

TRIBUNALE DI FROSINONE

Sezione Fallimentare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI FROSINONE
SEZIONE FALLIMENTARE**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO n° 29/2019

**CURATORE
Avv. MASSIMILIANO SCARSELLA**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO : VALUTAZIONE IMMOBILIARE

CONSULENTE TECNICO : Geom. Cristiano Mattia

Conferimento incarico in data 27/09/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE

A seguito del provvedimento del 27/09/2019, emesso dal Giudice Delegato al Fallimento, al sottoscritto **Geom. Cristiano Mattia**, nato a Frosinone (FR) in data 08/07/1978 (cod. fisc. MTT CST 78L08 D810A), iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Frosinone al n°2315, ed iscritto presso l'Albo dei C.T.U. al n°239, con studio tecnico professionale in Tecchiena di Alatri 03011 (FR), via S.S. 155 Colletraiano n°220, veniva conferito l'incarico di Consulente Tecnico D'Ufficio in merito alla verifica e valutazione delle proprietà immobiliari site nel Comune di Ferentino (FR), di proprietà della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED]; di fatto l'accertamento conferitomi, consiste nell'individuazione, verifica e stima del Fabbricato censito all'N.C.E.U. (nuovo catasto edilizio urbano) del Comune di Ferentino al **Foglio 33 Mappale 444** quale fabbricato di triplice elevazione, attualmente in corso di costruzione, composto dalla sola struttura in c.a. costituita da pilastri verticali e solai di interpiano orizzontali, con copertura inclinata in latero cemento.

Il fabbricato in oggetto risulta trasferito per mezzo compravendita stipulato in data 06/09/2001, Notaio Marina Stirpe con sede in Frosinone via Moccia,82 - Repertorio n°49461 e Raccolta n°7971 - **DONAZIONE** a favore della Sig.ra [REDACTED] e contro [REDACTED]

Dalla verifica eseguita presso l'Agenzia del Territorio - Servizi Catastali, risulta che all'attualità la Sig.ra [REDACTED] risulta intestataria per il diritto di proprietà pari a 1/1, del terreno sul quale risulta

edificato il fabbricato in oggetto, sito nel Comune di Ferentino, in Contrada Montecchie e catastalmente come meglio appresso identificato:

LOTTO UNICO			Fallimento n°29 / 2019				
1	COMUNE DI FERENTINO		CATASTO TERRENI				
Foglio	Particella	Qualità	Porzione	Classe	Superficie	Domenicale	Agrario
33	444	Seminativo	AA	2	2.800 mq.	€ 14,46	€ 10,85
		Uliveto	AB	3	1.800 mq.	€ 9,30	€ 5,11

FERENTINO - CONTRADA MONTECCHIE

ASTE GIUDIZIARIE.it
SUPERFICIE TOTALE DELLA PARTICELLA INTERESSATA 4.600 mq.

In merito all'incarico conferitomi dalla S.V. e sulla base degli accertamenti da me accuratamente effettuati, sia presso le proprietà in oggetto, sia presso gli uffici per territorio competenti; compongo la seguente relazione di stima che per una comodità espositiva, suddivido nei seguenti capitoli:

CAPITOLO	PAGINE
1) DESCRIZIONE DEL BENE	Pagina 02
2) CONFORTA' DELL'ACCATAMENTO	Pagina 06
3) TITOLARITA' DEL DIRITTO	Pagina 07
4) UTILIZZAZIONE DEL BENE	Pagina 08
5) REGOLARITA' URBANISTICA	Pagina 08
6) FORMAZIONE DI LOTTI	Pagina 14
7) STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE	Pagina 14
8) ONERI GRAVANTI	Pagina 14
9) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	Pagina 15

1) DESCRIZIONE DEL BENE

Dal sopralluogo eseguito sul posto in data 22/10/2019, si riscontra che i beni di proprietà della Signora [redacted] ed oggetto della presente valutazione, identifica terreno, con sovrastante fabbricato in corso di costruzione, con struttura in c.a. nel Comune di Ferentino, in contrada Montecchie e precisamente situato su Via Monte delle olive e come appresso raffigurato.

ASTE GIUDIZIARIE.it



COMUNE DI FERENTINO - IMMAGINE SATELLITARE ACQUISITA DA GOOGLE EARTH

Nella precedente rappresentazione, individuo con la freccia di colore rosso, il posizionamento del fabbricato, rispetto al comparto urbano più prossimo, ovvero rispetto al campo sportivo comunale di Ferentino, facilmente ravvisabile sul lato sinistro della cartografia riprodotta.

Dalla strada principale Via Casilina è possibile raggiungere il fabbricato percorrendo per circa 800 ml. Via Costantino Caminada, poi svoltando sullo stradello di sinistra, come appresso raffigurato sarà possibile



raggiungere il fabbricato che si troverà sulla sinistra; in linea d'aria, dal campo sportivo al cespite, sono circa 1.200 ml. il fabbricato, viene indicato nella precedente rappresentazione, con la freccia di colore rosso.

Trattasi di costruzione composta da più piani, con struttura portante in c.a. ed attualmente il fabbricato trovasi come nella seguente rappresentazione fotografica, acquisita il giorno del sopralluogo:



FOTO ACQUISITE IN CORSO DI SOPRALUOGO



FOTO ACQUISITE IN CORSO DI SOPRALUOGO - FABBRICATO Foglio 33 Mappale 444 -

Il fabbricato sorge in un'area di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Ferentino, prettamente a vocazione agricola, con terreni tipicamente adoperati a carattere uliveto, difatti la zona interessata viene denominata "monticchio delle olive".

Come facilmente constatabile, il fabbricato si trova privo di tamponature sia perimetrali che di tramezzature interne, privo di qualunque tipo di impianto tecnologico, sprovvisto di rivestimenti,



pavimenti servizi, munito del solo scheletro di cemento armato. L'area di pertinenza circostante, facente capo sempre alla particella di terreno mappale 444, risulta in evidente stato di abbandono, come rappresentato in foto. La particella interessata **Foglio 33 Mappale 444** risulta di forma pressoché rettangolare con il lato più lungo, perpendicolare allo stradello di accesso Via Monte delle olive, che misura circa 138 ml. ed il lato più corto che misura circa 33 ml. il fabbricato in corso di costruzione, risulta posizionato a circa 20 ml. dalla strada di accesso.



SCALA DI COLLEGAMENTO



VISTA SULLA VALLATA



SCALA DI COLLEGAMENTO



PIANO 1° SOTTOTETTO

Il lotto in esame risulta sprovvisto di recinzione e cancello di accesso, sia lungo il perimetro confinante con la strada lato sud est, sia per i perimetri a confine con gli altri appezzamenti di terreno adiacenti.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

2) CONFORMITA' ACCATASTAMENTO

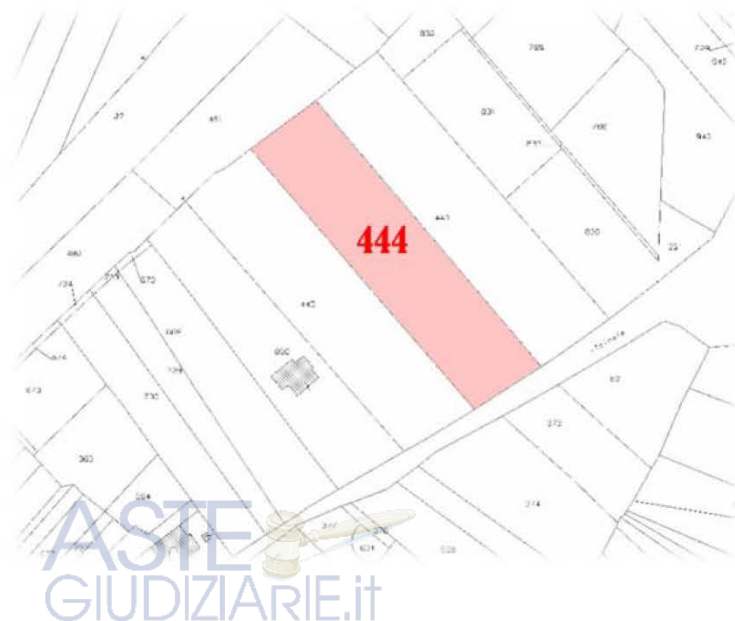
Dal sopralluogo effettuato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, è stato possibile acquisire la visura catastale della particella in oggetto, dalla quale è facilmente intuibile che tale documento non riporta in alcun modo il fabbricato, in quanto i dati riportati fanno riferimento alla sola particella di terreno. Subito appresso, riproduco un sunto della visura storica, che allego a fine relazione.

STRALCIO VISURA CATASTALE

(Visura Catastale in allegato)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito			
						ha	are ca		Dominicale	Agrario		
1	33	444		AA	SEMINATIVO	2	28	00	Euro 14,46	Euro 10,85	Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. FR0477055 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEAI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 78020.1/2007)	
			AB	ULIVETO	3	18	00	Euro 9,30	Euro 5,11			
Notifica		Partita										
Annotazioni		variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune										
INTESTATO												
1	GERARDI Giuseppina nata a FERENTINO il 26/08/1965				GRRGPP65M66D539II*				(1) Proprietà per 1/1			

Pertanto non vi è alcuna conformità fra la visura catastale, che riporta nella dicitura qualità e classe: Seminativo per la porzione "AA" e Uliveto per la porzione "AB", con quanto invece avrebbe dovuto richiamare, ovvero fabbricato in corso di costruzione di categoria catastale F/3; in conclusione del seguente capitolo è possibile affermare che attualmente non risulta espletato l'accatastamento del fabbricato, che doveva essere effettuato a seguito della costruzione del cemento armato.



La cartografia di fianco riprodotta, identifica l'estratto di mappa catastale sul quale è riportata la conformazione della particella mappale 444, che evidenzio di colore rosso, sulla quale non si riscontra alcun fabbricato a comprova della mancanza della pratica di accatastamento.

3) **TITOLARITA' DEL DIRITTO**

Da impianto meccanografico del 01/07/1977(Agenzia delle Entrate) la particella 444 interessata dalla presente valutazione immobiliare, risultava intestata al Sig. [REDACTED]

[REDACTED], successivamente con **Atto di Donazione** del 06/09/2001 Notaio

Marina Stirpe Repertorio n°49461 - Rogito N°7971, la proprietà della particella di terreno 444, veniva donata dal Sig. [REDACTED] (di cui sopra) alla figlia [REDACTED]

[REDACTED] l'atto di Donazione risulta Registrato a Frosinone in data 20/09/2001 e Trascritto a Frosinone il 31/10/2001; attualmente la proprietà risulta invariata.

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone, si è accertato per la particella oggetto del presente procedimento, quanto segue:

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'		<i>(Ispezione Ipotecaria - Allegato) Visure Conservatoria</i>
ISPEZIONE ESEGUITA PER PARTICELLA:		
Proprietà: [REDACTED]		
Dati della richiesta		
Immobile :	Comune di FERENTINO (FR) Tipo catasto : Terreni Foglio : 33 - Particella 444	
Periodo da ispezionare:	dal 01/01/1980 al 23/01/2020	
Ulteriori restrizioni:		
Periodo da ispezionare:	dal 01/01/1980 al 23/01/2020	

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 26/09/2001 - Registro Particolare 12092 Registro Generale 15064
Pubblico ufficiale STIRPE MARINA Repertorio 49461/7971 del 06/09/2001
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 21/04/2005 - Registro Particolare 2840 Registro Generale 9959
Pubblico ufficiale S.R.T. CONCESSIONE DI FROSINONE Repertorio 41710 del 19/10/2004
IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 DPR 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3034 del 14/09/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ISCRIZIONE del 29/01/2007 - Registro Particolare 565 Registro Generale 2969
Pubblico ufficiale FROSINONE RISCOSSIONE S.P.A. Repertorio 100155/47 del 13/01/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 09/08/2019 - Registro Particolare 10530 Registro Generale 13420
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FROSINONE Repertorio 43/2019 del 08/07/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

4) UTILIZZAZIONE DEL BENE

Attualmente l'immobile è nella piena disponibilità della proprietaria Sig.ra [REDACTED] ricordando a tal proposito che il fabbricato risulta non ultimato e composto dalla sola struttura in cemento armato; il tutto ricadente in zona **"Ea destinata ad attività Agricola" di P.R.G.** approvato dalla Regione Lazio con atto n°5619 del 21.10.1980 e Variante approvata dal Consiglio Comunale con atto n.7 del 28.01.1988. In via definitiva è possibile affermare che l'utilizzazione del bene, attualmente risulta conforme con quanto previsto dalle norme di attuazione del P.R.G.

5) REGOLARITA' URBANISTICA

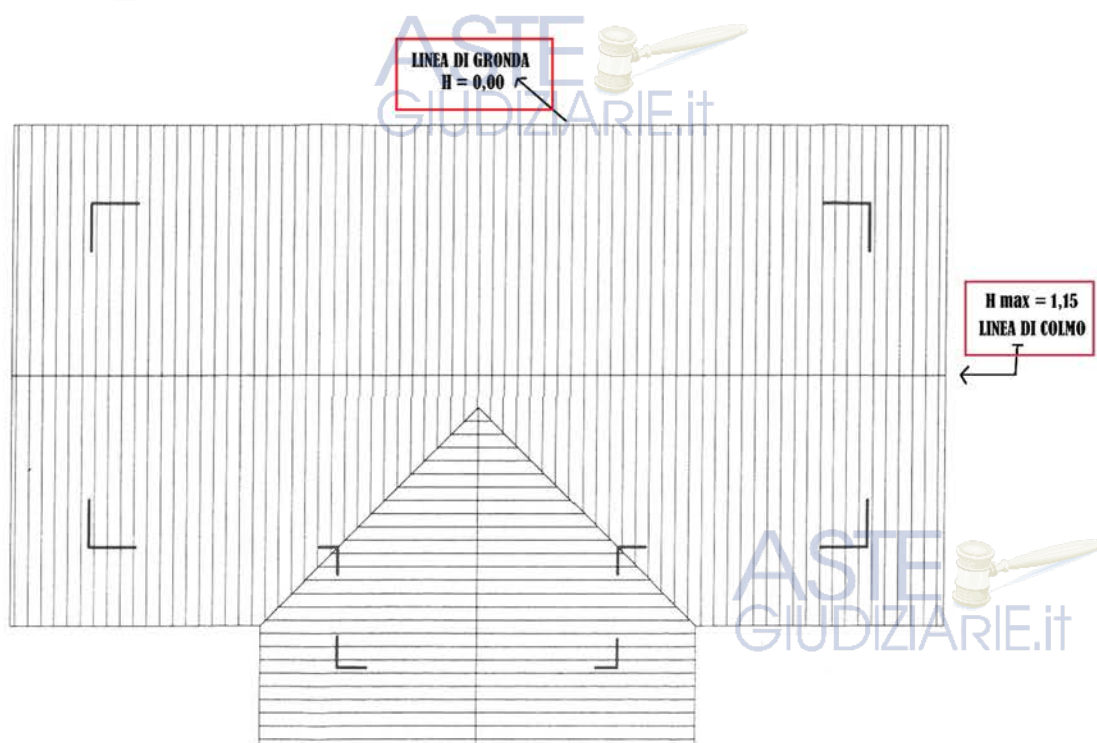
Il cespite risulta edificato in forza di Concessione Edilizia n°391 del 21/12/2001 per la realizzazione di un fabbricato ad uso agricolo di duplice elevazione; lo stesso risulta costituito da struttura portante in c.a. e composto da piano Terra e piano 1° Sottostrada, con solai di interpiano in latero-cemento dello spessore

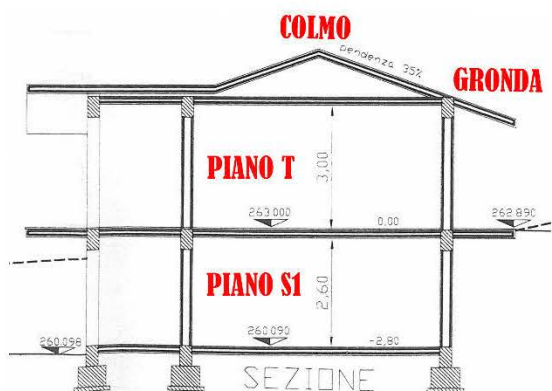
di 20 cm e copertura costituita da solaio inclinato della stessa tipologia, in latero-cemento, con sovrastante isolamento e manto di tegole portoghesi. Le fondazioni sono del tipo continuo in c.a. con cordolo e sottostante magrone in c.l.s.

Il fabbricato risulta in possesso della necessaria Autorizzazione Sismica rilasciata dalla Regione Lazio (**ex Genio Civile**) protocollo n°12366 concessa in data 25/10/2001 Posizione n°2687/200, quale nulla osta per la conformità delle opere strutturali presentate (**Autorizzazioni**

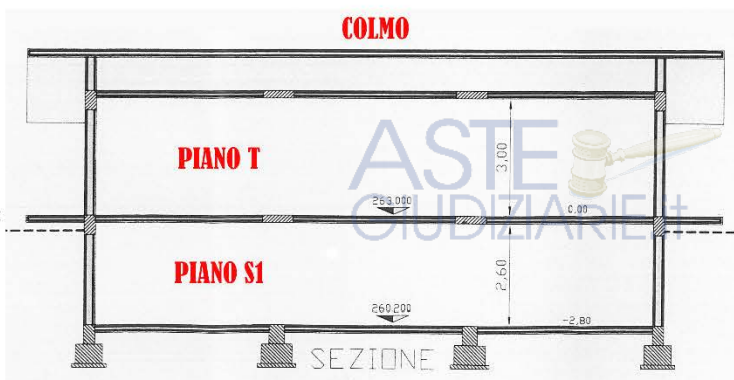
Urbanistiche Allegate a fine relazione). Al fine di poter esprimere parere sulla regolarità urbanistica del fabbricato e pertanto sulla sua conformità con quanto riscontrato in atti, il sottoscritto può asserire che alcune opere realizzate, non vengono riscontrate sulla documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Ferentino, mediante accesso atti amministrativi del 22/10/2001. Nello specifico risulta fisicamente

eseguita una **SOPRAELEVAZIONE IN MERITO AL PIANO 1° SOTTOTETTO** mentre sulla documentazione tecnica, ossia sul progetto architettonico depositato ed approvato, viene riportato al piano 1° una semplice copertura inclinata a capanna con altezza minima lungo il perimetro della gronda pari ad $H_{min} = 0,00$ ed altezza massima al colmo pari ad $H_{max} = 1,15$ ml.





SEZIONE "AA" DA PROGETTO



SEZIONE "BB" DA PROGETTO

Quanto sopra rappresentato, vuole raffigurare quanto autorizzato, dove nelle sezioni "AA" e "BB" di progetto è possibile evincere le altezze dei vari livelli, piano S1 $H=2,60\text{ml}$ e Piano T $H=3,00\text{ml}$ e della relativa copertura che da un'altezza pari a $H=0,00\text{ml}$ lungo i muri perimetrali, procede con pendenza del 35% fino al colmo dove raggiunge un'altezza massima pari a $H=1,15\text{ml}$; quindi trattasi di chiara copertura di tipo a capanna e non di sottotetto, come invece riscontrato in corso di sopralluogo. Effettivamente sul posto si rileva palesemente una **SOPRAELEVAZIONE IN DIFFORMITÀ AL PROGETTO APPROVATO**, con altezza minima pari a $H_{\text{min}}=2,20\text{ml}$ lungo il perimetro e/o gronda e altezza massima $H_{\text{max}}=3,50\text{ml}$ in corrispondenza del colmo, come lo scrivente raffigura nella successiva documentazione fotografica, con indicate le attuali altezze riscontrate.



SITUAZIONE ATTUALE - PIANO 1° SOTTOTETTO



SITUAZIONE ATTUALE - PIANO 1° SOTTOTETTO

Tale **sostanziale** difformità, rispetto all'originario progetto approvato nel 2001, attualmente non può essere sanata mediante le vigenti normative urbanistiche, pertanto trattasi di opera insanabile sia mediante sanatoria ordinaria (*Permesso, Scia, Cila*) che straordinaria (*Condono*).

ALTRA DIFFORMITÀ riscontrata, sicuramente di più lieve entità o **formale**, risulta essere **LA REALIZZAZIONE DELLA SCALA DI COLLEGAMENTO IN C.A.** che permette l'accesso e la comunicazione tra i vari piani del fabbricato, la quale sul progetto non risulta contemplata, e pertanto realizzata abusivamente. Qualora l'unica difformità, fosse stata la realizzazione della scala, tale discordanza si sarebbe potuta regolarizzare mediante la presentazione di una **SCIA IN SANATORIA** attestando l'ultimazione delle opere già eseguite ed in difformità all'originaria Concessione Edilizia n°391 del 21/12/2001.

(Segnalazione Certificata di Inizio Attività in **Sanatoria o SCIA in sanatoria** prevista dall'articolo 37 del DPR 380/2001 è un titolo autorizzativo che consente la regolarizzazione di abusi edilizi, ovvero di opere realizzate in assenza di **SCIA** o in difformità da esse).

Tale circostanza però risulterebbe plausibile solo nel caso di unico abuso, in quanto trattasi: sì di opera abusiva, ma solo per la mancanza di titolo edilizio, però conforme alla normativa edilizia, sia all'epoca della realizzazione dell'opera irregolare, che al momento della richiesta di sanatoria (*doppia conformità urbanistica*).

La rimozione della scala, non restituirebbe la conformità allo strumento urbanistico, necessario al fine di raggiungere la rispondenza edilizia del fabbricato realizzato.

In sintesi vige il presupposto che:

*Se l'abuso commesso è tale solo per la mancanza del titolo abilitativo e le opere sono conformi al piano regolatore (P.R.G.) - come anticipato poco fa - siamo di fronte ad un **"abuso formale"** ma non **sostanziale***

Perché se l'atto abilitativo fosse stato richiesto ex ante sarebbe stato certamente rilasciato.

Per cui, se applicassimo le procedure standard di cui parlato, dovremmo demolire l'opera abusiva per la quale poi - a fronte di una successiva richiesta - avremmo ritirato il titolo abilitativo perché conforme al piano. Ed è certo che verrà rilasciato, perché il titolo edilizio è atto dovuto (e non discrezionale) ove ricorra la conformità urbanistica.

La procedura standard, cioè quella della "rimessa in pristino stato" quindi sarebbe illogica, antieconomica e confliggerebbe con il principio della buona amministrazione.

In fondo se quell'opera è conforme al piano è proprio quella che il piano regolatore voleva fosse realizzata, solo che il titolare si è "dimenticato" di chiedere il titolo per l'esecuzione.

In questa ipotesi sorregge l'azione amministrativa un "principio" generale del diritto, la sanatoria, che consente l'acquisizione ex post delle autorizzazioni che avrebbero dovuto essere richieste ex ante andando così a legittimare "dopo", le opere eseguite con un titolo che si sarebbe dovuto chiedere "prima" dell'esecuzione, è quindi illogico ed antieconomico demolire ciò che poi dovremmo consentire di ricostruire oggi se conforme.

Affrontato quello che concerne l'abuso formale, ossia la scala di collegamento, focalizziamo adesso l'attenzione sull'abuso sostanziale, ovvero la sopraelevazione del piano 1° sottotetto.

La sanatoria di un abuso edilizio, come anzi detto, può essere concessa solo se l'opera è conforme al piano regolatore vigente all'epoca della realizzazione che al momento della richiesta di sanatoria.

Se contro il processo penale per il reato di abuso edilizio c'è sempre la "scappatoia" della prescrizione, contro invece l'ordine di demolizione ci sono ben poche chances atteso che esso non si prescrive mai e può essere intimato anche a distanza di numerosi anni dall'edificazione.

Sicuramente l'asso nella manica che può giocare chi ha realizzato l'abuso edilizio è la richiesta di sanatoria. Ma non sempre è così facile.

Difatti, un abuso edilizio non è sanabile quando è in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della richiesta di sanatoria (doppia conformità urbanistica).

La legge stabilisce che, in caso di interventi realizzati senza permesso di costruire, o senza dichiarazione di inizio attività, o in difformità da essi, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere la licenza a costruire in sanatoria se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Si tratta in sostanza di una doppia conformità, l'unica che consenta, ad oggi, di ottenere la sanatoria.

Ove l'abuso sia riconducibile ad un'irregolarità di tipo sostanziale, e pertanto non fosse possibile regolarizzare la posizione secondo la normativa urbanistica, non resta che procedere alla demolizione dell'abuso e al ripristino dello stato dei luoghi. In seguito, a ripristino avvenuto e ove la vigente normativa urbanistica lo consenta, sarà possibile inoltrare una nuova pratica edilizia per ottenere il rilascio del necessario titolo abilitativo per le opere che nel nostro caso serviranno all'ultimazione del fabbricato in corso di costruzione. Bisogna prestare molta attenzione a quando si compra una casa con un abuso edilizio poiché il fatto che esso sia stato realizzato dal precedente proprietario non esonera l'acquirente dalle responsabilità (ma solo di tipo amministrativo) conseguenti all'opera.

Il che significa che se anche il nuovo titolare non risponderà mai del reato di abuso edilizio, potrà tuttavia essere raggiunto da un ordine di demolizione.

Adesso, il problema fondamentale sulla possibilità di regolarizzare l'abuso formale mediante SCIA IN SANATORIA, risiede nel fatto che sussistendo l'abuso sostanziale non sarà possibile richiedere la regolarizzazione dell'abuso formale, perché in sede di presentazione del progetto verrà meno il presupposto della conformità urbanistica al momento della presentazione del titolo in sanatoria.

Pertanto occorrerà demolire la sopraelevazione, quale abuso sostanziale, e procedere con la regolarizzazione dell'abuso formale, ossia la scala di collegamento, raggiungendo così la conformità dell'opera al momento della presentazione del progetto. **Lo scrivente, in merito a quanto appena descritto ed essendo le opere abusive, a questo punto, connesse fra loro, ritiene di scomputarle**

dalla valutazione finale del fabbricato, contabilizzando le opere necessarie per eseguire ambedue le demolizioni.

6) FORMAZIONE DI LOTTI

Nella presente valutazione, il sottoscritto CTU ritiene di stimare complessivamente l'intera proprietà riscontrata che può identificare **LOTTO UNICO**, in quanto trattasi di fabbricato agricolo oltre terreno di pertinenza, precisando che gli stessi tra loro risultano complementari.

Definizione di valore complementare: è il valore attribuibile ad una porzione di immobile che, separato da un maggiore complesso, provochi il deprezzamento del residuo.
Dati due immobili A e B, che possono essere uniti e costituire un complesso AB (di valore maggiore della somma del valore dei due immobili presi singolarmente).

7) STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

Si rileva che il **LOTTO UNICO** risulta nella piena disponibilità dell'attuale proprietaria nella persona della Sig.ra [REDACTED] mezzo compravendita stipulata in data 06/09/2001, Notaio Marina Stirpe con sede in Frosinone via Moccia,82 - Repertorio n°49461 e Raccolta n°7971 - **DONAZIONE** - la particella oggetto della presente valutazione identifica un fabbricato edificato per l'uso agricolo con terreno di pertinenza, attualmente non ultimato.

8) ONERI GRAVANTI

Da Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Ferentino, n°69/01 del 22.03.2001 ed allegato alla stipula del Notaio Marina Stirpe, non si evincono vincoli di carattere urbanistico sul mappale 444 in esame, e che pertanto il fabbricato in oggetto non risulta graficizzato nella tavola di pianificazione paesistica e territoriale P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) quale cartografia che può limitare successive richieste di carattere autorizzativo; pertanto in merito al capitolo 8) lo scrivente può asserire che non sussistono oneri gravanti.

9) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Per poter intraprendere un procedimento di stima giudizioso, occorrerà acquisire quanti più elementi possibili sul bene oggetto di valutazione, in modo da effettuare delle operazioni logiche al fine di giungere alla formulazione del valore ricercato. Dato fondamentale e facilmente reperibile per determinare la vetustà dell'immobile, è quello di risalire al periodo di costruzione del bene per assegnare in quale fascia e categoria di riscontro collocare il nostro fabbricato.

In riferimento alla data di costruzione, gli immobili si classificano:

Vetustà (di un immobile)

Caratteristica qualitativa del cespite determinata in funzione del periodo di costruzione dell'immobile (immobile nuovo, recente, vecchio etc.)

Per le tipologie di vetustà si considera:

- **nuova costruzione da 0 a 5 anni**
- **recente costruzione da 5 a 30 anni**
- **vecchia costruzione oltre i 30**

COMUNE DI FERENTINO FABBRICATO AGRICOLO Foglio 33 Mappale 444 Via Monte delle Olive		Edificazione PRIMI ANNI 2000	LOTTO UNICO
--	---	---	--------------------

Nell'emissione del giudizio di stima si dovranno prendere in esame diversi parametri che incideranno sul valore; appare chiaro che tutti questi saranno sempre e comunque basati dalla maggiore o minore appetibilità che possono conferire al bene immobiliare.

Designata la vetustà, occorre adesso desumerne la struttura portante dell'edificio, intesa come l'insieme delle componenti costruttive dell'immobile che assolvono ad una funzione statica nell'ambito del medesimo;

La struttura portante, risulta fondamentale nella staticità del fabbricato ed altrettanto fondamentale nella funzionalità e l'adattabilità degli ambienti ad esigenze future;

Ad esempio, in una costruzione in muratura risulterà vincolante la possibilità di ridisporre gli ambienti a future disposizioni interne, realizzando e/o demolendo tramezzature, in quanto occorrerà comunque per la staticità del fabbricato, rispettare i setti di muratura portanti;

Tale tipologia di costruzione, ad oggi difficilmente adottabile ed a stento rispondente alle normative sismiche vigenti, in una valutazione acquisirà punti di demerito.

Per il cemento armato, invece, che risulta essere la struttura portante del cespite oggetto della presente stima, oggi usualità nelle costruzioni edili, la possibilità di riadattare gli ambienti per mezzo di demolizione o ricostruzione di tramezzature interne, risulta meno vincolante rispetto alla muratura, perché ciò che si deve rispettare come ossatura portante del fabbricato, sono i pilastri in c.a. dimensionati e distanziati l'uno dall'altro a seconda del carico a cui sono sottoposti.

A conclusione delle prime osservazioni descritte, si palesa che non andranno nel giudizio di stima punti di merito sulla valutazione, se si considera la vetustà dell'immobile, in quanto riscontrata edificata nel ventennio, mentre risulta vantaggioso se considerata la natura della struttura portante in c.a.;

La valutazione della zona, e quindi le caratteristiche estrinseche, rappresentate dalle condizioni esterne dell'edificio, influiscono sui valori delle quotazioni; riflessione che nella valutazione di appetibilità di un immobile deve essere tenuta in considerazione, tenendo conto delle esigenze di un futuro acquirente;

La zona omogenea di riferimento, quale porzione di territorio comunale che riflette un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per le condizioni economiche e socio-ambientali, la quale presenta una vantaggiosa vicinanza rispetto a strade di collegamento principali quali "Via Casilina Nord" a circa 1Km in linea d'aria, "Superstrada Ferentino-Sora" a circa 3 Km. in linea d'aria, strategicamente posizionato a circa 3 Km. in linea d'aria dal "Comune e/o centro storico di Ferentino", ad 1 Km. dal centro termale "Terme di Pompeo" ed ai vari servizi circostanti lo stadio comunale;

Attribuendo quindi un valore al sito ove risulta collocato il bene oggetto di valutazione, la stima acquisirà punti di merito o di demerito in funzione al posizionamento rispetto all'agglomerato urbano;

L'interesse maturato negl'anni sull'economia della zona, sviluppatasi lungo la strada Casilina, ed il sorgere di nuove strade di collegamento come il prolungamento della superstrada Sora - Frosinone, ha generato maggior attenzione veicolando gli investimenti su immobili nei dintorni a tale zona di sviluppo, potenziando sia la richiesta che le quotazioni immobiliari, proporzionalmente alla funzionalità che il luogo

può offrire; dunque risulta vantaggiosa sia se viene considerata la sua posizione strategica, sia se vagliato il panorama offerto affacciandosi sul lato sud-ovest della struttura, rivolta verso Ferentino.



PANORAMA LATO SUD-OVEST FABBRICATO
Affaccio sul centro storico del Comune di Ferentino

Un processo estimativo può avvenire solo attraverso la conoscenza del maggior numero di dati relativi al bene, oltre ad individuare quei fattori che possono interferire con il suo valore; l'identificazione dell'immobile e/o in questo caso l'accatastamento del bene immobile rappresenta l'identificazione del valore legale dell'immobile. La proprietà di un bene deve essere garantita da un atto notarile che ne definisce il titolo di proprietà. Per attribuire un titolo di proprietà, la scrittura o il testo, deve contenere riferimenti ben precisi e particolareggiati, per tale scopo oggi viene considerato l'antico metodo della documentazione catastale. L'acquisizione di tali certificazioni può essere effettuata presso l'Agenzia del Territorio, o meglio presso il catasto dove troviamo il censimento dei beni immobili e dei loro proprietari, a fini fiscali.

Come precedentemente accertato dal sottoscritto e riportato al punto 2) **Conformità dell'Accatastamento**, il fabbricato non risulta censito, pertanto attualmente, lo stesso non possiede i requisiti ai sensi della normativa sulla conformità dei dati catastali, art. 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni in L. 30 luglio 2010 n. 122; da questi parametri scaturiscono le tassazioni che lo stato (o gli Enti, come l'I.C.I. per i comuni) applica sui beni immobiliari.

La tenuta di tutta questa enorme mole di dati ha un solo scopo: quello di fornire allo Stato, ed agli enti interessati, tutte le informazioni sui beni immobili presenti nel territorio, con particolare attenzione ai

parametri cosiddetti "redditali", ovvero la rendita catastale per i fabbricati, il reddito dominicale ed il reddito agrario per i terreni. Esprimendo delle considerazioni sul bene oggetto di valutazione, in merito a quanto appena enunciato, si conferma la difformità fiscale dello stesso in quanto non risulta denunciato e/o accatastato presso l'Agenzia delle Entrate, reparto Territorio di Frosinone.

**ANALISI ECONOMICA DEL BENE E STUDIO DI
MASSIMA RESA NELLA INTRODUZIONE SUL MERCATO;**

I fabbricati si valutano sulla base del metro quadrato perché esso rappresenta l'unica unità di misura che offra garanzie certe di uniformità di valutazioni e precisione nel costruire una comparazione. Stabilito il metro quadro come unità di misura fondamentale, dovremo a questo punto stabilire il valore unitario, cioè il costo di una unità di superficie (**un metro quadro**) per il fabbricato considerato.

Per dare valore a una casa occorre conoscere l'entità di unità di cui è composta o per dirla più semplicemente, il numero di metri quadrati della sua superficie.

La conservazione di un edificio è l'aspetto che viene preso in considerazione con maggiore attenzione dal potenziale acquirente di un alloggio; ciò per una semplice motivazione, una cattiva conservazione di qualche elemento dell'edificio significa dover provvedere in seguito all'acquisto e spendere altro denaro per sistemare la proprietà.

Per un edificio in corso di costruzione, nello stato avanzamento lavori come riscontrato dal sopralluogo, l'unica considerazione eseguibile rimane quella di verificare la presenza di eventuali danni, fessure importanti e/o segni di degrado da agenti atmosferici, sulle strutture verticali e orizzontali in cls.

La struttura riscontrata dal sottoscritto, non presenta segni di irregolarità o discontinuità negli elementi strutturali, trattasi di calcestruzzo di buona lavorazione e adeguatamente vibrato in fase di getto, di fatti si presenta poco poroso e ben liscio, sinonimo di buona fattura e durabilità; ed essendo presente la copertura a chiusura dello stesso fabbricato, l'ammaloramento dagli agenti atmosferici è risultato contenuto.

Veniamo adesso ad analizzare le superfici del fabbricato oggetto di valutazione:

Oggetto di Valutazione :

**FABBRICATO AGRICOLO
PIANO S1 e T**

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Comune di Ferentino – Via Monte delle Olive

Dati relativi al fabbricato riportati in Catasto Terreni (N.C.T.):

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Porzione
33	444	Seminativo	2	2.800mq.	AA
		Uliveto	3	1.800mq.	AB

Comune di Ferentino Via Monte delle Olive

COMUNE DI FERENTINO		FOGLIO 33 MAPPALE 444	
Superfici utili e destinazione ambienti			
DESTINAZIONE AMBIENTI		SUPERFICIE LORDA IN PIANTA	SUPERFICIE LORDA
P. S1	LOCALE AGRICOLO	6,60 ml. x 15,00 ml. (H=2,70ml.)	100,00 mq. in c.t.
P. T.	LOCALE AGRICOLO	6,60 ml. x 15,00 ml. (H=3,00ml.)	100,00 mq. in c.t.
P. T.	PORTICO	2,30 ml. x 5,60 ml.	13,00 mq. in c.t.
P. S1	PORTICO	2,30 ml. x 5,60 ml.	13,00 mq. in c.t.
P. T.	BALCONE	53,50 ml. x 1,50 ml.	80,00 mq. in c.t.
P. T.	TERRENO DI PERTINENZA	4.600 mq. - 100 mq. area di sedime	4.500 mq. in c.t.

SUPERFICI = Nel mercato immobiliare la Superficie Utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo, mentre per la determinazione del Valore Venale e/o Commerciale viene utilizzata la Superficie Lorda, ovvero comprensiva delle murature sia perimetrali che interne.

I valori unitari da individuare per i beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale/convenzionale (lorda).

Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, 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.

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superfici principali e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguglio, le superfici accessorie a quella principale.

Nell'ambito della singola unità immobiliare individuo come si determina la:

- Superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto;
- Superficie delle pertinenze esclusive di ornamento, ovvero a servizio indiretto dei vani principali.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.04.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- Comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- Non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

In via definitiva, la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/90).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.



SUPERFICIE OMOGENEIZZATA

Uffici, Magazzini, Laboratori artigianali, Locali di deposito, Locali per esercizi sportivi

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq (a)	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore (b)	Superficie catastale in mq (c) = (a) x (b)
Uffici, Studi e laboratori artigianali, Magazzini, Locali di deposito, Locali per esercizi sportivi	A	Sup. principali e locali accessori a diretto servizio		1,00	
	B	Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali direttam. comunic. con sup. principali		0,50	
	C	Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali NON dirett. comunic. con sup. principali		0,25	
	D, E	Balconi o terrazzi		0,10	
	F	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive)		0,10	

LOTTO UNICO	Foglio 33 Mappale 444	FABBRICATO AGRICOLO (Categoria Catastale - NON ACCATASTATO)	
DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA			
DESTINAZIONE AMBIENTI	SUP. LORDA	COEFFICIENTI di ragguaglio	SUP. COMM.LE
LOCALE AGRICOLO P.S1	100,00 mq.	COMPUTATA AL 100 %	100 mq.
LOCALE AGRICOLO P.T	100,00 mq.	COMPUTATA AL 100 %	100 mq.
PORTICO P.T	13,00 mq.	COMPUTATA AL 25 %	3 mq.
PORTICO P.S1	13,00 mq.	COMPUTATA AL 25 %	3 mq.
BALCONE P.T	80,00 mq.	COMPUTATA AL 10 %	8 mq.
TERRENO DI PERTINENZA P.T	4500,00 mq.	COMPUTATA AL 2 %	90 mq.
SUPERFICIE OMOGENIZZATA			305 mq. in c.f.

I vari coefficienti applicati, come ad esempio per il terreno di pertinenza, risulta computato al 2% in quanto tale area non può essere paragonata ad una corte o giardino, in quanto non pavimentata, priva di opere da renderla paragonabile ad una pertinenza, pertanto trovandosi come palese terreno agricolo, il coefficiente ritenuto applicabile dal sottoscritto viene inevitabilmente ridotto rispetto al 10% riportato nella tabella di riferimento.

Determinata la superficie omogenizzata o commerciale per la proprietà in oggetto, occorre adesso eseguire alcune considerazioni per addivenire al valore espresso al mq. per il fabbricato in corso di costruzione, che moltiplicato per la superficie omogenizzata, ci fornirà il corrispettivo valore della proprietà in oggetto.

Partiamo dal costo di costruzione dello scheletro in cemento armato, o detto più semplicemente, dell'importo al mq. per la realizzazione del fabbricato in oggetto.

Il valore medio per la realizzazione dell'ossatura in cls armato e/o della struttura intelaiata in cemento armato compreso fondazioni, misurate vuoto per pieno (V.P.P.) dal piano di spicco dei pilastri fino alla orditura media del tetto, si aggira oggi intorno alle **90 €/mc.**

I valori dei terreni agricoli nella zona di riferimento, si possono approssimare intorno alle **5 €/mq.**

Le spese di progettazione per la realizzazione di un fabbricato agricolo della fattispecie, compresa l'autorizzazione sismica, possono raggiungere circa **7.000 €.**

COMUNE DI FERENTINO		FOGLIO 33 MAPPALE 444		
Valutazione del fabbricato oltre terreno				
P. S1	LOCALE AGRICOLO	100 mq. x H = (2,70ml. + 0,20 solaio)	290,00 mc. x 90 €. / mc. =	€ 26.000
P. T	LOCALE AGRICOLO	100 mq. x H = (3,00ml. + 0,20 solaio)	320,00 mc. x 90 €. / mc. =	€ 29.000
P.1	COPERTURA (da progetto)	100 mq. x H = (1,20ml. + 0,20 solaio) = / 2	70,00 mc. x 90 €. / mc. =	€ 6.300
P. T.	PORTICO	13 mq. x H = (3,00ml. + 0,20 solaio)	42 mc. x 90 €. / mc. =	€ 3.800
P. S1	PORTICO	13 mq. x H = (2,70ml. + 0,20 solaio)	38 mc. x 90 €. / mc. =	€ 3.500

P. T.	BALCONE	80 mq. x 160 €/mq. costo di costruzione	€ 12.800	€ 12.800
P. T.	TERRENO DI PERTINENZA	4.500 mq. x 5 €/mq. terreno agricolo	€ 22.500	€ 22.500
			TOTALE SOMMA	€ 104.000
SPESE DI PROGETTAZIONE			TOTALE DA AGGIUNGERE	€ 7.000
			IMPORTO TOTALE	€ 110.000

VALORE COMMERCIALE

Attuando una verifica sul valore sopra ricercato, è possibile constatare l'equivalente prezzo al mq. per la proprietà in oggetto mediante la semplice formula:

$$V_{mq} = \frac{€ 110.000,00 \text{ (valore commerciale)}}{305 \text{ mq. (superficie omogenizzata)}} = € 360 / \text{mq.}$$

VALORE AL MQ.

Come precedentemente enunciato, in merito sia all'abuso formale che in merito all'abuso di carattere sostanziale, di cui a "pag. 13" capitolo 5), al valore commerciale del bene, devono essere scomputate le opere necessarie alla loro demolizione, pertanto

- **Demolizione completa di solai misti** in travetti di cemento armato e laterizi o blocchi di qualsiasi tipo, forma e luce, escluso pavimento e sottofondo, comprese le puntellature necessarie delle parti da demolire adeguatamente dimensionate, l'onere delle cautele da adottare per demolire a piccoli tratti le strutture collegate a ridosso di fabbricati o a loro parti escluse dalla demolizione, la riparazione dei danni arrecati a terzi. Compresi l'innaffiamento, la formazione di canali e scivoli per il carico del materiale di risulta su autocarro esclusi il trasporto al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto ad impianto autorizzato, ed il calo in basso dei materiali di risulta; valutata per la superficie effettiva rimossa e per il seguente tipo: spessore da 17 a 20 cm compresa la caldana

€ 33,84 /mq.

"abuso sostanziale" Costo Medio Nazionale

- **Realizzazione di opere provvisorie**, ponteggi, piattaforme o quanto scelto liberamente dall'impresa nel pieno rispetto del capitolato tecnico, per tutto il tempo necessario all'esecuzione dei lavori senza addebito di noli o affitti.

€ 11,00 /mq.

Costo Medio Nazionale

- **Solaio in latero cemento con travetti precompressi.** Solaio piano o inclinato, gettato in opera, a struttura mista in calcestruzzo di cemento armato e laterizio, a nervature parallele, realizzato con travetti precompressi prefabbricati per un sovraccarico accidentale di 200 Kg/mq ed un carico permanente pari a 200 Kg/mq, oltre al peso proprio del solaio. Sono compresi: le eventuali casseforme; le armature e puntellature provvisorie di sostegno di qualunque tipo, natura, forma e specie fino ad una altezza di m 3,50 dal piano di appoggio; gli elementi in laterizio o forati o pignatte ed i relativi pezzi speciali ove occorrono; il calcestruzzo che dovrà essere di classe compresa tra Rck 250 e Rck 350; il ferro di armatura e di ripartizione; la soletta superiore in calcestruzzo la cui altezza può variare da cm 4 a cm 6; le nervature trasversali di ripartizione se necessarie. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita.

€ 41,70 /mq.

Costo Medio Nazionale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

➤	Demolizione della scala esterna in cemento armato. La demolizione comprende la doppia rampa e il terrazzino.	"abuso formale"	€ 3.000 /a corpo Costo Medio Nazionale
➤	Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, di materiali ... e autorizzato dalla D.L. compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica		€ 52,67 /ton Costo Medio Nazionale
➤	Compenso alle discariche autorizzate o impianto di riciclaggio, comprensivo tutti gli oneri, tasse e contributi, per conferimento di materiale di risulta proveniente da demolizioni ... consegna del modulo del formulario alla D.L. autorizzerà la corresponsione degli oneri - rifiuti inerti non recuperabili -		€ 11 /ton Costo Medio Nazionale

➔ **COMPUTO METRICO DELLE OPERE OGGETTO DI DEMOLIZIONE :**

PREZZI DI RIFERIMENTO			
<i>DEMOLIZIONE - SOLAIO INCLINATO</i>			
DEMOLIZIONE	0.1	=	€. 33,84/mq.
<i>ABUSO SOSTANZIALE</i>			
<i>SIGUREZZA - PONTEGGI</i>			
PONTEGGIO	0.2	=	€. 11,00/mq.
<i>REALIZZAZIONE - SOLAIO INCLINATO</i>			
SOLAIO INCLINATO	0.3	=	€. 41,70/mq.
<i>DEMOLIZIONE - SCALA ESTERNA</i>			
DEMOLIZIONE	0.4	=	€. 3.000/a corpo
<i>ABUSO FORMALE</i>			
<i>CARICO E TRASPOSTO</i>			
TRASPORTO A DISCARICA	0.5	=	€. 52,67/ton
<i>COMPENSO A DISCARICA</i>			
COMPENSO DISCARICA	0.6	=	€. 11,00/ton

**COMPUTO METRICO DELLE OPERE PREVISTE
AL FINE DI RAGGIUNGERE LA CONFORMITA' DEL FABBRICATO
CON IL PROGETTO APPROVATO NEL 2001**

CONCESSIONE EDILIZIA n°391 del 21/12/2001

0.1 DEMOLIZIONE SOLAIO INCLINATO			
	Demolizione completa di solai misti in travetti di cemento armato e laterizi		€. 33,84/mq
SVILUPPO SUPERFICI LORDE			
COPERTURA	6,60 ml. x 15,00 ml.	= 100 mq. x €. 33,84	= €. 3.384,00
CORNICIONE	59,70 ml. x 1,35 ml.	= 80 mq. x €. 33,84	= €. 2.707,20
Zona PORTICO	5,60 ml. x 2,60 ml.	= 15 mq. x €. 33,84	= €. 507,60
TOTALI A+B+C		= 195 mq. x €. 33,84	= €. 6.598,80

0.2 PONTEGGIO	
	Realizzazione di opere provvisionali, ponteggio €. 11,00/mq
SVILUPPO SUPERFICI LORDE	
PROSPETTO A	22,50ML x H=10,00ML = 225 mq. x €. 11,00 = €. 2.475,00
PROSPETTO B	9,60ML x H=9,00ML = 86,40 mq. x €. 11,00 = €. 950,40
PROSPETTO C	18 ML. x H=7,00ML. = 126 mq. x €. 11,00 = €. 1.386,00
PROSPETTO D	9,60ML x H=9,00ML = 86,40 mq. x €. 11,00 = €. 950,40
TOTALI A+B+C+D	= 523,80 mq. x €. 11,00 = €. 5.762,00

0.3 REALIZZAZIONE SOLAIO INCLINATO	
	Solaio in latero cemento con travetti precompressi €. 41,70/mq
SVILUPPO SUPERFICI LORDE	
COPERTURA	6,60 ml. x 15,00 ml. = 100 mq. x €. 41,70 = €. 4.170,00
CORNICIONE	59,70 ml. x 1,35 ml. = 80 mq. x €. 41,70 = €. 3.336,00
Zona PORTICO	5,60 ml. x 2,60 ml. = 15 mq. x €. 41,70 = €. 625,50
TOTALI A+B+C	= 195 mq. x €. 41,70 = €. 8.131,50

0.4 DEMOLIZIONE SCALA ESTERNA	
	Demolizione della scala esterna in cemento armato €. 3.000,00/a corpo
COMPUTATO A CORPO	
DEMOLIZIONE SCALA	= €. 3.000,00

0.5 TRASPORTO	
	Carico e Trasporto - SOLAIO A TRAVETTI TRALICCATI PREFABBRICATI E BLOCCHI IN LATENIZIO €. 52,67/ton
SVILUPPO SUPERFICI LORDE	
COPERTURA	100 mq. x 280 Kg / mq. peso proprio in opera = Kg 28.000
CORNICIONE	80 mq. x 280 Kg / mq. peso proprio in opera = Kg 22.400
Zona PORTICO	15 mq. x 280 Kg / mq. peso proprio in opera = Kg 4.200
TOTALE	= Kg 54.600
TOTALI A+B+C	= 55 tonnellate x €. 52,67 = €. 2.896,73

0.6 DISCARICA	
	Compenso alla discarica €. 11,00/ton
SVILUPPO SUPERFICI LORDE	
COPERTURA	100 mq. x 280 Kg / mq. peso proprio in opera = Kg 28.000
CORNICIONE	80 mq. x 280 Kg / mq. peso proprio in opera = Kg 22.400
Zona PORTICO	15 mq. x 280 Kg / mq. peso proprio in opera = Kg 4.200
TOTALE	= Kg 54.600
TOTALI A+B+C	= 55 tonnellate x €. 11,00 = €. 605,00

RIEPILOGO DEGLI IMPORTI		
LAVORAZIONE	CODICE	IMPORTI
DEMOLIZIONE SOLAIO INCLINATO	0.1	€. 6.598,80
PONTEGGIO	0.2	€. 5.762,00
REALIZZAZIONE SOLAIO INCLINATO	0.3	€. 8.131,00
DEMOLIZIONE SCALA ESTERNA	0.4	€. 3.000,00
TRASPORTO A DISCARICA	0.5	€. 2.896,73
COMPENSO A DISCARICA	0.6	€. 605,00
TOTALI		€. 27.000,00 + IVA

VALORE COMMERCIALE
DECURTATE LE OPERE NECESSARIE AL RAGGIUNGIMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

V = **€. 110.000,00** - **€. 27.000,00** =

Valore Commerciale Valore Commerciale

€. 83.000
VALORE COMMERCIALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitomi dalla S.V. ho descritto le caratteristiche e lo stato del fabbricato in questione, determinando il prezzo base per la vendita; tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

- 1) **ELABORATO FOTOGRAFICO;**
- 2) **PLANIMETRIE E CARTOGRAFIE DI RIFERIMENTO;**
- 3) **VISURA CATASTALE;**
- 4) **ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE;**
- 5) **VISURE IPOTECARIE;**
- 6) **AUTORIZZAZIONE URBANISTICA;**
- 7) **PIANTA SITUAZIONE ATTUALE DEL FABBRICATO;**
- 8) **TITOLO DI PROPRIETA';**
- 9) **VERBALE SOPRALLUOGO;**

Trascritto il 07/02/2020

*Utronic
Geom. Cristiano Mattia*



ASTE
GIUDIZIARIE.it