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ISOPI EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36a9553240392 1d806198d74261ab5d9

- Determinazione di Op.

Con riferimento ad un apprezzamento sintetico dei costi di costruzione, gli oneri professionali inerenti le spese tecniche per autorizzazioni edilizie, comprese le consulenze legali e fiscali, nonché gli oneri per l'intermediazione, sono individuati con riferimento ai prezzi medi correnti di mercato ed in difetto avuto riguardo al DM 01/08/2012. Questi oscillano dal 9 al 20% di Kc.

Considerato che per la realizzazione degli edifici è necessario redigere un PP, si considerano gli oneri professionali al 15%.

Da cui:

(Oneri professionali dal 6 al 15%)	
Costo di costruzione(Kc) + Kup + Kus	932.990,35
incidenza percentuale %	15,00
Oneri professionali	**139.948,55**

- Determinazione di Of.

In merito agli oneri finanziari sostenuti dal promotore, gli stessi si determinano sinteticamente per confronto diretto con interventi analoghi in base ad una percentuale (3-6%) del costo complessivo di produzione (Kc+Ku+Oc+Op), oppure secondo i tassi finanziari correnti di primari Istituti di credito (attualmente intorno al 3,5%) per tutto il tempo impiegato per la trasformazione. Occorre considerare comunque che tali costi non vengono sostenuti tutti contemporaneamente ma risultano spalmati nel tempo. In relazione a ciò si ritiene congruo considerare un periodo pari a metà del tempo occorrente per attuare la trasformazione ovvero un 4 anni (8 anni e mezzo/2), poiché si prevedono 3 anni e mezzo per la trasformazione e la vendita dei villini.

Da cui:

Costo (Kc+Ku+Oc+Op)	tasso finanziario	t/2	Oneri finanziari (Of)
1.072.938,90	3,5 %	8/2	150.211,45

- Determinazione di P.

Al promotore spetta il profitto quale remunerazione del rischio, dell'introduzione di innovazioni, del coordinamento e gestione dei fattori della produzione. Volendo quantificare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ISOPI EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36a9553240392 1d806198d74261ab5d9

il tutto, si può far riferimento allo stipendio di un dirigente di azienda che svolge l'attività propria del promotore aumentata però di una percentuale Q commisurata all'impegno, alle difficoltà, al rischio dell'intrapresa. In linea orientativa esso varia dal 15 al 45% della sommatoria dei costi (Kc + Kup + Kus + Oc + Op + Of + Oass) Nel caso di specie si adotterà una percentuale pari al 25%, comportante tempi processuali e costruttivi maggiori.

Da cui:

F) Determinazione di P

In linea orientativa esso varia dal 20 al 40% della sommatoria dei costi (Kc + Kup + Kus + Oc + Op + Of).

Sommatoria costi	1.223.150,35
incidenza percentuale %	25,00
Profitto	**305.787,59**

- Determinazione di r.

E' il saggio di remunerazione atteso dal promotore immobiliare sulla base di quanto ordinariamente si rileva nel mercato edilizio.

Allo stato è noto che tale tasso ordinariamente si aggira intorno al 9-15%,che si riferisce ai rendimenti di capitali industriali [1].

Più in particolare, il saggio atteso è costituito dal saggio di rendimento dei capitali industriali, che ordinariamente si rileva nel mercato edilizio, ovvero in assenza di dati certi ed attuali può essere determinato con riferimento al tasso di interesse finanziario additivato di un quid che compensa l'onere aggiuntivo del rischio e della prestazione di idonee garanzie. (cfr. per tutti C. Menger- L. Mises- I. Kirzner – R. Bon)

Nel caso di specie il saggio in questione è stato indicato nella misura del **15%**, considerando l'attuale crisi finanziaria.

- Determinazione del Tempo n.

suppone una durata dell'operazione che va dall'acquisto dell'area fino all'ultimazione della vendita o dell'affitto del complesso immobiliare. Trattandosi di un'area non urbanizzata, riguarderà il tempo necessario allo svolgimento delle attività relative alla formazione e approvazione del Piano Particolareggiato con costituzione del consorzio dei proprietari; alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ISOPI EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36a9553240392 1d806198d74261ab5d9

progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione; alla progettazione ed esecuzione dei fabbricati oltre la loro commercializzazione e cessione.

Ovviamente tutte queste attività ed incombenze richiederanno per il loro espletamento almeno 7-8 anni per la realizzazione ed 1 anno per la vendita.

L'arco di tempo ridetto, comunque, non è solo funzione delle attività tecnico-amministrative e costruttive da porre in essere per attuare la trasformazione, ma deve anche ricomprendere una previsione sugli altri aspetti che lo influenzano, che riguardano, tra gli altri: il tempo di "metabolizzazione" urbanistico-territoriale dell'intervento con armonizzazione, nel contesto urbano, che si riferisce alla creazione nell'immaginario collettivo, di una ordinaria e sistematica utilizzazione di quell'ambito riconosciuto come parte integrante del tutto; il tempo correlato alle dinamiche economiche della domanda e dell'offerta, che fisiologicamente si riscontrano e rendono possibile lo scambio del bene, etc.

Giudizio di stima

Determinati così tutti i valori che concorrono alla formulazione dell'equazione estimativa, è ora possibile procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data attuale, nello stato in cui essi si trovano.

Da cui:

Le grandezze monetarie espresse in euro sono:

$Vs = (1.746.090,00 - 1.552.408,47) \times 1 : (1+0,15)^{9}$ (0,2843)

Vs = €. 55.063,66

Vs in c.t.= €. 55.000,00

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale, l'ordinario imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare il terreno per attuare la trasformazione.

Per un ulteriore apprezzamento di merito, si evidenzia il seguente valore unitario parametrico della stima, valore venale unitario dell'area edificabile rapportato alla superficie del lotto:

€. 55.000 / mq. 4460= **€/mq 12,30**

Il prezzo unitario, di certo non è paragonabile ad un terreno edificabile, ma poco più di un terreno agricolo. Tale scostamento, come già riferito, è dovuto alle difficoltà di dotare la zona di un Piano Particolareggiato ed ottenere i Permessi di Costruire.

1 Cfr. Carlo Forte – baldo De Rossi – Op. cit.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ISOPI EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36a9553240392 1d806198d74261ab5d9

Pertanto alla luce di quanto precede, si può concludere che il più probabile valore venale del terreno oggetto di stima, alla data odierna è pari ad € 55.000,00.

IV) ESAME DEL QUARTO QUESITO.

4) rilevi se l'immobile presenti o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 47/85;

L'immobile, trattandosi di un terreno inedificato, è legittimo ed immediatamente commerciabile.

V) ESAME DEL QUINTO QUESITO.

5) verifichi se sussistano difformità tra le risultanze delle planimetrie depositate in catasto e l'attuale stato dell'immobile";

Il terreno, non è recintato su tutti i lati è incolto.

In ordine agli accertamenti eseguiti in loco, si può riferire che si è proceduto inizialmente a delle verifiche di natura generale utilizzando la mappa catastale, per accertare la compatibilità cartografica alla rappresentazione, per verificare se la stradina nel lato sud-est ed i piccoli tratti di muro di recinzione, abbiano invaso o meno l'appezzamento di terreno.

Si è deciso di eseguire un rilievo strumentale di precisione per verificare, distanze e quote, per poter ricostruire graficamente e sul posto i termini del terreno. Lo strumento utilizzato è stazione totale (TPS) tipo Leica Geosystem, col metodo delle coordinate cartesiane a riferimento locale.

Nel particolare è stata eseguita stazione strumentale nel punto 100 (Cfr. all.to grafico e libretto di campagna) da cui è stato possibile avere completa ed aperta visuale dei punti e vertici caratterizzanti la zona oggetto di rilievo, sia per quanto attiene i fondi oggetto di controversia, che quelli limitrofi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ISOPI EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36a955324039 21d806198d74261ab5d9

Rilevati in campagna (Cfr libretto di campagna allegato n. 5), sono stati successivamente calcolati con sistema di elaborazione dati computerizzato, collegato, per la restituzione grafica ad un software, ottenendo così una alta qualità di precisione sia nel calcolo che nella restituzione grafica.

Sono state quindi effettuate le seguenti operazioni di rilievo: n. 5 stazioni, punti 100, 200, 300, 400, 500, sono stati rilevati i punti: dal n. 1 al n. 132 con i quali è stato possibile rilevare i trigonometrici ed i punti caratteristici limitrofi.

Le risultanze del rilievo, sono allegate alla presente, ai seguenti allegati:

n. all.	Nome file	Descrizione
3	03-ela-gra-tav-1	Elaborato grafico – tavola 1 – Rilievo del terreno su base catastale
4	04-ela-gra-tav-2	Elaborato grafico – tavola 1 – Rilievo del terreno su immagine catastale
5	05-libretto-campagna	Libretto di campagna, misurazioni dirette dallo strumento.
6	06-rilievo-quote	Rilievo delle quote altimetriche

Attualmente, l'appezzamento di terreno, è libero e non è occupato da manufatti e/o recinzioni di altri proprietari.

Non risulta nessun confine materializzato e/o delimitazioni.

III) ESAME DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DALLE PARTI

La relazione provvisoria, è stata trasmessa alle parti, per posta elettronica certificata, in data 04/06/2020.

Ad oggi non sono pervenute osservazioni.

La differenza tra il valore stimato, riportato nella relazione provvisoria e nella presente relazione definitiva, è dato dall'attuale situazione sanitaria, che comporterà uno slittamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ISOPI EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36a9553240392 1d806198d74261ab5d9

dei tempi di attuazione di un ulteriore anno, quindi per complessivi 9 anni, rispetto agli 8 stimati precedentemente.

III) CONCLUSIONI.

Alla luce degli accertamenti operati e sulla scorta di quanto riferito nei capitoli che precedono, si può concludere come segue:

3.1) in ordine al 1° quesito:

1) descriva il bene immobile da dividere dandone rappresentazione grafica e fotografica;

Sulla scorta dei rilievi operati e dall'esame della documentazione in atti, nonché dalle visure Ipotecarie e catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Ipotecari e Catastali, si è accertato quanto segue.

L'appezzamento di terreno in oggetto, è sito in Rocca Priora Via Belmonte, distinto al Catasto Terreni al Foglio 8, particella 76, per una superficie di mq. 4.460.

Confinante con Eredi Vinci Annunziata [redacted] salvo se altri.

Il fondo è accessibile da una stradina chiusa, denominata Via Belmonte, traversa della Via della Rocca. La stradina, si interrompe proprio sul lotto di terreno in oggetto.

L'immobile in questione è costituito da un lotto in pendio, di forma rettangolare, con le dimensioni massime dei lati pari a ml 80 x 55 circa.

Il dislivello del terreno dal punto più alto D) con quota m 655,06 s.l.m. e dal punto più basso A) con quota m. 625.84 è di metri 30, 33 con una pendenza del 31%.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Rocca Priora in data 13.05.2020, si evince che l'area oggetto trovasi inserita nel vigente Piano Regolatore Generale, nella zona "E- di espansione".

Per le notizie di dettaglio si rimanda alla consultazione del primo capitolo della presente e agli allegati ivi richiamati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ISOPI EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36a9553240392 1d806198d74261ab5d9

3.2) in ordine al 2° quesito:

2) predisponga un progetto di divisione con eventuali conguagli in denaro;

Alla luce delle considerazioni svolte, nel secondo capitolo della presente, **si ritiene opportuno di non procedere alla divisione dell'appezzamento di terreno.**

3.3) in ordine al 3° quesito:

3) ove il bene non sia comodamente divisibile, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il suo attuale valore di mercato, indicando gli elementi di stima e di confronto utilizzati per la valutazione;

Come riferito nel precedente capitolo, l'immobile **non è comodamente e convenientemente divisibile,** quindi nel presente capitolo, si procede alla stima del suo attuale valore di mercato.

Risulta evidente, da quanto sommariamente riferito, che l'attuazione del Piano Particolareggiato, appare molto problematica, poiché è fatto obbligo, da parte del strumento urbanistico generale, di pianificare a livello esecutivo un esteso comprensorio, per la sua totalità, e quindi per l'intera superficie, che allo stato attuale risulta di proprietà di una pluralità di soggetti privati.

Sulla scorta delle premesse dottrinarie illustrate nel terzo capitolo e tenuto conto delle risultanza d'indagine, si può ora focalizzare la nostra attenzione sulla scelta del criterio di stima.

Sicché quando occorre formulare il giudizio di stima del più probabile valore di uno dei fattori della produzione nell'ambito di un processo produttivo generale, si dovrà riguardare l'aspetto economico al quale corrisponde il **più probabile valore di trasformazione Vt,** inteso come differenza tra il valore di mercato del prodotto ottenibile dopo la trasformazione ed il costo necessario per la trasformazione stessa, ed il criterio di stima consisterà nella differenza tra il valore di mercato del prodotto Vp ed il valore di mercato di tutti gli altri fattori produttivi Fp-1.

Tale determinazione comporta la soluzione della seguente equazione:

$\mathbf{Vs} = \mathbf{Vt} = (Vm - Kc + Kup + Kus + Oc + Op + Of + P) \times 1/(1+r)^n$ ove:

- Vs = Vt: Valore attuale degli immobili oggetto di intervento, prima della trasformazione;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ISOPI EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36a9553240392 1d806198d74261ab5d9

- Vm : Valore di mercato futuro dopo la trasformazione;
- Kc :Costo tecnico di ristrutturazione e/o ricostruzione comprensivo dell'utile dell'impresa esecutrice delle opere;
- Kup: Costi di urbanizzazione primaria;
- Kus: Costi di urbanizzazione secondaria;
- Oc : Oneri dovuti all'Ente locale per il " permesso a costruire" o "Dia";
- Op: Oneri professionali (per: rilievi, progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza, collaudo, pratiche catastali, consulenze tecniche, fiscali, legali);
- Of : Oneri finanziari quali prezzo d'uso dei capitali monetari erogati dagli istituti di credito quale anticipazione;
- P : profitto conseguito dal promotore quale remunerazione dell'iniziativa, del rischio, delle innovazioni, del coordinamento dei fattori della produzione ossia remunerazione al lordo dei tributi dell'attore della trasformazione;
- r : Saggio di remunerazione atteso dal promotore immobiliare;
- n : Numero di anni in cui, attuandosi il processo di trasformazione, il bene non produce reddito.

Determinati così tutti i valori che concorrono alla formulazione dell'equazione estimativa, è ora possibile procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data attuale, nello stato in cui essi si trovano.

Da cui:

Le grandezze monetarie espresse in euro sono:

Vs= (1.746.090,00 – 1.552.408,47) x 1 : $(1+0,15)^9$ (0,2843)

Vs = €. 55.063,66

Vs in c.t.= €. 55.000,00

Pertanto alla luce di quanto precede, si può concludere che il più probabile valore venale del terreno oggetto di stima, alla data odierna è pari ad € 55.000,00.

Per le notizie di dettaglio si rimanda alla consultazione del terzo capitolo della presente e agli allegati ivi richiamati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ISOPI EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36a9553240392 1d806198d742 61ab5d9

3.4) in ordine al 4° quesito:

4) rilevi se l'immobile presenti o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 47/85;

L'immobile, trattandosi di un terreno inedificato, è legittimo ed immediatamente commerciabile.

3.5) in ordine al 5° quesito:

5) verifichi se sussistano difformità tra le risultanze delle planimetrie depositate in catasto e l'attuale stato dell'immobile";

Il terreno, non è recintato su tutti i lati ed è incolto.

In ordine agli accertamenti eseguiti in loco, si può riferire che si è proceduto inizialmente a delle verifiche di natura generale utilizzando la mappa catastale, per accertare la compatibilità cartografica alla rappresentazione, per verificare se la stradina nel lato sud-est ed i piccoli tratti di muro di recinzione, abbiano invaso o meno l'appezzamento di terreno.

Attualmente, l'appezzamento di terreno, è libero e non è occupato da manufatti e/o recinzioni di altri proprietari.

Non risulta nessun confine materializzato e/o delimitazioni.

3.6) in ordine alle osservazioni di parte:

La relazione provvisoria, è stata trasmessa alle parti, per posta elettronica certificata, in data 04/06/2020. Ad oggi non sono pervenute osservazioni.

In fede.

Albano Laziale lì 26/10/2020.

IL C.T.U.

(Geom. Eugenio Isopi)

Firmato Da: ISOPI EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36a9553240392 1d806198d74261ab5d9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Elenco allegati.

n. all.	Nome file	Descrizione
1	01-verbali	Verbali di accesso
2	02-fotografie	Servizio fotografico
3	03-ela-gra-tav-1	Elaborato grafico – tavola 1 – Rilievo del terreno su base catastale
4	04-ela-gra-tav-2	Elaborato grafico – tavola 1 – Rilievo del terreno su immagine catastale
5	05-libretto-campagna	Libretto di campagna, misurazioni dirette dallo strumento.
6	06-rilievo-quote	Rilievo delle quote altimetriche
7	07-cert-des-urbanistica	Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rocca Priora il
8	08-estratto-mappa	Estratto di mappa catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ISOPI EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36a9553240392 1d806198d74261ab5d9