

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Arch. Saurini Giancarlo, nel Fallimento 69/2017 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti	5
Condizioni	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	13

## INCARICO

---

In data 19/03/2018, il sottoscritto Arch. Saurini Giancarlo, con studio in Via Nino Bixio, 31 - 04100 - Latina (LT), email giancarlosaurini@libero.it, PEC giancarlosaurini@lpec.it, Tel. 328 7388472, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Aprilia (LT) - Via delle Scienze,1, piano Terra

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto di fallimento sito nel Comune di Aprilia, insiste su di un'area di sedime ricadente in zona di P.R.G. definita D2 - Industriale, zone già occupate da insediamenti industriali, ovvero destinate all'ampliamento dei complessi industriali esistenti, raggruppate in modo da formare dei nuclei isolati e distinti, per poter usufruire dei contributi finanziari del Consorzio per l'area industriale Roma-Latina. L'area predetta, a cui si accede attraverso una strada con servitù di passaggio, presenta un piazzale, destinato alla viabilità e alla manovra di mezzi pesanti, che allo stato attuale risulta ingombro da erbe infestanti.

L'immobile acquisito al fallimento è un capannone industriale, composto da due corpi di fabbrica aventi altezze differenti, al cui interno si rileva una zona a doppia altezza, destinata ad uffici, un ambiente destinato a sgombero e una zona destinata a bagni.

L'immobile si presenta in una situazione di degrado stante l'inutilizzo dello stesso, protrattosi nel tempo, come meglio rappresentato dalle foto allegate a questa consulenza.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Aprilia (LT) - Via delle Scienze,1, piano Terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'immobile acquisito al fallimento, confina sul lato Nord Con i subalterni 7-8, a Sud confina con il subalterno 6, ad Ovest confina con la particella 327, compreso la servitù di passaggio. Ad Est il fabbricato confina con subalterno n. 2

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	381,81 mq	399,66 mq	1,00	399,66 mq	5,00 m	Terra
Soppalco praticabile	38,25 mq	44,00 mq	0,20	8,80 mq	1,80 m	Soppalco
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>408,46 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>408,46 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il Bene oggetto di Fallimento, è accessibile attraverso una servitù di passaggio di larghezza 8.00 mt. per lunghezza 63.00 mt., censita nella particella 327 del catasto fabbricati (particella originata dalla frazionamento e fusione della ex particella 326 con la ex particella 327) come da elaborati Planimetrico e Estratto di Mappa aggiornato al 19/07/2017, che si allegano in copia.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>26/11/1992</b> al <b>06/05/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 100, Part. 327 Categoria EU Superficie catastale 2200
Dal <b>06/05/2008</b> al <b>25/07/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 100, Part. 327 Categoria EU Superficie catastale 7834
Dal <b>25/07/2008</b> al <b>11/06/2018</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 100, Part. 299, Sub. 5 Categoria D7 Rendita € 2.969,63

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	100	299	5		D7				2969,63		

### ***Corrispondenza catastale***

La planimetria catastale dell'immobile non risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto l'Agenzia del Territorio, al momento dell'acquisizione informatica dell'Atto di Aggiornamento al Catasto Urbano, non ha collegato la planimetria presentata con l'Istanza di Condono Edilizio (724/94), con quella presente agli atti informatizzata dal Catasto Urbano.

Per cui il C.T.U. sta provvedendo ad eseguire istanza presso l'Agenzia del Territorio di Latina per "allineare" la planimetria esatta.

### **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti.

### **PATTI**

---

L'immobile risulta non utilizzato e in stato di abbandono, non risultano in essere contratti di locazione.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Lo stabile oggetto della perizia tecnica, versa in uno stato manutentivo carente, in quanto lo stesso non è stato utilizzato da diverso tempo. Gli ambienti interni necessitano di alcuni lavori di manutenzione straordinaria. Esternamente, la superficie che ne costituisce la corte esclusiva, è ingombro da erbe infestanti. L'esterno necessita di lavori di manutenzione straordinaria, al fine di rendere fruibili gli spazi dai mezzi pesanti per la manovra o la sosta.

### **PARTI COMUNI**

---

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale, ma risulta avere parti in comune con altre unità immobiliari.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

E' presente una servitù di passaggio assegnata al bene oggetto del fallimento, il fondo servente è individuato nella particella 327 (Al momento del sopralluogo presso il bene attratto al fallimento, la servitù di passaggio, che garantisce l'accesso al capannone, non risultava oggetto di manutenzione di alcun tipo. La superficie viabile per l'accesso dei mezzi pesanti, attualmente necessita di opere di manutenzione straordinaria, in quanto risulta ingombra di materiali ed oggetti destinati alla discarica).

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

La struttura portante dello stabile è stata realizzata con profilati in acciaio, collegati con orditura principale e secondaria e coperto da pannelli tipo "ondulit" coibentati.

Le colonne portanti interne, costituite da pilastri in ferro (IPE 300), sono provvisti di baggio in ferro saldato per l'eventuale alloggiamento di "carroponte" per le lavorazioni pesanti. La muratura, che costituisce l'involucro di tamponatura perimetrale, è realizzata con blocchetti di cemento, mentre i tavolati interni sono stati realizzati in foratini.

Il pavimento, del capannone industriale, è di tipo industriale, mentre quello degli uffici e dei bagni compreso i rivestimenti di questi, sono in mattonelle di ceramica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/03/1979 al 27/11/1984	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. ##Notaio PESCE NICOLA##	07/03/1979	106152	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	RR.II. di Latina	08/03/1979	2290		
Dal 27/11/1979 al 22/11/1989	**** Omissis ****	<b>Decreto di Trasferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE di LATINA	27/11/1974		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	RR.II. di Latina	03/12/1984	5210		
Dal 22/11/1989 al 11/06/2018	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Notaio ##Vitagliano Domenico##	26/07/1990	69600	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	RR.II- Roma	01/08/1990	40293	4	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 19/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99  
Iscritto a Latina il 10/08/2005  
Reg. gen. 26925 - Reg. part. 8084  
Quota: 1/1  
Importo: € 61.298,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 30.649,00  
Rogante: SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. DI LATINA  
Data: 04/08/2005  
N° repertorio: 32628
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99  
Iscritto a Latina il 06/12/2006  
Reg. gen. 40348 - Reg. part. 9385  
Quota: 1/1  
Importo: € 112.268,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 56.134,41  
Rogante: GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. LATINA  
Data: 29/11/2006  
N° repertorio: 50430
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Latina il 20/12/2010  
Reg. gen. 31119 - Reg. part. 6469  
Quota: 1/1  
Importo: € 274.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 214.572,35

Spese: € 9.333,59

Interessi: € 50.094,06

Rogante: TRIBUNALE FIRENZE (FI)

Data: 15/11/2010

N° repertorio: 6020/2010

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Latina il 24/06/2011

Reg. gen. 15621 - Reg. part. 2657

Quota: 1/1

Importo: € 280.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 142.057,68

Rogante: TRIBUNALE DI LATINA

Data: 24/06/2011

N° repertorio: 15621

N° raccolta: 2657

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Latina il 02/10/2013

Reg. gen. 23392 - Reg. part. 2277

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI LATINA

Data: 09/09/2013

N° repertorio: 1105/2013

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 04/07/2016

Reg. gen. 14070 - Reg. part. 9836

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

• **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO il 04/08/2017

Reg. gen. 18190 - Reg. part. 13201

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Aprilia è dotato di Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 25 del 24/02/1971 ed è entrato in vigore il 10/10/1973 con Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 1497 del 10/10/1973. Successiva Variante al P.R.G. adottata con Delibera Giunta Comunale del 30/10/1978, entrata in vigore il 12 Maggio 1980 con Delibera Regionale del Lazio n. 2392. L'immobile oggetto del procedimento, è ubicato nella zona di P.R.G. definita D2 - Industriale, zone già occupate da insediamenti industriali, ovvero destinate all'ampliamento dei complessi industriali esistenti, raggruppate in modo da formare dei nuclei isolati e distinti per poter usufruire dei contributi finanziari del Consorzio per l'area industriale Roma-Latina. Nei singoli lotti delle zone industriali D2 di P.R.G. è consentito l'insediamento delle seguenti attività complementari e di servizio nella misura del 30% della superficie industriale autorizzabile e/o autorizzata: - edifici destinati all'esposizione e commercializzazione dei propri prodotti; - centri per l'elaborazione dati; - servizi tecnici per la progettazione e laboratori analisi dei materiali di ricerca e sperimentazione. Sono consentiti gli interventi di: a) manutenzione ordinaria; b) manutenzione straordinaria; c) interventi di ristrutturazione edilizia. Fra gli interventi di ristrutturazione straordinaria sono compresi fra gli altri, i seguenti interventi: 1) costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere gli impianti. Nell'ambito del nucleo industriale denominato Caffarelli, interessato da industrie esistenti e quindi classificabile come nucleo di completamento industriale è ammesso l'ampliamento dei complessi industriali già insediati nel rispetto dei parametri previsti e nelle aree attualmente libere la realizzazione di nuovi interventi è subordinata alla verifica degli standards di P.R.G. riferita all'interno nucleo ed alla redazione di apposito strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata. I singoli lotti non potranno avere una superficie minore di mq 2.500. All'interno dei comprensori, per i volumi legittimamente realizzati alla data dell'adozione della variante al P.R.G., è consentito l'insediamento di più attività produttive e/o il frazionamento degli edifici in più unità, nel rispetto di tutti gli indici e dei parametri normativi, a condizione che vengono preliminarmente individuati in apposito elaborato grafico gli spazi di pertinenza comune ed esclusiva, dimostrativo della viabilità, accessi, impianti tecnologici per approvvigionamento e smaltimento delle acque reflue. E' permesso il frazionamento degli edifici

unicamente per quelli realizzati regolarmente all'entrata in vigore della variante. La dimensione degli edifici commerciali non deve eccedere i limiti definiti dalla Legge Regionale 33/99. L'insediamento deve avvenire esclusivamente a seguito dell'introduzione del Piano di Commercio Comunale. Il rapporto dell'area coperto ed il lotto non deve superare il 30%. Per quanto riguarda la realizzazione di nuove volumetrie, la superficie lorda complessiva realizzabile non dovrà superare l'indice di 0,60 mq/mq. Sono fatte salve tutte le disposizioni di legge per i parcheggi pari al 10% della superficie complessiva del comprensorio in attuazione al D.M. 1444/68 sugli standards urbanistici, per i parcheggi pubblici resta quanto previsto nella Legge Tognoli. All'interno delle recinzioni di proprietà almeno il 15% dell'area libera dovrà essere sistemata a verde, e piantumata con essenze arboree in ragione di n. 1 albero ogni 1000 mc della volumetria complessiva.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In riferimento al bene acquisito al fallimento, che è parte integrante di un complesso industriale più ampio, si fa presente che l'immobile non risulta regolare, in quanto è stata presentata presso l'ufficio condono del Comune di Aprilia una istanza di condono (L.724/94) che riguardano diverse modifiche interne attuate senza i relativi permessi. Peraltro, l'istanza di condono risulta non perfezionata in quanto dagli accertamenti si è riscontrato che sono stati versati solo una parte dell'oblazione. Infatti, come meglio descritto negli allegati, il Comune di Aprilia chiedeva, in data 28/02/1996 prot. 8827 pratica 1917, alla proprietà in relazione alla domanda di condono, il versamento del conguaglio o saldo dell'oblazione come prescritto dalla L. 47 del 28 febbraio 1985, pari a Lire 5.041.252 (Euro 2603,59). Successivamente, sempre in riferimento all'istanza di condono predetta, il Comune di Aprilia in data 21/12/1996 prot. 46014, chiedeva alla proprietà, il versamento dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, di cui alla L. 28 gennaio 1977 pari a Lire 13.784.145 (Euro 7118,92).

Gli importi dovuti, appena descritti, (Lire 5.041.252 pari ad Euro 2603,59 e Lire 13.784.145 pari ad Euro 7118,92), sino ad oggi risultano ancora non versati.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dai documenti depositati presso il Comune di Aprilia (Ufficio Condono) e dai rilievi effettuati sull'immobile, si è potuto riscontrare sostanziali difformità tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi. Le difformità riguardano:

- a) la presenza sul piazzale di manovra di una pensilina realizzata, sia in assenza di una qualsiasi autorizzazione Comunale che nel riscontro della domanda in sanatoria predetta e peraltro su una servitù di passaggio;
  - b) una diversa distribuzione interna, riguardante la realizzazione di alcuni uffici posti;
  - c) la sagoma, ovvero la distribuzione dei muri perimetrali che individuano e delimitano il capannone.
- Per quanto riguarda gli impianti quali quello elettrico, termico ed idrico, questi risultano dismessi o assenti, anche se l'allaccio alle reti di distribuzione principali sono presenti,

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Aprilia (LT) - Via delle Scienze,1, piano Terra  
L'immobile oggetto di fallimento sito nel Comune di Aprilia, insiste su di un'area di sedime ricadente in zona di P.R.G. definita D2 - Industriale, zone già occupate da insediamenti industriali, ovvero destinate all'ampliamento dei complessi industriali esistenti, raggruppate in modo da formare dei nuclei isolati e distinti, per poter usufruire dei contributi finanziari del Consorzio per l'area industriale Roma-Latina. L'area predetta, a cui si accede attraverso una strada con servitù di passaggio, presenta un piazzale, destinato alla viabilità e alla manovra di mezzi pesanti, che allo stato attuale risulta ingombro da erbe infestanti. L'immobile acquisito al fallimento è un capannone industriale, composto da due corpi di fabbrica aventi altezze differenti, al cui interno si rileva una zona a doppia altezza, destinata ad uffici, un ambiente destinato a sgombero e una zona destinata a bagni. L'immobile si presenta in una situazione di degrado stante l'inutilizzo dello stesso, protrattosi nel tempo, come meglio rappresentato dalle foto allegate a questa consulenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 299, Sub. 5, Categoria D7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 214.441,50

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 – Capannone ubicato a Aprilia (LT) – Via delle Scienze.

L'immobile acquisito al fallimento, di proprietà della Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è parte integrante di un Complesso Industriale costituito da diversi Fabbricati con altezze interne diverse, realizzati con una struttura portante in metallo e con una copertura in pannelli fono-assorbenti (isopan). Il predetto Complesso, ubicato in zona periferica del Comune di Aprilia, definita dal P.R.G. come D2 – Industriale (Consorzio per l'area industriale Roma-Latina), nell'ambito del nucleo industriale denominato Caffarelli ricade su di un lotto di terreno i cui confini sono costituiti in parte da una recinzione in cemento armato e sovrastante ringhiera metallica il cui ingresso principale, costituito da una rampa in c.a., si innesta direttamente su Via delle Scienze. Il bene acquisito al fallimento, la cui altezza media è di mt. 5.00, è costituito da un'area-produzione, da alcuni uffici controsoffittati, da due bagni di cui uno con anti-bagno, il tutto distribuito al Piano Terra e un soppalco ricavato sotto la copertura sopra descritta, il cui solaio di calpestio è posto ad una altezza di circa mt, 3.00. L'ingresso è costituito da un portone metallico a battente, superato il quale, si accede all'interno del Capannone e più precisamente nell'area-produzione su cui affacciano gli uffici e i bagni predetti. Altresì, in prossimità dei bagni è presente una scala metallica dalla quale sono raggiungibili altri uffici posti nel soppalco. Gli infissi esterni sono in metallo e vetro senza avvolgibili, mentre quelli interni sono in legno tamburato. Il pavimento dell'Immobile de quo, risulta realizzato in cemento "elicotterato", le pareti risultano intonacate e dipinte con vernice semilavabile, mentre i bagni con i relativi sanitari, hanno la pavimentazione e i rivestimenti verticali in ceramica. Per quanto riguarda gli impianti, quali quello idrico sanitario, elettrico, termico e fognante, si fa presente che questi, anche se dismessi e non a norma, risultano comunque collegati alle reti di distribuzione principali. Il capannone nel complesso risulta in uno stato pessimo di conservazione e necessita di opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 299, Sub. 5, Categoria D/7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 214.441,50.

Da quanto descritto e considerato, il C.T.U., ritiene che il metodo di stima che più si adatta al caso è quello della "stima sintetica", che consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato, paragonando l'immobile in oggetto con immobili aventi le stesse similari caratteristiche tecniche, strutturali, e di destinazione di quelle da valutare, con le eventuali detrazioni e le aggiunte del caso. Dalla comparazione si ricavano indici unitari al metro quadro, che permettono di risalire al prezzo di mercato, sia dei fabbricati che dei terreni. Il valore unitario adottato nella valutazione, è stato desunto attraverso le informazioni assunte attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia

delle Entrate (OMI), da cui è risultato che gli immobili ricadenti nella stessa zona, quindi con caratteristiche simili a quello da stimare, hanno una valutazione commerciale che varia da: € 350,00 a € 700,00 al mq. Per cui si è ritenuto opportuno determinare un prezzo medio di mercato compreso tra il valore minimo e il valore massimo sopra descritti, che equivale a € 525,00 €/mq (cinquecentoventicinque,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Aprilia (LT) - Via delle Scienze,1, piano Terra	408,46 mq	525,00 €/mq	€ 214.441,50	100,00	€ 214.441,50
				Valore di stima:	€ 214.441,50

Valore di stima: € 214.441,50

Deprezzamento del 33,00 %

**Valore finale di stima: € 143.675,80**

Il sottoscritto precisa all'Ill.mo Magistrato, che il valore desunto di € 214.441,50 (duecentoquattordicimilaquattrocentoquarantuno,50), si riferisce ad un bene in perfetto stato di conservazione o di nuova costruzione. Ma considerato che il Capannone allo stato attuale necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e che per tali opere dovrà essere incaricato un professionista abilitato per il deposito presso il Comune di Aprilia dell'eventuale D.I.A o S.C.I.A., il C.T.U., ha ritenuto opportuno decurtare al valore sopra desunto, le spese seguenti:

- a) completamento pratica condono (versamento oneri concessori di costruzione e urbanizzazione) stimabili in circa € 20.000,00;
  - b) opere necessarie alla ristrutturazione e completamento del Fabbricato, così come meglio specificato, descritto e riportato nel Computo Metrico Estimativo allegato alla presente consulenza stimabili in circa € 47.900,89;
  - c) variazione catastale stimabili in circa € 1.000,00;
  - d) parcella professionista stimabili in circa € 2.500,00;
- che possono essere valutate complessivamente in € 73.100,89 (settantatunomilaquattrocento,89), pari al 33% del valore di stima sopra desunto.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Latina, li 08/09/2018

Il C.T.U.  
Arch. Saurini Giancarlo