

ASTE
GIUDIZIARIE® **TRIBUNALE DI VELLETRI**
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. N. 67/2024 del R.G.E. : [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE® **INTEGRAZIONI ALLA PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.**

La sottoscritta Arch. Elvira Sanzi con studio professionale in Via Arrigo Boito 10, Colleferro (Rm) nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 67/2024 del R.G.E., come da richiesta del Giudice nell'udienza del 23/10/2024, fornisce i chiarimenti richiesti dal creditore procedente [REDACTED] e dall'avv. [REDACTED] in difesa [REDACTED].

PER QUANTO CONCERNE LE RICHIESTE DI CHIARIMENTI PERVENUTE ALLA SCRIVENTE DAL CREDITORE PROCEDENTE [REDACTED] SI PRECISA QUANTO SEGUE: gli allegati sono stati depositati contestualmente alla perizia in data 04 Luglio 2024 nel fascicolo del procedimento. Ad ogni modo la scrivente per quanto dettagliatamente richiesto nelle osservazioni finali della perizia di stima dichiara quanto segue:

1. Per mero errore di digitazione a pag. 20 della relazione di stima, **nella particella n. 888** è stata attribuita una superficie errata, che è stata rettificata con quella corretta pari a mq 99,00, anziché mq 990,00. Pertanto, la superficie linda dei terreni nel lotto 3 è pari a mq 6113,00 anziché mq 7004,00 da cui segue un valore dei terreni agricoli pari ad € 36.678,00.
2. Le difformità urbanistiche edilizie e i costi di regolarizzazione relative al LOTTO 1 e al LOTTO 2 sono state dettagliatamente descritte negli allegati della perizia denominati "Stima per gli interventi di regolarizzazione capannone – LOTTO 1" e "Stima per gli interventi di regolarizzazione appartamento – LOTTO 2" depositati congiuntamente alla perizia in data 04/07/2024; di seguito vengono riportati le tabelle con i costi di regolarizzazione sia per il LOTTO 1 che per il LOTTO 2, comprensivi delle spese di regolarizzazione incluse le spese tecniche, i diritti di segreteria, le variazioni catastali e le eventuali spese edili, ove previste. Si precisa, altresì, che nei lotti 3 e 4 sono presenti manufatti privi di titolo autorizzativo e quindi non sono regolarizzabili per legge, pertanto, le difformità urbanistiche edilizie non sono in alcun modo sanabili.



LOTTO 1 ASTE

STIMA PER INTERVENTI DI RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI –
- CAPANNONE INDUSTRIALE - COMUNE DI MARINO (RM) -

CALCOLO SPESE TOTALI



1. CILA per il ripristino della situazione al piano soppalco secondo quanto indicato dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2314/s comprese le spese tecniche, i diritti di segreteria ed eventuali bolli. € 3.000,00
2. CILA in Sanatoria per regolarizzazione attuali modifiche interne riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra, comprese le spese tecniche, i diritti di segreteria ed eventuali bolli. € 5.000,00
3. Spese edili per lo smontaggio delle tramezzature sul piano soppalco non autorizzate € 3.000,00

TOTALE GENERALE

€ 11.000,00

LOTTO 2

- STIMA PER GLI INTERVENTI PER REGOLARIZZARE -
- APPARTAMENTO – COMUNE DI CIAMPINO (RM)

CALCOLO SPESE TOTALI



1. CILA in sanatoria, per il ripristino della situazione secondo quanto indicato nelle autorizzazioni amministrative Licenza Edilizia n. 1319/64 → le attuali modifiche interne riguardano lo spostamento di un tramezzo della cucina, comprese le spese tecniche, i diritti di segreteria ed eventuali bolli, variazioni catastali e diritti catastali. € 5.000,00

TOTALE GENERALE

€ 5.000,00





3. L'esperto di seguito riassume i valori di mercato dei lotti, detratti dei costi di regolarizzazione che non erano stati sottratti nella perizia di stima:



BENE N° 1:

- ✓ N. 1 - Capannone industriale di circa 820,00 mq x 798,00 €/mq = € 655.000,00;
- ✓ Valore opere di regolarizzazione e sanatoria: € 11.000,00;

TOTALE DI STIMA DEL BENE 1 DI € 644.000,00



BENE N° 2:

- ✓ N. 1 Appartamento di circa 115,00 mq x 1652,00 €/mq = € 190.000,00
- ✓ Valore opere di regolarizzazione e sanatoria: € 5.000,00

TOTALE DI STIMA DEL BENE 2 DI € 185.000,00



BENE N° 3:

- ✓ N. 8 Terreni agricoli per un totale di mq. 6.113,00 x 6,00 €/mq = € 36.678,00
- ✓ N. 1 Capannone industriale di circa 450,00 mq x 53,70 €/mq (-85%) = € 24.165,00
- ✓ N. 1 Capannone industriale di circa 1.050 mq x a 17,90 €/mq (-95%) = € 18.795,00

TOTALE DI STIMA LOTTO 3 € 79.638,00



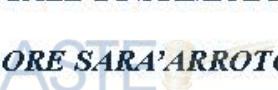
IL VALORE SARÀ ARROTONDATO A € 80.000,00



BENE N° 4:

- ✓ N. 6 terreni agricoli per un totale di mq. 5.042,00 x €/mq € 6,00 = € 30.252,00
- ✓ N. 1 Capannone industriale di circa mq 455,50 x 53,70 €/mq (-85%) = € 24.460,35
- ✓ N. 1 Dependance di circa mq 70.00 x 276,60 €/mq (-85%) = € 13.830,00
- ✓ N. 1 Villa unifamiliare di circa 150 mq x 107,80 €/mq (-95%) = € 16.170,00

TOTALE DI STIMA LOTTO 4 €€ 84.712,35



IL VALORE SARÀ ARROTONDATO A 85.000,00



Pertanto, si ottiene un valore totale di stima dei beni pari a:

Valore totale di stima totale (Bene n.1 – Bene n. 2 – Bene n. 3 – Bene n. 4)	€ 994.000.000
---	----------------------





4. Confermo la metodologia di stima utilizzata nella stima dei lotti 3 e 4 in quanto la scrivente ha ritenuto congruo applicare un deprezzamento forfettario al valore di stima dei beni compreso tra il 95% per i manufatti per cui è stata emessa ordinanza di demolizione) e l'85% per quei manufatti ancora non sottoposti ad Ordinanza di Demolizione ma abusivi, in quanto questo metodo permette facilmente di determinare un valore di mercato in situazioni complesse come nel caso in esame, tenendo conto di una futura riduzione del valore dei beni, soprattutto dopo che le ordinanze di demolizione saranno adottate e/o emesse e tiene in considerazione anche il beneficio d'uso che si potrebbe avere l'immobile fino a quando i provvedimenti non saranno operativi.



PER QUANTO CONCERNE LE OSSERVAZIONI ALLA RELAZIONE PERITALE
RICEVUTA IN DATA 04/09/2024 DALL'AVV. [REDACTED] IN DIFESA DEL [REDACTED]

[REDACTED] SI PRECISA QUANTO SEGUE:

1. INESATTEZZA DELLA STIMA E DEL CONSEGUENTE PREZZO D'ASTA (LOTTO 3):

- a) Come già descritto nel punto 1 delle precedenti osservazioni si conferma che, a pag. 20 della relazione di stima, la superficie linda della **particella n. 888** è stata rettificata a mq 99, anziché mq 990, pertanto la superficie totale dei terreni del lotto 3 risulta essere mq 6113,00 anziché mq 7004,00. Pertanto, riporto la nuova tabella con il valore catastale dei terreni del lotto 3:

Valore catastale			
Superficie	Valore catastale= RD*1,25*195		
1160	1,25	135	2 274,75 €
1450	1,25	135	2 843,44 €
2731	1,25	135	5 354,44 €
99	1,25	135	327,98 €
252	1,25	135	835,31 €
115	1,25	135	381,38 €
132	1,25	135	437,06 €
174	1,25	135	575,44 €
6 113			



Inoltre, confermo il valore di stima pari ad € 6,00 €/mq (valore ricavato da indagini effettuate su terreni simili ricadenti nella stessa zona) per i terreni agricoli nei lotti in questione in quanto gli stessi ricadono in Zona Agricola non sono edificabili per cui hanno una ridotta appetibilità di mercato. Pertanto, il valore di stima dei terreni del lotto 3 sarà pari a € 36.678,00.

- b) Confermo la metodologia di stima utilizzata per quanto concerne **il capannone industriale di circa 450 mq** in quanto, nonostante non sia legittimato urbanisticamente e quindi non sanabile per legge, ad oggi non è sottoposto ad alcuna ordinanza di demolizione da parte del Comune di Marino, pertanto, fino a quando tali disposizioni non saranno adottate, si potrà beneficiare del bene; dunque, il suo valore è stato stimato con un deprezzamento forfettario dell'85% di valore di mercato.
- c) Per quanto concerne **il manufatto di circa 170 mq**, essendo una struttura di piccole dimensioni, il suo smantellamento non è stato stimato poiché irrisorio rispetto al valore dell'intero lotto 3, dove tra l'altro è presente un fabbricato di dimensioni significative con un'ordinanza di demolizione già emessa.
- d) Per quanto concerne **il capannone industriale di circa 1050 mq** non si è ritenuto congruo applicare una diversa metodologia di stima in quanto il costo di demolizione dei fabbricati presenti sul lotto 3, considerando che sullo stesso sono stati realizzati diversi fabbricati per un volume di circa 9380 mc sull'intero lotto, avrebbe superato di gran lunga il valore dei terreni agricoli; pertanto confermo la stima dei valori dei beni utilizzata che tiene conto del valore dei fabbricati della stessa tipologia, come se gli stessi fossero urbanisticamente regolari, con una riduzione in percentuale del valore di stima tra 85% e il 95%, in considerazione del beneficio d'uso dei beni fino a quando l'ordinanza di demolizione non verrà adottata e/o emessa.

2) OSSERVAZIONI DEL CONSULENTE DI PARTE (LOTTO 3):

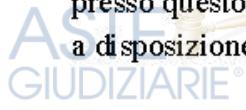
- Si conferma la rettifica della superficie del mappale 888 pertanto, il valore di stima sarà pari a: mq 6113,00 x 6,00 €/mq = € 36.678,00
- Sui terreni ricadenti nel LOTTO 3 non viene effettuata alcuna coltura, in quanto le aree risultano essere completamente urbanizzate, con spazi destinati a viabilità, parcheggi e alcuni fabbricati, realizzati senza alcun titolo autorizzativo. Pertanto, fino a quando i decreti ingiuntivi non saranno esecutivi, si potrà beneficiare dei fabbricati esistenti, pertanto, il loro valore commerciale è stato stimato come se gli stessi fossero urbanisticamente regolari, con una riduzione in percentuale del valore stimato.





Confermo che allo stato attuale nessun bene del lotto 3 risulta sanabile secondo l'attuale normativa di PRG del Comune di Marino, come dettagliatamente descritto sia nella perizia che nelle osservazioni.

- Il valore del costo di demolizione dei volumi realizzati sul lotto n. 3 stimato forfettariamente in € 50.000,00 è sicuramente sottovalutato, in quanto il costo effettivo per la demolizione totale di una cubatura di circa 9380 mc (volume dei fabbricati realizzati sul lotto 3) avrebbe superato di gran lunga il valore dei terreni agricoli.



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



Colleferro, li 04/11/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Elvira Sanzi

