

Tribunale di Viterbo

Esecuzioni immobiliari

Ruolo numero 64/15

Integrazione alla relazione del CTU

tecnico : **dott. arch. Sergio Ferrante**



integrazione alla relazione del CTU

In espletamento dell'incarico ricevuto in sede di udienza il sottoscritto arch. Sergio Ferrante, con riferimento alla richiesta di una dettagliata indicazione di stima, relaziona quanto segue:

1. È necessario fare modifiche grafiche viste le difformità con le planimetrie catastali. Perciò si è redatta la planimetria di cui all'allegato "h". Per poter procedere ad un eventuale correzione della planimetria catastale, per renderla perfettamente conforme allo stato attuale così come è, sarebbe necessario ottenere preventivamente un permesso di costruire in sanatoria in quanto la posizione attuale del muro di separazione tra i subalterni 20 e 21 di fatto determina un cambio di destinazione d'uso per quella porzione di subalterno 21 che risulta accorpata al subalterno 20 e quindi non più magazzino ma negozio. Pertanto, come da indicazione prevista dal quesito non procediamo al nuovo accatastamento. Per quanto attiene il permesso di costruire a sanatoria, avendo lo stabile tutto, rispetto al calcolo urbanistico presente nel P.d.C. consultato presso il Comune di Civita Castellana, un avanzo di cubatura dell'ordine di qualche metro cubo appena, non riteniamo di poter prevedere una sanatoria certa, relegando questa eventualità ad una deroga ai parametri ammissibili che non è in nostro potere prevedere. Pertanto al successivo punto 24 stimeremo i costi di rimessa in pristino del muro di separazione tra i subalterni 20 e 21, rimessa in pristino che risolverebbe tutte le difformità.
Per quanto attiene la mancanza nel catastale dei pilastri, pochè la dimensione e forma dell'immobile corrisponde al grafico e al P.d.C. (Permesso di costruire n. 79/2005 e 79bis/2008), è un mero errore materiale che potrà essere corretto in qualsiasi momento presentando in catasto una planimetria corretta "per migliore rappresentazione grafica".
2. I beni presi in esame sono quattro subalterni di una stessa particella. In linea teorica sarebbe possibile venderli separatamente come pure frazionare il negozio grande in più negozi piccoli. A parere dello scrivente però questa operazione, oltre che onerosa tecnicamente, porterebbe a una riduzione complessiva del valore dei cespiti che, in unico compendio, consentono al bene principale (il grande negozio di cui al subalterno 20) di avvalersi dei benefici di utilizzo procedenti dal possesso degli altri tre subalterni (il magazzino, il garage, ed il parcheggio a servizio del negozio stesso). Presi individualmente il valore è enormemente più basso. Più in dettaglio il parcheggio è, a tutti gli effetti (anche urbanisticamente e, quindi, giuridicamente), una pertinenza del negozio. Pertanto non è assolutamente vendibile in lotto disgiunto dal negozio. Inoltre anche il magazzino separato dal negozio, ancorchè giuridicamente vendibile in lotto separato, vedrebbe il suo valore ridursi dell'50%



3. Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare sono, a tutt'oggi, occupati con contratto di locazione di cui al precedente punto 20. Da detto contratto si evince in modo univoco anche il valore della locazione stessa che è pari € 69.600,00 annue, oltre all'IVA, quindi paria a € 5.800,00 mensili oltre IVA.
4. Valore dei beni. Gli immobili di cui trattasi si trovano nel Comune di Civita Castellana (VT) in località Sassacci, località del paese destinata prevalentemente ad utilizzo industriale, commerciale e residenziale. Lo stabile è ubicato in via Flaminia snc, distante poco più di 4 km dal centro storico del paese. Il fabbricato è costituito da un piano interrato con parcheggio coperto e alcuni garage, un piano seminterrato con ampio negozio e magazzino, e due piani fuori terra con appartamenti e terrazzi privati e condominiali. La struttura in calcestruzzo armato con tamponatura in laterizio è rivestita da mattoni in laterizio in cortina e travertino per le rifiniture. Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati del comune di Civita Castellana (VT) al foglio 9/ particella 1474 / subalterno 20 / categoria catastale C1/ consistenza 920 mq, foglio 9/ particella 1474 / subalterno 21 / categoria catastale C2/ consistenza 187 mq, foglio 9/ particella 1474 / subalterno 28 / categoria catastale C6/ consistenza 163 mq, foglio 9/ particella 1474 / subalterno 60 / categoria catastale area urbana / natura C0/ consistenza 984 mq. I valori di stima per gli immobili in oggetto sono, con i criteri di stima e di calcolo di cui al successivo punto 5, i seguenti:

- Negozio (subalterno 20)	= € 712.000,00
- Magazzino (subalterno 21)	= € 65.000,00
- Garage (subalterno 28)	= € 57.000,00
- Parcheggio (subalterno 60)	= € 78.000,00
- Valore di stima complessivo	= € 912.000,00

5. Criterio di stima. Gli immobili oggetto della stima sono stati valutati in base al prodotto tra la superficie (mq) di questi e il rispettivo valore per unità di superficie (€/mq). La ricerca di questo valore è stata ricavata, tenendo conto delle differenti categorie catastali, da una media tra i valori attribuiti dalla agenzia delle entrate (osservatorio immobiliare) e i valori medi dell'offerta del mercato immobiliare di quel contesto. Nel dettaglio i valori e i calcoli per il conseguimento della stima sono appresso riportati.

Per completezza di documentazione prima del calcolo dettagliato si riportano le tabelle originali della agenzia delle entrate (osservatorio immobiliare) cui si è fatto riferimento nel calcolo, sempre con le doverose considerazioni tecnico economiche riferite a ciascun subalterno. Quindi qui di seguito si possono consultare le tabelle dell'osservatorio e, a seguire, il calcolo di stima subalterno per subalterno. (i numeri pagina che seguono sono dell'estratto dall'osservatorio poi riprende la numerazione di relazione)



Quotazioni Immobiliari : Valori di Mercato - Semestre 2019/2 - elaborazione del 06-OTT-20

Area_territoriale

CENTRO

CENTRO

CENTRO

CENTRO

CENTRO

CENTRO

CENTRO

CENTRO

CENTRO

CENTRO

CENTRO

CENTRO

CENTRO

CENTRO

CENTRO

CENTRO

CENTRO

CENTRO

CENTRO

CENTRO

CENTRO

CENTRO

CENTRO

CENTRO



QIP_498502_1_20192_VALORI

Comune_descrizione	Fascia	Zona	LinkZona	Cod_Tip
CIVITA CASTELLANA	B	B1	VT00000636	20
CIVITA CASTELLANA	B	B1	VT00000636	20
CIVITA CASTELLANA	B	B1	VT00000636	13
CIVITA CASTELLANA	B	B1	VT00000636	9
CIVITA CASTELLANA	B	B1	VT00000636	5
CIVITA CASTELLANA	B	B1	VT00000636	6
CIVITA CASTELLANA	D	D5	VT00001132	20
CIVITA CASTELLANA	D	D5	VT00001132	20
CIVITA CASTELLANA	D	D5	VT00001132	13
CIVITA CASTELLANA	D	D5	VT00001132	1
CIVITA CASTELLANA	D	D5	VT00001132	1
CIVITA CASTELLANA	D	D5	VT00001132	9
CIVITA CASTELLANA	D	D5	VT00001132	5
CIVITA CASTELLANA	D	D5	VT00001132	6
CIVITA CASTELLANA	E	E1	VT00001094	20
CIVITA CASTELLANA	E	E1	VT00001094	13
CIVITA CASTELLANA	E	E1	VT00001094	1
CIVITA CASTELLANA	E	E1	VT00001094	9
CENTRO	CENTRO	CENTRO	CENTRO	CENTRO
CIVITA CASTELLANA	E	E2	VT00001095	8
CIVITA CASTELLANA	E	E2	VT00001095	10
CIVITA CASTELLANA	R	R1	VT00000728	1
CIVITA CASTELLANA	R	R1	VT00000728	9
CIVITA CASTELLANA	R	R1	VT00000728	7



QIP_498502_1_20192_VALORI

Descr_Tipologia	Stato	Stato_prev	Compr_min	Compr_max	Sup_NL_compr	Loc_min
Abitazioni civili	NORMALE		800	1200 L		3
Abitazioni civili	OTTIMO	P	1200	1600 L		4
Box	NORMALE	P	600	900 L		3
Magazzini	NORMALE	P	400	600 L		1
Negozi	NORMALE	P	850	1700 L		5
Uffici	NORMALE	P	1000	1400 L		3
Abitazioni civili	OTTIMO		1300	1500 L		4
Abitazioni civili	NORMALE	P	900	1300 L		3
Box	NORMALE	P	600	900 L		3
Ville e Villini	NORMALE	P	1100	1500 L		0
Ville e Villini	OTTIMO		1400	1800 L		0
Magazzini	NORMALE	P	400	600 L		1
Negozi	NORMALE	P	850	1700 L		5
Uffici	NORMALE	P	1000	1400 L		3
Abitazioni civili	NORMALE	P	700	1000 L		2
Box	NORMALE	P	600	900 L		3
Ville e Villini	NORMALE	P	900	1300 L		0
Magazzini	NORMALE	P	400	600 L		1
CENTRO	CENTRO	CENTRO	CENTRO	CENTRO	CENTRO	CENTRO
Capannoni industriali	NORMALE	P	300	500 L		1
Laboratori	NORMALE	P	400	600 L		1
Ville e Villini	NORMALE	P	900	1300 L		0
Magazzini	NORMALE	P	400	600 L		1
Capannoni tipici	NORMALE	P	300	450 L		1



Loc_max	Sup_NL_loc		
8	4		7 N
5	5		5 N
4	5		1 N
9	2		8 N
10 N			
8	5 N		
5	5		4 N
8	4		7 N
4	5 N		
0			
0			
9	2		8 N
10 N			
8	5 N		
6	3		6 N
4	5		1 N
0			
9	2		8 N
CENTRO	CENTRO	CENTRO	CENTRO
3	2		1 N
9	2		8 N
0			
9	2		8 N
3	1		9 N



Negozi (subalterno 20)

- Superficie = 920 mq

L'osservatorio immobiliare, come si può evincere dalle tabelle (vedi pagina 4 dell'inserito dell'osservatorio) sopra riportate, fornisce dati relativi a negozi in Civita Castellana indicati con un valore minimo ed un valore massimo. Più in dettaglio i due valori sono € 850,00 ed € 1700,00 per metro quadrato di superficie utile. I dati più accreditati si riferiscono al centro per cui sceglieremo, a vantaggio di sicurezza della stima, come riferimento, il valore minimo, che, inoltre, meglio si concorda con i dati personalmente reperiti, ora e a suo tempo, presso le più importanti agenzie del settore, riportati appena sotto quello dell'osservatorio. Per cui avremo:

- Valore da Agenzia delle Entrate = 850,00 €/mq

- Valore da mercato immobiliare di zona (odierno) = 750,00 – 760,00 €/mq

Il valore di stima che utilizzeremo è quello medio tra i due arrotondato per difetto:

$$(850,00 \text{ €} + 760,00 \text{ €}) / 2 = 805,00 \text{ €} \quad (850,00 \text{ €} + 750,00 \text{ €}) / 2 = 800,00 \text{ €}$$

Per cui $(805 + 800) / 2 = 802,50$ arrotondando per difetto avremo il:

- Valore medio stimato = 800 €/mq

Tenendo conto delle spese necessarie per il ripristino dello stato autorizzato consistenti in: costruzione del muro a suo tempo abbattuto, intonaco liscio di calce su entrambe le facce, rasatura e stuccature di intonaci civili nuovi e tinteggiatura finale. Il tutto applicando la tariffa della Regione Lazio alle quantità evinte dalla documentazione tecnica acquisita. Il costo sotto indicato è comprensivo di iva. Per cui avremo:

- Spese necessarie al ripristino muro come da planimetria catastale =
= € 17.000,00

- Debito residuo nei confronti del condominio = € 6.324.22

- Stima del valore dell'immobile =
= $(920 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq}) - 17000,00 \text{ €} - 6324,22 \text{ €} = 712.675,78 \text{ €}$

Per cui il valore di stima (cifra arrotondata) per il subalterno 20 (negozi) è:

€ 712.000,00



Magazzino (subalterno 21)

- Superficie = 187 mq

L'osservatorio immobiliare, come si può evincere dalle tabelle (vedi pagina 4 dell'inserto dell'osservatorio) sopra riportate, fornisce dati relativi a magazzini in Civita Castellana indicati con un valore minimo ed un valore massimo. Più in dettaglio i due valori sono € 400,00 ed € 600,00 per metro quadrato di superficie utile. I dati più accreditati si riferiscono al centro per cui sceglieremo, a vantaggio di sicurezza della stima, come riferimento, il valore minimo, che, inoltre, meglio si concorda con i dati personalmente reperiti, ora e a suo tempo, presso le più importanti agenzie del settore, riportati appena sotto quello dell'osservatorio. Per cui avremo:

- Valore da Agenzia delle Entrate = 400 €/mq

Il valore di stima che utilizzeremo è quello medio tra i due:

- Valore da mercato immobiliare di zona (odierno) = 300 €/mq

Per cui: $(400,00 \text{ €} + 300,00\text{€}) / 2 = 350,00 \text{ €}$

- Valore medio stimato = 350 €/mq

Per cui il calcolo del valore dell'immobile (magazzino – subalterno 21) è:

= $187 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 65.450,00$

Per cui il valore di stima (cifra arrotondata) per il subalterno 21 (magazzino) è:

€ 65.000,00

Garage (subalterno 28)

- Superficie = 163 mq

L'osservatorio immobiliare, come si può evincere dalle tabelle (vedi pagina 4 dell'inserto dell'osservatorio) sopra riportate, fornisce dati relativi a box in Civita Castellana indicati con un valore minimo ed un valore massimo. Più in dettaglio i due valori sono € 600,00 ed € 900,00 per metro quadrato di superficie utile. I dati più accreditati si riferiscono al centro, inoltre il valore è relativo ad un box auto che, ha un valore assai maggiore di quello di un grande garage in unico immobile.



Per cui sceglieremo, a vantaggio di sicurezza della stima, come riferimento, il valore minimo, e, inoltre, lo ridurremo di un terzo per tener conto del minor valore del garage grande rispetto al box di cui alle tabelle dell'osservatorio. Un valore così ribassato, a conferma del nostro percorso di stima, meglio si concorda con i dati personalmente reperiti, ora e a suo tempo, presso le più importanti agenzie del settore, riportati appena sotto quello dell'osservatorio. Per cui avremo:

- Valore da Agenzia delle Entrate = 600,00 €/mq

riduzione per tener conto del minor valore del garage rispetto al box:

$$600,00 \text{ €/mq} \times 2 / 3 = 400,00 \text{ €/mq}$$

- Valore da mercato immobiliare di zona = 300 €/mq

$$\text{Per cui: } (400,00 \text{ €} + 300,00 \text{ €}) / 2 = 350,00 \text{ €}$$

- Valore medio stimato = 350 €/mq

Per cui il calcolo del valore dell'immobile (garage – subalterno 28) è:

$$= 163 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 57.050,00$$

Per cui il valore di stima (cifra arrotondata) per il subalterno 28 (garage) è:

€ 57.000,00

Parcheggio (subalterno 60)

- Superficie = 984 mq

L'osservatorio immobiliare, come si può evincere dalle tabelle (vedi pagina 4 dell'inserito dell'osservatorio) sopra riportate, fornisce dati relativi a box in Civita Castellana indicati con un valore minimo ed un valore massimo. Più in dettaglio i due valori sono € 600,00 ed € 900,00 per metro quadrato di superficie utile. I dati più accreditati si riferiscono al centro, inoltre il valore è relativo ad un box auto che, ha un valore assai maggiore di quello di un grande parcheggio all'aperto in unico immobile. Per cui sceglieremo, a vantaggio di sicurezza della stima, come riferimento, il valore minimo, e, inoltre, lo ridurremo di nove decimi per tener conto del minor valore del parcheggio grande all'aperto rispetto al box di cui alle tabelle dell'osservatorio.



Un valore così ribassato, a conferma del nostro percorso di stima, meglio si concorda con i dati personalmente reperiti, ora e a suo tempo, presso le più importanti agenzie del settore, riportati appena sotto quello dell'osservatorio. Per cui avremo:

- Valore da Agenzia delle Entrate = 600,00 €/mq

riduzione per tener conto del minor valore del parcheggio grande all'aperto rispetto al box:

$$600,00 \text{ €/mq} \times 1 / 10 = 60,00 \text{ €/mq}$$

- Valore da mercato immobiliare di zona (posti auto all'aperto) = 100 €/mq

$$\text{Per cui: } (60,00 \text{ €} + 100,00 \text{ €}) / 2 = 80,00 \text{ €}$$

Mediando infine con il valore generalmente attribuito in sede di vendita di posti auto all'aperto considerato la decima parte del valore dell'immobile servito avremo (la stima del negozio era di € 800/mq):

$$\text{valore medio di vendita: } 800,00 \text{ €/mq} \times 1 / 10 = 80,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Per cui: } (80,00 \text{ €} + 80,00 \text{ €}) / 2 = 80,00 \text{ €}$$

- Valore medio stimato = 350 €/mq

Per cui il calcolo del valore dell'immobile (parcheggio – subalterno 60) è:

$$= 984 \text{ mq} \times 80,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 78.420,00$$

Per cui il valore di stima (cifra arrotondata) per il subalterno 60 (parcheggio) è:

€ 78.000,00

N.B.: Il parcheggio è, a tutti gli effetti (anche urbanisticamente e, quindi, giuridicamente), una pertinenza del negozio. Pertanto non è assolutamente vendibile in lotto disgiunto dal negozio. Inoltre, come già detto al punto 2, anche il magazzino separato dal negozio, ancorchè giuridicamente vendibile in lotto separato, vedrebbe il suo valore ridursi dell'50%.



Il totale della stima del cespite eseguito è quindi:

- Negozio (subalterno 20)	= € 712.000,00
- Magazzino (subalterno 21)	= € 65.000,00
- Garage (subalterno 28)	= € 57.000,00
- Parcheggio (subalterno 60)	= € <u>78.000,00</u>
- Valore di stima complessivo	= € 912.000,00

Il CTU

arch. Sergio Ferrante

