

---

# TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

---

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N°82/2019

*Supplemento al programma di liquidazione dell'attivo ex art. 104 ter co. 6 L.F.*

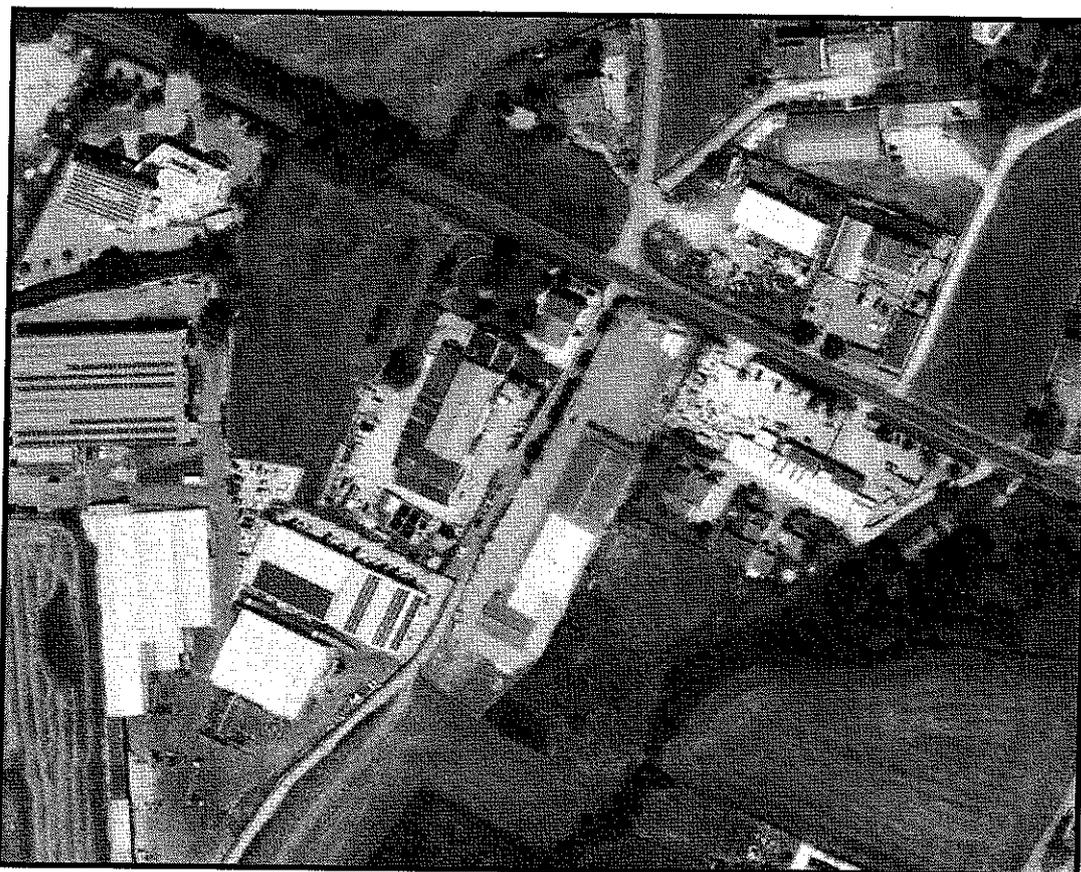
"

*Giudice delegato: Dott. ssa Francesca Aratari*

*Curatore:* [REDACTED]

*Unità immobiliare sita a Artena - Via Latina Km. 2,500  
distinta al NCEU di ARTENA al Foglio 25, part.lla 301, sub 501*

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



## INCARICO

Il giorno 09 marzo 2021, il Curatore Fallimentare Avv. [REDACTED], comunicava al G.D. D.ssa Francesca Aratari, la nomina della sottoscritta architetto [REDACTED], con studio professionale in Velletri (Rm), via Vittorio Marandola, 46, iscritta all'Albo professionale dell'Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n°16034 e all'Albo dei Consulenti di codesto Tribunale al n°1640, quale tecnico estimatore del bene immobile di proprietà superficiaria della [REDACTED]

## PREMESSA

Con Atto di Vendita del 06/04/1978 rep. 486116/13158 per Notaio [REDACTED] Srl è diventata proprietaria del terreno di are 3070 distinto in catasto al foglio 25 part. 95 con sopra un fabbricato di 830 mq censito al catasto al foglio 25 particella 301. Successivamente con Atto di vendita del 26/01/1980 rep. 486116/13158 per Notaio Salvatore Albano la [REDACTED] è diventata proprietaria del terreno di 580 mq censito al catasto al foglio 25 particella 303. Oggi la particella di proprietà della [REDACTED] è distinta in catasto al foglio 25 part. 301 sub. 501, categoria D7 e rispettiva corte.

In data 06/10/2021, previo appuntamento concordato con il Sig. [REDACTED], in qualità di amministratore unico della [REDACTED] è stato eseguito il primo accesso al bene oggetto di stima, per la verifica della consistenza, qualità dello stato di conservazione, con riproduzione fotografica dello stato di fatto. Il secondo accesso è stato eseguito in data 15/12/2021.

Contestualmente presso gli organi competenti, (*Uffici Tecnici del Comune di Artena, Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio - Conservatoria, ecc.*) sono state eseguite le ricerche ed è stata acquisita la documentazione necessaria.

## DESCRIZIONE

Capannone artigianale, situato in Artena (RM), in località Ponte del Vaso, Via Latina, Km 2,500, costituito da un lotto di terreno della superficie catastale di 4480 mq circa, sul quale insiste un fabbricato a un piano fuori terra di superficie coperta complessiva di 1591,25 mq con restante superficie scoperta di circa 2888,75 mq.

Gli accessi all'immobile avvengono da Via Prato Guazza, strada accessibile da Via Latina, arteria importante per i collegamenti, distante circa 6 Km dal Centro di Colleferro e circa 3 Km dal Centro di Artena; e a circa 12 Km dal Casello Autostradale di Colleferro e 6 Km dal Casello Autostradale di Valmontone.

Il lotto è pianeggiante e delimitato da una recinzione con muretto di altezza 80 cm con sovrastanti pali di ferro e rete verso il lato Via Prato Guazza, Via Latina e a confine con particelle 881-395-96 e parte della 880; mentre nella parte che lo divide dalla particella 566 e la restante parte della particella 880 non vi è recinzione.

Gli spazi all'interno del piazzale sono sistemati con pavimentazione bituminosa e altri spazi lasciati a verde. L'area esterna è accessibile da due ingressi carrabile su Via Prato Guazza.

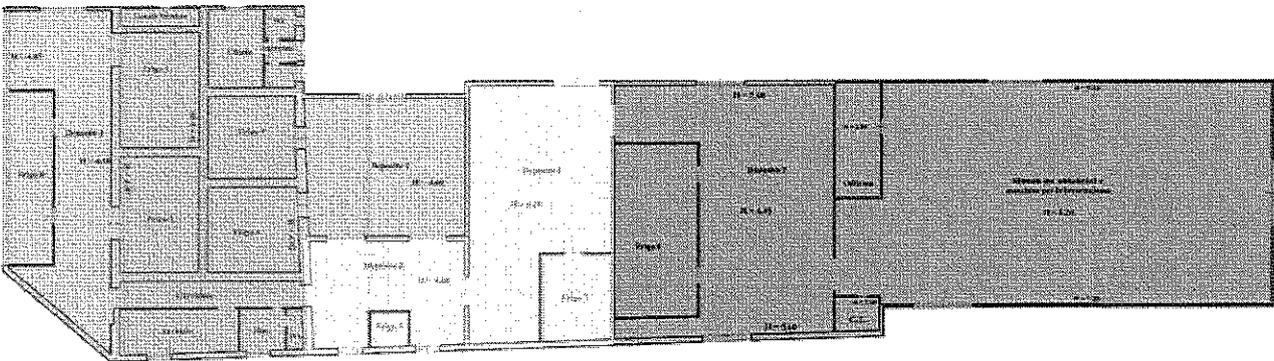
L'immobile è stato edificato in tempi diversi, come testimoniato dalla documentazione reperita presso i vari uffici:

██████████ l'immobile era composto da un locale deposito, ufficio amministrativo, wc, locali frigoriferi, ripostigli e locali motori. La struttura portante in elevazione è in blocchetti di tufo, poggiate su un cordolo di cemento armato, solaio soffitto in cemento e laterizio copertura a tetto con tegole. L'altezza interna è di 4 mt al colmo l'altezza è di circa 6 mt.

██████████ vennero realizzati 2 locali deposito comunicanti tra loro, aventi una struttura portante in elevazione in blocchetti poggiate su cordolo di fondazione in c.a.. Copertura con capriate in ferro che poggiano su piastre ancorate su cordolo di coronamento in C.A. con copertura in pannelli sandwich. L'altezza interna è di circa 6 mt, pavimentazione in cemento industriale, pareti tinteggiate e controsoffitto.

██████████ vennero realizzati altri 2 locali deposito con struttura portante in elevazione a blocchetti in muratura su fondazione con cordolo in cemento armato, copertura con capriate in ferro con pannelli sandwich poggiati su arcarecci tubolari. L'altezza interna del deposito 2 è di circa 4,60 mt, mentre per il deposito 1 di circa 4,40 mt (media).

██████████ venne realizzato un ampliamento dell'immobile consistente in deposito, rimessa per automezzi e macchine per la lavorazione, officina e c.t. L'ambiente rimessa auto attrezzi e pavimentata con cemento industriale di colore rosso.



Attualmente l'immobile è composto da un solo piano terra con cinque locali depositi con annesse celle frigo, una rimessa per automezzi e macchine per la lavorazioni, con annessa officina e c.t.. La prima parte dell'immobile, realizzato nel 1972, oggi è utilizzato come celle frigo, uffici, archivi, locale tecnico e wc.. L'intera struttura viene utilizzata come deposito e vendita di frutta e verdura.

La vendita del bene è soggetta IVA.

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà  
1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
P.IVA [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà  
1/1)

## CONFINI

L'immobile confina con part. 96, 880, 395, Via Latina, Via Prato Guazza, salvo altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Celle frigo	294,65 mq	331,19 mq	1,00	331,19 mq	4,00 m	T
Depositi	602,26 mq	663,46 mq	1,00	663,46 mq	5,50 m	T
Uffici/bagni/ripostigli/locale tecnico	96,17 mq	126,60 mq	1,00	126,60 mq	5,00 m	T
Rimessa/officina/c.t.	454,65 mq	470,00 mq	1,00	470,00 mq	5,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				1591,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1591,25 mq		

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Esterna	2888,75 mq	2888,75 mq	1,00	2888,75		T
Totale superficie convenzionale:				2888,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2888,75 mq		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	301	501		D7				13376,00 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale in atti è risultata non conforme allo stato dei luoghi, per alcune diverse distribuzioni interne e per diverse aperture di alcune porte e finestre.

Dalla visura all'urbano risulta ancora l'intestazione al Comune di Artena per Oneri Diritto di Pascolo, ma da Certificato di Destinazione Urbanistica non risulta alcun Uso Civico e da ulteriore ricerca si evince che con Delibera Regionale n.755 del 22/12/2015 tutti i terreni relativi agli ex art. 9 del R.D. 3/08/1891 n° 510 e dell'art. 7 comma 2 L. 16/06/1927 n° 1766 sono risultati liberi.

La sottoscritta non ha aggiornato la planimetria catastale in atti poiché dovranno essere prima ripristinati gli abusi, come poi descritto di seguito.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in uno stato di conservazione mediocre. Sono presenti fenomeni di distacchi di cartongesso, alcuni ambienti sono lasciati allo stato rustico e alcune zone sono in stato di abbandono.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l'immobile è occupato dalla [REDACTED] con contratto di affitto temporaneo d'azienda per Notaio [REDACTED] rep 2117 racc. 1379 registrato a Palestrina il 25/10/2019 n. 1850

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/1973 al 15/02/1975	Società in nome collettivo [redacted] e [redacted] con scrittura privata del 18/02/1973 il Sig. re [redacted] in sede di coperuta della Società conferi a copertura della sua quota l'appezzamento di terreno in Artena f. 25 part. 95 di are 39.00 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [redacted] [redacted]	18/02/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	17/03/1973	5551	4613
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	01/03/1973	2774			
Dal 15/02/1975 al 06/04/1978	[redacted] La Società in nome collettivo [redacted] [redacted] si trasforma in [redacted] Codice Fiscale/P.IVA: 000000	Trasformazione della Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [redacted] [redacted]	15/02/1975	476380	10158
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	1975	4242	2779
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/04/1978	[redacted] società in nome collettivo con sede in Colferro. La Società GEA - Gruppo [redacted] vende a [redacted] [redacted] terreno di are 3900 con sopra fabbricato di 830 mq (da detrarre alla superficie di terreno) il tutto censito su foglio 25 particella 301 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [redacted] [redacted]	06/04/1978	486116	13158
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	1978	1185	951
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 26/01/1980	[redacted] società in nome collettivo con sede in Colferro. Il Sig. re [redacted] vende [redacted] [redacted] [redacted] terreno di are 580	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Avv. [redacted] [redacted] coadiutore del [redacted]	26/01/1980	489569	14346

	censito al foglio 25 part. 303 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	[REDACTED]				
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Velletri	26/01/1980	299	224	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Finanziamento

Iscritto a Roma il 13/05/2009

Reg. gen. 3026 - Reg. part. 876

Importo: € 1.200.000,00

A favore di Banca [REDACTED] - Società [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 600.000,00

Spese: € 1.200.000,00

Percentuale interessi: 4,13 %

Rogante: Notaio [REDACTED]

Data: 05/05/2009

N° repertorio: 1426

N° raccolta: 929

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia mutuo Fondiario

Iscritto a Roma il 27/07/2016

Reg. gen. 3761 - Reg. part. 543

Importo: € 100.000,00

A favore di Banca di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 500.000,00

Spese: € 1.000.000,00

Percentuale interessi: 4,07 %

Rogante: Notaio [REDACTED]

Data: 26/07/2016

N° repertorio: 932

N° raccolta: 557

### Trascrizioni

- **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Velletri il 02/08/2019

Reg. gen. 3974 - Reg. part. 2898

A favore di [REDACTED] dei creditori del fallimento della [REDACTED]

Contro [REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica N. 92, rilasciato alla sottoscritta in data 10/11/2021 prot. 19579 secondo il Piano Regolatore Generale adottato il 20/10/84 con del. di C.C. n.94 e approvato con Del. di Giunta Regionale n. 10520 del 12/12/1995, pubblicato sul B.U.R. n. 8 in data 20/03/1996 l'immobile ricade in Zona D1: artigianale con nucleo produttivo esistente.

Inoltre l'immobile ricade in zona Vincolata e precisamente: Vincoli ricognitivi di Piano-Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico "TL0072" beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

A seguito delle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Artena per tale immobile la sottoscritta ha rinvenuto la seguente documentazione:

Ufficio Tencio:

- Concessione Edilizia in Sanatoria N° 58 del 23/05/1997 (L.47/85)- Pratica 671
- Concessione Edilizia in Sanatoria N° 59 del 23/05/1997 (L.47/85)- Pratica 672
- Concessione Edilizia in Sanatoria N° 60 del 23/05/1997 (L.47/85)- Pratica 673
- Concessione Edilizia in Sanatoria N° 61 del 23/05/1997 (L.47/85) – Pratica 674
- Permesso di Costruire in Sanatoria N° 17 del 07/06/2016 grafico e certificato di idoneità sismica (L.724/94) – Pratica 605

Ufficio Suap:

- Autorizzazione per la vendita al Minuto N. 331 del 11/07/1989; idoneità tecnica Sanitaria definitiva prot. 574 del 05/07/1989 rilasciata dall'USL di Colleferro
- Scia sportello SUAP per subingresso del 04/05/2020 prot. 10207 a nome della [REDACTED] istruttoria Ufficio Suap

Lo stato attuale non trova confronto con l'ultimo Progetto presentato in comune per le seguenti difformità:

- Realizzazione di una apertura delle dimensioni di 3.30 mt x 3.7 mt di h, sul lato est del fabbricato, a confine con la particella 566.
- Apertura di una piccola finestra nella zona dei locali uffici di dimensioni 1.10 mt x 0.60 mt di h
- Diversa distribuzione interna nei locali archivio e wc, e nella zona uffici

- Inoltre si precisa che sicuramente per errore materiale è stato disegnato un setto murario principale di divisione tra il Deposito 4 e deposito 5 in modo errato, mentre nelle vecchie concessioni edilizie in sanatoria risulta correttamente graficizzato.

Per quanto riguarda le diverse distribuzioni interne, queste possono essere sanate con una Scia a Sanatoria art. 37, corrispondendo una sanzione pecuniaria pari a circa € 1000,00 oltre a spese vive e alle spese tecniche pari a circa € 4.000,00. Per quanto riguarda le nuove aperture realizzate su muratura portante, per essere regolarizzate occorre presentare presso gli uffici competenti un accertamento di conformità urbanistica, paesaggistica, oltre ad un accertamento al genio civile. A tale proposito la sottoscritta ritiene, non avendo materiale per accertare come sono state realizzate le aperture, di non poter regolarizzare tali abusi perché non si ha la certezza che siano stati realizzati rispettando la normativa antisismica; pertanto si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi.

Inoltre la pratica Suap per il subingresso è risultata sospesa in quanto l'ufficio Suap ha richiesto:

- Il certificato di agibilità
- Attestazione di non aver apportato modifiche al locale rispetto alla planimetria presente all'ufficio Suap
- Scia esercizio di vicinato

A tale proposito il certificato di agibilità può essere rilasciato solamente avendo le certificazioni dei vari impianti e la regolare allaccio alla pubblica fognatura. Attualmente l'immobile non è regolare né dal punto di vista urbanistico né per l'allaccio in fognatura.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

**Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Colferro (RM) - Località Valle Settedue  
Capannone artigianale, situato in Artena (RM), in località Ponte del Vaso, Via Latina, Km 2,500, costituito da un lotto di terreno della superficie catastale di 4480 mq circa, sul quale insiste un fabbricato a un piano fuori terra di superficie coperta complessiva di 1591,25 mq con restante superficie scoperta di circa 2888,75 mq. Gli accessi all'immobile avvengono da Via Prato Guazza, strada accessibile da Via Latina, arteria importante per i collegamenti, distante circa 6 Km dal Centro di Colferro e circa 3 Km dal Centro di Artena; e a circa 12 Km dal Casello Autostradale di Colferro e 6 Km dal Casello Autostradale di Valmontone. Il lotto è pianeggiante e delimitato da una recinzione con muretto di altezza 80 cm con sovrastanti pali di ferro e rete verso il lato Via Prato Guazza, Via Latina e a confine con particelle 881-395-96 e parte della 880; mentre nella parte che lo divide dalla particella 566 e la restante parte della particella 880 non vi è recinzione. Gli spazi all'interno del piazzale sono sistemati con pavimentazione bituminosa e altri spazi lasciati a verde. L'area esterna è accessibile da due ingressi carrabile su Via Prato Guazza. L'immobile è stato edificato in tempi diversi, come testimoniato dalla documentazione reperita presso i vari uffici: Nel 1972 l'immobile era composto da un locale deposito, ufficio amministrativo, wc, locali frigoriferi, ripostigli e locali motori. La struttura portante in elevazione è in blocchetti di tufo, poggiante su un cordolo di cemento armato, solaio soffitto in cemento e laterizio copertura a tetto con tegole. L'altezza interna è di 4 mt al colmo l'altezza è di circa 6 mt. Nel 1974 vennero realizzati 2 locali deposito comunicanti tra loro, aventi una struttura portante in elevazione in blocchetti poggiante su

cordolo di fondazione in c.a.. Copertura con capriate in ferro che poggiano su piastre ancorate su cordolo di coronamento in C.A. con copertura in pannelli sandwich. L'altezza interna è di circa 6 mt, pavimentazione in cemento industriale, pareti tinteggiate e controsoffitto. Nel 1981 vennero realizzati altri 2 locali deposito con struttura portante in elevazione a blocchetti in muratura su fondazione con cordolo in cemento armato, copertura con capriate in ferro con pannelli sandwich poggiati su arcarecci tubolari. L'altezza interna del deposito 2 è di circa 4,60 mt , mentre per il deposito 1 di circa 4,40 mt (media). Nel 1992 venne realizzato un ampliamento dell'immobile consistente in deposito, rimessa per automezzi e macchine per la lavorazione, officina e c.t. L'ambiente rimessa auto attrezzi e pavimentata con cemento industriale di colore rosso. Attualmente l'immobile è composto da un solo piano terra con cinque locali depositi con annesse celle frigo, una rimessa per automezzi e macchine per la lavorazioni, con annessa officina e c.t.. La prima parte dell'immobile, realizzato nel 1972, oggi è utilizzato come celle frigo, uffici, archivi, locale tecnico e wc.. L'intera struttura viene utilizzata come deposito e vendita di frutta e verdura. La vendita del bene è soggetta IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 301, Sub. 501, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 824.521,50

## CRITERI DI STIMA:

---

Il criterio di stima utilizzato, considerato lo scopo che essa si prefigge, è il **criterio di surrogazione**

La scelta di tale criterio è dettata dalla considerazione che trattandosi di un fabbricato industriale (categoria catastale D7), il numero di compravendite nella zona è esiguo e insufficiente ad avere verosimili parametri di raffronto.

Il criterio di surrogazione, si esplica attraverso la determinazione del costo di riproduzione deprezzato, per tenere conto:

- della vetustà, ossia del decremento del valore legato al tempo intercorrente tra l'epoca della costruzione e l'attualità a causa del naturale progressivo deterioramento delle componenti edilizie ed impiantistiche;
- dell'obsolescenza funzionale e tecnologica, ossia al non allineamento dell'immobile analizzato ai livelli di efficienza degli immobili di produzione attuale per quanto attiene a caratteri distributivi, materiali da costruzione impiegati, tecnologie di impianto, ecc.
- del decadimento reddituale dovuto alla crescita della manutenzione straordinaria nel tempo;

Per determinare i singoli coefficienti di deprezzamento, nella pratica estimativa al fine di accelerare la procedura, si fa riferimento ad un coefficiente di deprezzamento complessivo ricavabile con la formula proposta dall'Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari (UEEC):

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$$

Dove:

D = deprezzamento percentuale del valore a nuovo;

A = anni dell'edificio calcolati in percentuale rispetto alla sua vita utile.

Determinato D, è possibile definire il coefficiente percentuale di deprezzamento Cd ( $Cd=100-D$ ) che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo, (Crip) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato

$$VRip = Cd\% \text{ Crip}$$

Si deve intendere come "costo di riproduzione" di un fabbricato il costo che si dovrebbe sostenere attualmente per realizzare un fabbricato analogo come ubicazione e spazio interno utile, ma con le tecniche costruttive e le soluzioni tecnologiche e compositive contemporanee e con riferimento ai prezzi attuali.

La vita utile di un fabbricato in cemento armato, avente buone possibilità di futuri adattamenti è di 100 anni, mentre per edifici in muratura o ferro la vita utile è pari a 50 anni, (dottrina estimativa), considerato che l'immobile in argomento è edificato con struttura mista, muratura, cemento e acciaio, ai fini della presente stima la C.T.U. ritiene di considerare per l'immobile in oggetto, una vita utile pari a 80 anni.

Inoltre, a questo proposito, si consideri che il fabbricato, pur essendo stato costruito negli anni 78, è stato negli anni 90 ampliato e fino ad oggi utilizzato quindi:

$$A = 50/80 \times 100 = 62.5\%$$

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$$

$$D = 45,76\%$$

$$Cd = 54,24\%$$

La determinazione del costo di riproduzione (Crip) è stata eseguita con il procedimento sintetico ricavando per confronto il prezzo del costo unitario per metro quadrato di superficie utile di capannoni costruiti con la medesima tecnologia costruttiva, aventi caratteristiche simili in ordine a luce delle campate e altezza del fabbricato; tenendo in debito conto tutti gli altri costi accessori, tale prezzo si aggira sui 1000,00 €/mq quindi:

$$\text{Crip} = 1000 \text{ €/mq}$$

$$VRip = Cd \% \times \text{Crip} = 0,54 \times 1000,00 = 540,00 \text{ €/mq (in c.t.)}$$

A sostegno della valutazione ottenuta, il valore risultante è stato raffrontato con il valore ottenuto mediante il *procedimento sintetico-comparativo* che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadro commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Il punto di partenza è stato l'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

In assenza di parametri riferiti alla zona in esame, sono state prese a riferimento compravendite effettuate nella zona vicina, Colleferro, ove l'OMI suggerisce i seguenti valori:

- capannoni 600-900 €/mq

valori aggiornati al primo semestre 2021.

Da informazioni assunte presso le Agenzie Immobiliari è emerso che il costo d'acquisto di un immobile industriale nella medesima zona, si attesta sui 300-800 €/mq

Quindi in base alle considerazioni e caratteristiche dell'immobile innanzi descritte, dopo aver visitato i luoghi, tenuto conto dello stato di conservazione, della particolare congiuntura socio-economica con il mercato immobiliare in crisi, la scrivente ritiene indicare un valore di 500 €/mq riferito alla superficie commerciale e un valore di 10€/mq per il terreno circostante.

Quindi:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Fabbricato artigianale Artena (RM) - Via Latina, snc, piano T	1591,25 mq	500,00 €/mq	€ 795.625,00	100,00%	€ 795.625,00
Terreno Artena (RM) - Via Latina, snc	2888,75 mq	10,00 €/mq	€ 28.887,50	100,00%	€ 28.887,50
				Valore di stima:	€ 824.521,50

Al valore determinato di € 824.521,50, onde pervenire ad una giusta stima, verranno detratti i costi necessari:

- € 5.000,00 per alla definizione alla pratica per regolarizzare gli abusi sanabili;
- € 9.500,00 per alla regolarizzazione e realizzazione dell'impianto fognario;
- € 7.500,00 per il ripristino dello stato dei luoghi con chiusura nuove aperture rispetto al progetto.

pari a euro: € 22.000,00

$824.521,50 - 22.000,00 = € 802.521,50$

**Valore immobile € 800.000,00**

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.

Velletri, li 19/10/2022



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bianchini Monica

# ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Ispezione ipotecaria terreni Artena F. 25 part. 95 del 25/11/2021
3. Ispezione ipotecaria terreni Artena F. 25 part. 301 del 25/11/2021
4. Ispezione ipotecaria urbano Artena F. 25 part. 95 sub. 501 del 25/11/2021
5. Ispezione ipotecaria [REDACTED] F. 0060100588 del 25/11/2021
6. Nota di trascrizione Scrittura privata autenticata Notaio Giuseppe Collosi di Velletri del 18/02/1973 registrata il 01/03/1973 al n. 2774 - trascritta a Velletri il 17/03/1973 RG 5551 RP 4613
7. Nota di trascrizione Trasformazione Societaria Notaio Salvatore Albano di Valmontone del 15/02/1975 rep 476380/110158- trascritto a Velletri il 1975 RG 4242 RP 2779
8. Nota di trascrizione Vendita Notaio Salvatore Albano di Valmontone del 06/04/1978 rep 486116/13158- trascritto a Velletri il 10/04/1978 RG 1185 RP 951
9. Nota di trascrizione Vendita Avvocato Arnaldo Vigna Taglianti, coadiutore del Notaio Salvatore Albano di Valmontone del 05/01/1980 rep 489569/14346- trascritto a Velletri il 26/01/1980 RG 299 RP 224
10. Nota di trascrizione Ipoteca Volontaria del 05/05/2009 rep. 1426/929 - trascritto a Velletri il 13/05/2009 RG 3026 RP 876
11. Nota di trascrizione Ipoteca Volontaria del 26/07/2016 rep. 932/557 - trascritto a Velletri il 27/07/2016 RG 3761 RP 543
12. Nota di trascrizione Atto Giudiziario del 03/07/2019 rep. 80 - trascritto a Velletri il 02/08/2019 RG 3974 RP 2898
13. Estratto di mappa catastale Artena f. 25 part.301
14. Elenco immobili
15. Visure storica al terreno Artena f. 25 part. 95
16. Visure storica al terreno Artena f. 25 part. 301
17. Visure storica al terreno Artena f. 25 part. 96
18. Visure storica al terreno Artena f. 25 part. 303
19. Visure storica al terreno Artena f. 25 part. 301 sub. 501
20. Planimetria catastale immobile Artena f. 25 part. 301 sub. 501
21. Concessione Edilizia in Sanatoria n.58 del 23/05/1997, grafico e certificato di idoneità statica (L.47/85)
22. Concessione Edilizia in Sanatoria n.59 del 23/05/1997 e grafico catastale (L.47/85)
23. Concessione Edilizia in Sanatoria n.60 del 23/05/1997 e grafico catastale (L.47/85)
24. Concessione Edilizia in Sanatoria n.61 del 23/05/1997 e grafico catastale (L.47/85)
25. Permesso di Costruire in Sanatoria n. 17 del 07/06/2016, grafico, certificato di idoneità sismica, Autorizzazione Paesaggistica (L.724/94)
26. Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 10/11/2021
27. Autorizzazione per la vendita al Minuto N. 331 del 11/07/1989; idoneità tecnica Sanitaria definitiva prot. 574 del 05/07/1989 rilasciata dall'USL di Colferro
28. Scia sportello SUAP per subingresso del 04/05/2020 prot. 10207 a nome della Società "Ortofrutta di qualità srls" e istruttoria Ufficio Suap
29. Contratto di affitto temporaneo d'azienda Notaio Chiara Casilli di Palestrina del 18/10/2019 rep 2217/1379 - registrato a Palestrina il 25/10/2019 al n. 1850
30. Delibera di giunta regionale n. 755, seduta del 22/12/2015,
31. Planimetrie stato attuale a confronto con progetto autorizzato e planimetria catastale
32. Fotografie illustrative esterne ed interne

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Artena (RM) - Via Latina, snc, piano T  
Capannone artigianale, situato in Artena (RM), in località Ponte del Vaso, Via Latina, Km 2,500, costituito da un lotto di terreno della superficie catastale di 4480 mq circa, sul quale insiste un fabbricato a un piano fuori terra di superficie coperta complessiva di 1591,25 mq con restante superficie scoperta di circa 2888,75 mq. Gli accessi all'immobile avvengono da Via Prato Guazza, strada accessibile da Via Latina, arteria importante per i collegamenti, distante circa 6 Km dal Centro di Colleferro e circa 3 Km dal Centro di Artena; e a circa 12 Km dal Casello Autostradale di Colleferro e 6 Km dal Casello Autostradale di Valmontone. Il lotto è pianeggiante e delimitato da una recinzione con muretto di altezza 80 cm con sovrastanti pali di ferro e rete verso il lato Via Prato Guazza, Via Latina e a confine con particelle 881-395-96 e parte della 880; mentre nella parte che lo divide dalla particella 566 e la restante parte della particella 880 non vi è recinzione. Gli spazi all'interno del piazzale sono sistemati con pavimentazione bituminosa e altri spazi lasciati a verde. L'area esterna è accessibile da due ingressi carrabile su Via Prato Guazza. L'immobile è stato edificato in tempi diversi, come testimoniato dalla documentazione reperita presso i vari uffici: Nel 1972 l'immobile era composto da un locale deposito, ufficio amministrativo, wc, locali frigoriferi, ripostigli e locali motori. La struttura portante in elevazione è in blocchetti di tufo, poggiante su un cordolo di cemento armato, solaio soffitto in cemento e laterizio copertura a tetto con tegole. L'altezza interna è di 4 mt al colmo l'altezza è di circa 6 mt. Nel 1974 vennero realizzati 2 locali deposito comunicanti tra loro, aventi una struttura portante in elevazione in blocchetti poggiante su cordolo di fondazione in c.a.. Copertura con capriate in ferro che poggiano su piastre ancorate su cordolo di coronamento in C.A. con copertura in pannelli sandwich. L'altezza interna è di circa 6 mt, pavimentazione in cemento industriale, pareti tinteggiate e controsoffitto. Nel 1981 vennero realizzati altri 2 locali deposito con struttura portante in elevazione a blocchetti in muratura su fondazione con cordolo in cemento armato, copertura con capriate in ferro con pannelli sandwich poggiati su arcarecci tubolari. L'altezza interna del deposito 2 è di circa 4,60 mt, mentre per il deposito 1 di circa 4,40 mt (media). Nel 1992 venne realizzato un ampliamento dell'immobile consistente in deposito, rimessa per automezzi e macchine per la lavorazione, officina e c.t. L'ambiente rimessa auto attrezzi e pavimentata con cemento industriale di colore rosso. Attualmente l'immobile è composto da un solo piano terra con cinque locali depositi con annesso celle frigo, una rimessa per automezzi e macchine per la lavorazioni, con annessa officina e c.t.. La prima parte dell'immobile, realizzato nel 1972, oggi è utilizzato come celle frigo, uffici, archivi, locale tecnico e wc.. L'intera struttura viene utilizzata come deposito e vendita di frutta e verdura. La vendita del bene è soggetta IVA. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 301, Sub. 501, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistico N. 92, rilasciato alla sottoscritta in data 10/11/2021 prot. 19579 secondo il Piano Regolatore Generale adottato il 20/10/84 con del. di C.C. n.94 e approvato con Del. di Giunta Regionale n. 10520 del 12/12/1995, pubblicato sul B.U.R. n. 8 in data 20/03/1996 l'immobile ricade in Zona D1: artigianale con nucleo produttivo esistente. Inoltre l'immobile ricade in zona Vincolata e precisamente: Vincoli ricognitivi di Piano-Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico "TL0072" beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 82/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
<b>Ubicazione:</b>	Artena (RM) - Via Latina, sac, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 301, Sub. 501, Categoria D7	<b>Superficie</b>	1591,25 mq
		<b>Terreno</b>	2888,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile versa in uno stato di conservazione mediocre. Sono presenti fenomeni di distacchi di cartongesso, alcuni ambienti sono lasciati allo stato rustico e alcune zone sono in stato di abbandono.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Capannone artigianale, situato in Artena (RM), in località Ponte del Vaso, Via Latina, Km 2,500, costituito da un lotto di terreno della superficie catastale di 4480 mq circa, sul quale insiste un fabbricato a un piano fuori terra di superficie coperta complessiva di 1591,25 mq con restante superficie scoperta di circa 2888,75 mq. Gli accessi all'immobile avvengono da Via Prato Guazza, strada accessibile da Via Latina, arteria importante per i collegamenti, distante circa 6 Km dal Centro di Colferro e circa 3 Km dal Centro di Artena; e a circa 12 Km dal Casello Autostradale di Colferro e 6 Km dal Casello Autostradale di Valmontone. Il lotto è pianeggiante e delimitato da una recinzione con muretto di altezza 80 cm con sovrastanti pali di ferro e rete verso il lato Via Prato Guazza, Via Latina e a confine con particelle 881-395-96 e parte della 880; mentre nella parte che lo divide dalla particella 566 e la restante parte della particella 880 non vi è recinzione. Gli spazi all'interno del piazzale sono sistemati con pavimentazione bituminosa e altri spazi lasciati a verde. L'area esterna è accessibile da due ingressi carrabile su Via Prato Guazza. L'immobile è stato edificato in tempi diversi, come testimoniato dalla documentazione reperita presso i vari uffici: Nel 1972 l'immobile era composto da un locale deposito, ufficio amministrativo, wc, locali frigoriferi, ripostigli e locali motori. La struttura portante in elevazione è in blocchetti di tufo, poggiante su un cordolo di cemento armato, solaio soffitto in cemento e laterizio copertura a tetto con tegole. L'altezza interna è di 4 mt al colmo l'altezza è di circa 6 mt. Nel 1974 vennero realizzati 2 locali deposito comunicanti tra loro, aventi una struttura portante in elevazione in blocchetti poggiante su cordolo di fondazione in c.a.. Copertura con capriate in ferro che poggiano su piastre ancorate su cordolo di coronamento in C.A. con copertura in pannelli sandwich. L'altezza interna è di circa 6 mt, pavimentazione in cemento industriale, pareti tinteggiate e controsoffitto. Nel 1981 vennero realizzati altri 2 locali deposito con struttura portante in elevazione a blocchetti in muratura su fondazione con cordolo in cemento armato, copertura con capriate in ferro con pannelli sandwich poggiati su arcarecci tubolari. L'altezza interna del deposito 2 è di circa 4,60 mt, mentre per il deposito 1 di circa 4,40 mt (media). Nel 1992 venne realizzato un ampliamento dell'immobile consistente in deposito, rimessa per automezzi e macchine per la lavorazione, officina e c.t. L'ambiente rimessa auto attrezzi e pavimentata con cemento industriale di colore rosso. Attualmente l'immobile è composto da un solo piano terra con cinque locali depositi con annesso celle frigo, una rimessa per automezzi e macchine per la lavorazione, con annessa officina e c.t. La prima parte dell'immobile, realizzato nel 1972, oggi è utilizzato come celle frigo, uffici, archivi, locale tecnico e wc. L'intera struttura viene utilizzata come deposito e vendita di frutta e verdura. La vendita del bene è soggetta IVA.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		