

Tribunale di Civitavecchia

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva **R.G. 1214/2018**

PROMOSSA DA:

████████████████████

CONTRO:

████████████████████

GIUDICE:

Dott. Vigorito Francesco

C.T.U.:

Dott.ssa Arch. Boaga Elena

CUSTODE:

Dott. Gennaro Coscia

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - **QUESITI POSTI DAL G.E.**

PAG. 1

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

PAG. 2

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

PAG. 2

CAPITOLO 4 - **RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.**

PAG. 6

CAPITOLO 5 - **TABELLA DI RIEPILOGO**

PAG.43

CAPITOLO 6 - **ELENCO ALLEGATI**

PAG.46



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL GIUDICE

- 1)** descriva, previo necessario accesso, gli immobili oggetto di causa; indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 2)** accerti la conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nella domanda evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nella domanda non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nella domanda sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nella domanda, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene
- 3)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 4)** indichi preliminarmente la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, comunichi immediatamente la circostanza al giudice e sospenda le operazioni peritali verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene;
- 5)** accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione della domanda; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.
- 6)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniugi di una delle parti acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 7)** indichi l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 8)** dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 9)** determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione della domanda (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione della domanda, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione della domanda, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione della domanda, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli

adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

10) accerti e determini l'indennizzo mensile relativo all'occupazione dell'appartamento in Via Santo Stefano 16 primo piano interno 4 in Anguillara Sabazia a partire dal 24 maggio 2016 e fino alla data della relazione.

Il giudice dispone, inoltre, che il CTU:

- 1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione;
- 2) depositi telematicamente, almeno quarantacinque giorni prima della prossima udienza, il proprio elaborato completo di tutti gli allegati;
- 3) invii nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato alle parti, assegnando loro un termine non superiore a 30 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 4) depositi telematicamente entro quindici giorni prima della successiva udienza la relazione definitiva e intervenga a tale udienza al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 5) allegli alla relazione tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla decisione;
- 6) segnali tempestivamente al giudice ogni ostacolo all'espletamento dell'incarico;

CAPITOLO 2 - PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Elena Boaga, nata a Roma il 15.07.1963 e residente a Canale Monterano con studio in via Poggio della Galla n.7, iscritta all'albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° 12852; nominata C.T.U. nella procedura in intestazione ha prestato giuramento in data 14 ottobre 2020, con inizio delle operazioni peritali in data 10 novembre 2020 alle ore 15:00 presso i luoghi di causa. In espletamento dell'incarico ricevuto come da quesito ricevuto e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, ha redatto la presente relazione che per comodità espositiva ha suddiviso nei seguenti capitoli:

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	14.10.2020	positivo	-
	Fascicolo telematico	14.10.2020	-	-
		09.11.2020		
		29.11.2020		
		11.03.2021		
		28.04.2021		
		30.05.2021		
		09.06.2021		
		19.09.2021		
		24.08.2021		
23.12.2021				
Deposito perizia				



SISTER
(Telematico)

Catasto

09.11.2020
23.02.2021
17.07.2021
13.10.2021
01.12.2021

LOTTO 1 _NEGOZIO, F. 6 p.lla
279 sub. 1
planimetria e visura storica

ALL. A_1

LOTTO 2 _ FABBRICATO IN
CORSO DI COSTRUZIONE, F. 7
p.lla 1495; F. 7 p.lla 1494; F. 7
p.lla 966
Mappa, visure storiche

ALL. A_2

LOTTO 3 _ AUTORIMESSA, F. 7
p.lla 1151 sub. 5
Mappa, planimetria e visura
storica

ALL. A_3

LOTTO 4 _ APPARTAMENTO, F.
7 p.lla 1151 sub. 503 e 1155
Mappa, planimetria e visura
storica

ALL. A_4

LOTTO 5 _ APPARTAMENTO, F.
6 p.lla 329 sub. 504
Planimetria e visura storica

ALL. A_5

LOTTO 6 _ APPARTAMENTO, F.
6 p.lla 329 sub. 505
Mappa, planimetria e visura
storica

ALL. A_6

LOTTO 7 _ APPARTAMENTO, F.
6 p.lla 207 sub. 501
Planimetria e visura storica

ALL. A_7

LOTTO 8 _ FONDO AGRICOLO,
F. 9 p.lla 10
Mappa, visura storica

LOTTO 9 _ FONDO AGRICOLO,
F. 9 p.lla 11
Mappa, visura storica

LOTTO 10_ FONDO AGRICOLO,
F. 9 p.lla 20
Mappa, visura storica

LOTTO 11_ FONDO AGRICOLO,
F. 9 p.lla 50
Mappa, visura storica

ALL. A_8

LOTTO 12_ FONDO AGRICOLO,
F. 9 p.lla 52
Mappa, visura storica

LOTTO 13_ FONDO AGRICOLO,
F. 9 p.lla 53
Mappa, visura storica

LOTTO 14_ FONDO AGRICOLO,
F. 9 p.lla 56
Mappa, visura storica

LOTTO 15_ FONDO AGRICOLO,
F. 9 p.lla 58
Mappa, visura storica



			LOTTO 16_ FONDO AGRICOLO, F. 9 p.lla 308 Mappa, visura storica	
			LOTTO 17_ FONDO AGRICOLO, F. 9 p.lla 309 Mappa, visura storica	
			LOTTO 18_ FONDO AGRICOLO, F. 9 p.lla 310 Mappa, visura storica	
			LOTTO 19_ FONDO AGRICOLO, F. 9 p.lla 311 Mappa, visura storica	
			LOTTO 20_ FONDO AGRICOLO, F. 9 p.lla 312 Mappa, visura storica	
			LOTTO 21_ FONDO AGRICOLO, F. 9 p.lla 313 Mappa, visura storica	
			LOTTO 22_ FONDO AGRICOLO, F. 9 p.lla 314 Mappa, visura storica	
			LOTTO 23_ FONDO AGRICOLO, F. 9 p.lla 315 Mappa, visura storica	
			LOTTO 24_ FONDO AGRICOLO, F. 9 p.lla 316 Mappa, visura storica	
			LOTTO 25_ FONDO AGRICOLO, F. 9 p.lla 317 Mappa, visura storica	
			Immobili 26_ TOMBE DI FAMIGLIA	-
	Conservatoria	01.12.2021	Ispezione ipotecaria	ALL. B
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	-	dati in relazione	
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali	-	dati in relazione	-
POLIZIA LOCALE	Comunicazione cessione fabbricati	18.12.2021	-	ALL. R
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	Allegato (Eventuale)	
COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA	Urbanistica	Immobile 1 _ NEGOZIO - "Progetto di riqualificazione di porzione di facciata" (senza datazione) - Certificato di Agibilità prot. 2614/2006/R	ALL. C.1 ALL. C.2	
		Immobile 2 _ FABBRICATO IN RISTRUTTURAZIONE	ALL. D.1	



	- DOMANDA DI CONDONO prot. 2292/1995	ALL. D.1.a
	Immobile 3 _ AUTORIMESSA - VARIANTE PROT. N. 1245/1979 alla L.E. N. 4364/1976	ALL. E.1 ALL. E.1.a
	- DIA SAN.prot.2868-2014	ALL. E.2 ALL. E.2.a
	Immobile 4 _ APPARTAMENTO - CONCESSIONE EDILIZIA N. 45/1982	ALL. F.1 ALL. F.1.a
	Immobile 5 _ APPARTAMENTO e Immobile 6 _ APPARTAMENTO - MANUTENZIONE ORDINARIA PROT. N. 9654 del 21.06.1995 - CONCESSIONE EDILIZIA N. 20/1988	ALL. G.1 ALL. G.2 ALL. G.2.a
	Immobili da 8 a 25 _ FONDO AGRICOLO RICHIESTA_AUT.STRADA_prot.9247/1992	ALL. H
	Immobile 26 _ TOMBE DI FAMIGLIA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA _ NOTA N. 4177/1992/R	ALL. I
	Certificati di Destinazione Urbanistica per le seguenti aree: F. 6 p.lle 279, 207 F. 7 p.lla 1151 F. 9 p.lle 10, 11, 20, 52, 53, 56, 58, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 316, 317	ALL. L
AGENZIA ENTRATE	Catasto	-
	Pubblicità Immobiliare	-
	Locazioni	Immobile 4 _ APPARTAMENTO _ via S. Stefano n. 16 Immobile 5 _ APPARTAMENTO via San Domenico n. 4 int.1 Immobile 6 _ APPARTAMENTO _ via San Domenico n. 4 int.2

DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
(COMUNE FIUMICINO) DI	Sopralluogo	10.11.2020 ore 15:00	Positivo	ALL. N
		27.07.2021 ore 11:03	Positivo	
TRIBUNALE CIVITAVECCHIA DI	Udienza	13.10.2021 ore 12:30	Positivo	-
ASTE GIUDIZIARIE® SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Istanza per anticipazione spese e istanza di proroga	11.03.2021	Sì	Agli atti
	Istanza utilizzo fondo spese	28.04.2021	No	
	Istanza di proroga	12.09.2021	Sì	

CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione immobile 4 - APPARTAMENTO via S. Stefano n. 16	Si	
	Assegnazione della casa coniugale	No	

CAPITOLO 4 - **RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.**

Quesito 1A. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILIARI

Immobile 1	NEGOZIO							
COMUNE	Anguillara Sabazia							
VIA / CIVICO	Piazza del Comune n. 15							
PIANO/INTERNO	Piano terra							
	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE			
	Locale commerciale				mq 10,20			
	Bagno				mq 1,10			
	TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				Mq 11,30			
Accessori dell'immobile					SUPERF. CALPESTABILE			
	----				Mq -----			
CONFINI								
Piazza del Comune, Vicolo Cieco, proprietà contigue, salvo altri.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
6	279	1		C/1	2	Mq 12	Totale: mq 19	€ 316,07
Indirizzo: Piazza del Comune n. 15								
CARATTERISTICHE INTERNE								
L'immobile è un locale negozio posto al piano terra di una palazzina inserita nel tessuto urbano del centro storico di Anguillara Sabazia. Dalla piazza si accede all'interno scendendo due gradini e attraverso una porta vetrata dotata di inferriata di sicurezza apribile.								
Il locale commerciale è costituito da un unico ambiente di circa mq 10,00 con una finestra su Vicolo Cieco e un piccolo bagno senza finestra.								
Le pareti interne sono intonacate e verniciate di colore bianco e il pavimento è in piastrelle di colore chiaro.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
La palazzina contenente il negozio, è uno dei tanti fabbricati che caratterizzano il tessuto urbano del centro storico di Anguillara Sabazia ed è ubicata in piazza del Comune al civico n. 15. L'edificio è a due piani con copertura a falde inclinate e intonaco alle pareti esterne.								
Al piano terra è dislocato il negozio che si evidenzia esternamente dalla porta vetrata di accesso con inferriata esterna e due bacheche vetrate laterali.								
La zona è centralissima e direttamente servita da ogni esercizio e attività di cui è dotata la cittadina, ad eccezione della stazione ferroviaria che si trova dislocata a circa km 5,00.								

Immobile 2	FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE							
COMUNE	Anguillara Sabazia							
VIA / CIVICO	Via Santo Stefano n. 16							
PIANO/INTERNO	Piano terra							
	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE *			
					A mq 26,85			
					B mq 28,40			
					C mq 9,50			
					D mq 13,78			

		E	mq	6,62				
		F	mq	7,22				
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				mq 92,37				
* ci si riferisce alle quantità di progetto D.C.prot.n.2292/95 che sono state verificate sui luoghi								
Accessori dell'immobile				SUPERF. CALPESTABILE				
Area di pertinenza (F. 7 p.Ila 1494)				mq	999,00			
Area di pertinenza (F. 7 p.Ila 966)				mq	10,00			
CONFINI								
Piazza del Comune, vicolo cieco, proprietà contigue, salvo altri.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.Ila	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
7	1495	-	-	In corso di costruzione	-	-	-	-
Indirizzo: Via Santo Stefano n. 16								
CARATTERISTICHE INTERNE								
L'immobile consiste in un fabbricato ad un unico livello a piano terra, dallo stato di conservazione fatiscente, costruito senza un progetto e con materiali vari, sia per le strutture portanti, sia per i tamponamenti e le porte e finestre, dove presenti. La copertura è perlopiù realizzata a falde poco inclinate e con pannelli ondulati in fibrocemento. Mancano gli impianti e i servizi igienici, mancano le finiture e le coibentazioni verso l'esterno. Nello stato in cui si trova, l'immobile non è in alcun modo abitabile e viene usato come deposito di materiali e oggetti vari.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Il fabbricato occupa una porzione di terreno libero (particelle 1494, 1154 e 966), ubicate in via Santo Stefano n. 16. Come all'interno, anche esternamente il fabbricato si presenta in condizioni di fatiscenza e incompleto.								
L'intero volume poggia su un massetto di calcestruzzo che perimetra esternamente il fabbricato per una larghezza variabile. Il resto dell'area circostante è in parte ricoperta da uno strato di calcestruzzo gettato in opera, in parte in terra battuta e erba incolta e in parte caratterizzata dalla presenza di rovi e arbusti che, occupano in alcuni punti gli spazi interni del fabbricato.								
Le aree circostanti sono in parte lasciate a verde naturale e in parte (particella 1154), funge da zona di ingresso carrabile all'intera proprietà.								

Immobile 3		AUTORIMESSA						
COMUNE		Anguillara Sabazia						
VIA / CIVICO		Via Santo Stefano n. 16						
PIANO/INTERNO		Piano seminterrato interno 5						
		UNITÀ AMBIENTALE					SUPERF. CALPESTABILE	
		Magazzino garage					mq	48,93 90,28
		Magazzino 1					mq	39,97 51,10
		Bagno					mq	3,60
		Magazzino 2					mq	45,89 54,62
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				mq 138,39				
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE					----	
							mq	----
CONFINI								
Piazza del Comune, vicolo cieco, proprietà contigue, salvo altri.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.Ila	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita



7	1151	5	-	C/6	1	mq 182	mq 196,00	€ 187,99
---	------	---	---	-----	---	--------	-----------	----------

Indirizzo: Via Santo Stefano n. 16

CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile è un garage dislocato al piano seminterrato di una palazzina di due piani fuori terra. L'accesso avviene da una rampa esterna carrabile di collegamento tra il piano di campagna della proprietà e il seminterrato.

Originariamente, il garage è stato realizzato in un unico ambiente ed è stato successivamente frazionato in tre parti non comunicanti tra loro, con ingressi indipendenti dalla rampa esterna suddetta.

In occasione del sopralluogo è stato visitato soltanto l'unità centrale ed è stato impedito l'accesso alle altre due parti dai convenuti che ne detengono il bene.

L'unità visitata è un ambiente unico con pilastri al cento, e collegata tramite vani porta all'intercapedine del fabbricato. Le pareti sono intonacate e verniciate di colore bianco e il piano di calpestio è in cemento. Il garage visitato è dotato di impianto elettrico.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava occupato da materiali e oggetti vari e, quindi, veniva utilizzato come magazzino e, nell'insieme, era in buone condizioni di conservazione.

CARATTERISTICHE ESTERNE

La palazzina dove è ubicata l'autorimessa si trova in via Santo Stefano n. 16. Esternamente, il piano seminterrato si presenta curato e in buone condizioni di conservazione. La rampa carrabile di accesso è pavimentata con cotto industriale, le pareti sono in parte intonacate e verniciate color rosato e in parte sono rivestite in pietra a faccia vista.

Sulla stessa parete superiormente al piano del garage si affacciano i piani terra e primo della stessa proprietà.

Immobile 4	APPARTAMENTO									
COMUNE	Anguillara Sabazia									
VIA / CIVICO	Via Santo Stefano n. 16									
PIANO/INTERNO	Piano primo interno 4									
	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE					
	Soggiorno-Pranzo				mq 31,00					
	Cucina				mq 11,86					
	Letto 1				mq 16,74					
	Letto 2				mq 17,86					
	Bagno				mq 5,81					
	Disimpegno				mq 4,48					
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				mq 87,75						
Accessori dell'immobile				SUPERF. CALPESTABILE						
	Terrazza				mq 17,10					
	Balcone 1				mq 6,03					
	Balcone 2				mq 9,69					
	Corte				mq 187,00					
CONFINI										
Piazza del Comune, vicolo cieco, proprietà contigue, salvo altri.										
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.										
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita		
7	1151	503	-	A/7	2	5 vani	Totale: mq 102,00	€ 606,84		
	1155						Totale escluse aree scoperte: mq 93,00			
Indirizzo: Via Santo Stefano n. 16										
CARATTERISTICHE INTERNE										
L'appartamento ha superficie utile di circa mq 88,00 e si trova al piano primo di una palazzina di due piani										

fuori terra e seminterrato. Internamente si sviluppa su di un unico livello con accesso da una scala esterna che lo mette in comunicazione con l'area esterna della proprietà.

L'unità abitativa è costituita da un ambiente pranzo / soggiorno con angolo cottura, un disimpegno che collega la zona giorno con due camere da letto e un bagno. L'immobile è dotato di due balconi e una terrazza. Un primo balcone lo si incontra sul lato Nord-Ovest e collega la porta d'ingresso con la scala esterna di accesso al piano primo e con la terrazza. Il secondo balcone si trova sul lato Sud-Est, raggiungibile sia dall'angolo cottura che da una delle due camere da letto.

L'appartamento è perfettamente arredato e funzionante e si trova in buone condizioni di conservazione. Le pavimentazioni sono in cotto industriale colore rosso marrone, le pareti sono intonacate e verniciate di colore bianco. Le porte interne e i serramenti esterni sono in legno con persiane esterne.

CARATTERISTICHE ESTERNE

La palazzina dove è ubicato l'appartamento si trova in via Santo Stefano n. 16 ed è in buone condizioni di conservazione. Sul lato di ingresso orientato a Nord-Ovest è presente una scala d'accesso all'unità abitativa, un balcone ed una terrazza con pergola.

Le pareti esterne sono intonacate e verniciate di colore rosato, le pavimentazioni esterne sono in piastrelle di ceramica chiare.

Immobile 5	APPARTAMENTO	
COMUNE	Anguillara Sabazia	
VIA / CIVICO	Via Di Domenico n. 4	
PIANO/INTERNO	Piano secondo interno 1	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Ingresso-corridoio	mq 4,17
	Soggiorno/Pranzo con angolo cottura	mq 16,15
	Letto	mq 18,33
	Disimpegno	mq 0,90
	Bagno	mq 3,81
	TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq 43,36

Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE
Balcone	mq 1,53

CONFINI
Via di Di Domenico, corte interna, atrio comune, su. 505, salvo altri.

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
6	329	504	-	A/4	1	2,5 vani	Totale: mq 58,00 Totale escluse aree scoperte: mq 57,00	€ 135,57

Indirizzo: Via Di Domenico n. 4

CARATTERISTICHE INTERNE

L'appartamento ha circa mq 43,00 e si trova in una palazzina di due piani inserita nel tessuto urbano del centro storico. L'interno si distribuisce su un unico livello ed è costituita da un lungo corridoio / disimpegno che funge anche da zona di ingresso, un ambiente soggiorno / pranzo con angolo cottura, una camera da letto e un bagno. In facciata esterna Nord-Est è presente un piccolo balcone accessibile dall'ambiente soggiorno / pranzo tramite una porta-finestra in legno verniciata di bianco. Una seconda apertura esterna è una finestra in legno verniciata di bianco nella camera da letto che affaccia sul lato Nord-Ovest su via Di Domenico. Nell'ambiente bagno è visibile nella parete divisoria con l'appartamento contiguo, un vano porta murato che, verosimilmente, in origine metteva in collegamento le due unità abitative.

L'immobile si trova in cattive condizioni di conservazione e necessita di interventi di ristrutturazione. Le pareti sono intonacate e verniciate di bianco, con rivestimento di piastrelle su parte di quelle del bagno e dell'angolo cottura. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, di tipo e colore diverso nei singoli ambienti.

CARATTERISTICHE ESTERNE

La palazzina dove è ubicato l'appartamento si trova in via Di Domenico n. 4 all'interno 1, in zona centrale perfettamente servita da tutte le attività della cittadina ad eccezione della stazione ferroviaria Roma - Viterbo che è dislocata a circa km 5,00 dal paese.

Da via Di Domenico si accede al palazzo percorrendo una rampa di scale esterne. Una volta dentro al palazzo si incontra una seconda rampa di scale che porta a un atrio e da questo a due appartamenti, l'interno 1 e l'interno 2 della stessa proprietà. Esternamente il palazzo è intonacato, coperto a tetto inclinato e si presenta come uno dei tanti edifici caratterizzanti il paese di Anguillara Sabazia.

Il palazzo nel suo insieme è in discrete condizioni di conservazione ma richiede interventi di manutenzione, soprattutto delle superfici intonacate.

Immobile 6	APPARTAMENTO							
COMUNE	Anguillara Sabazia							
VIA / CIVICO	Via Di Domenico n. 4							
PIANO/INTERNO	Piano secondo interno 2							
	UNITÀ AMBIENTALE							SUPERF. CALPESTABILE
	Soggiorno/pranzo con angolo cottura							mq 33,98
	Bagno							mq 3,75
	Disimpegno							mq 1,87
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq 39,60	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
	Soppalco							mq 14,62
	Terrazza							mq 11,52
CONFINI								
Via Aloisio Anguillara, Via Di Domenico, sub. 504, Atrio comune, salvo altri.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
6	329	505	-	A/4	1	2,5 vani	Totale: mq 66,00 Totale escluse aree scoperte: mq 63,00	€ 135,57
Indirizzo: Via Di Domenico n. 4								
CARATTERISTICHE INTERNE								
L'appartamento ha circa mq 40,00 e si trova in una palazzina di due piani inserita nel tessuto urbano del centro storico. L'interno si distribuisce su un unico livello con un soppalco non abitabile. E' costituita da un unico ambiente soggiorno / pranzo con angolo cottura, un disimpegno che dà accesso ad un bagno. Il soppalco è utilizzato come camera da letto ed è accessibile da una scala a chiocciola in ferro e legno che si trova nel soggiorno / pranzo. Da quest'ultimo si raggiunge una terrazza con parapetto in muratura tramite una porta-finestra in legno verniciato bianco, che si affaccia in angolo su via Di Domenico e via Aloisio Anguillara. Nell'ambiente soggiorno - pranzo sono presenti due finestre di legno bianco di cui una disposta nell'angolo cottura.								
L'appartamento ha copertura inclinata e il soppalco è un unico ambiente con due piani sfalsati di circa cm 40,00, con balaustra in ferro. Il solaio realizzato in legno con un sistema di travi che in parte si appoggia a pilastri e in parte alla muratura portante preesistente. L'altezza media all'intradosso del solaio di copertura è di circa mt 2,00 nella parte con maggiore altezza e di circa mt 1,60 nella parte più bassa dei piani sfalsati.								
Dall'ambiente soggiorno / pranzo e dal disimpegno sono ben visibili due vani porta murati che, verosimilmente, in origine lo mettevano in collegamento con l'appartamento contiguo interno 1.								
L'appartamento si trova in buone condizioni di conservazione, è perfettamente funzionante e non necessita di interventi di manutenzione urgenti.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
La palazzina dove è ubicato l'appartamento si trova in via Di Domenico n. 4 all'interno 2, in zona centrale								

perfettamente servita da tutte le attività della cittadina ad eccezione della stazione ferroviaria Roma - Viterbo che è dislocata a circa km 5,00 dal paese.

Da via Di Domenico si accede al palazzo percorrendo una rampa di scale esterne. Una volta dentro al palazzo si incontra una seconda rampa di scale che porta a un atrio e da questo a due appartamenti, l'interno 1 e l'interno 2 della stessa proprietà. Esternamente il palazzo è intonacato, coperto a tetto inclinato e si presenta come uno dei tanti edifici caratterizzanti il paese di Anguillara Sabazia.

Il palazzo nel suo insieme è in discrete condizioni di conservazione ma richiede interventi di manutenzione, soprattutto delle superfici intonacate.

Immobile 7	APPARTAMENTO	
COMUNE	Anguillara Sabazia	
VIA / CIVICO	Via del Pratuccio n. 4	
PIANO/INTERNO	Piano terra	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Soggiorno/pranzo con angolo cottura	mq 21,90
	Disimpegno	mq 3,78
	Bagno	mq 4,00
	Letto	mq 7,63

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE **mq 37,31**

Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE
----	mq -----

CONFINI

Via del Pratuccio, p.lla 205, p.lla 206, p.lla 208, p.lla 218, p.lla 209, salvo altri.

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
6	207	501	-	A/4	3	2,5 vani	Totale: mq 54,00 Totale escluse aree scoperte: mq 54,00	€ 193,67

Indirizzo: Via del Pratuccio n. 4

CARATTERISTICHE INTERNE

L'appartamento è dislocato al piano terra di una palazzina di due piani nel cuore della città storica. L'unità abitativa si compone di un unico ambiente soggiorno / pranzo con angolo cottura, un corridoio disimpegno, un ambiente camera da letto e un bagno.

Al momento del sopralluogo erano state staccate le utenze, per cui, non è stato possibile raccogliere una documentazione fotografica completa e ben visibile degli ambienti interni. Gli stessi sono, comunque, scarsamente illuminati e arieggiati per la carenza delle aperture esterne e per la dislocazione a piano terra. Nell'ambiente soggiorno / pranzo sono presenti soltanto due piccole finestre, di cui una in prossimità dell'angolo cottura e dalla porta di ingresso. Nella camera da letto è presente una sola piccola finestra che apre verso un cortile interno. Il bagno non ha finestre. Nell'insieme l'appartamento è in scarse condizioni di conservazione e necessita di interventi di manutenzione, soprattutto degli impianti.

Le pareti sono intonacate e verniciate di bianco e in parte rivestite di doghe di legno scuro. Le pavimentazioni sono in piastrelle di marmettoni.

CARATTERISTICHE ESTERNE

La palazzina dove è ubicato l'appartamento si trova in via del Pratuccio n. 4, una zona centrale servita da tutte le attività della cittadina ad eccezione della stazione ferroviaria Roma - Viterbo che è dislocata a circa km 5,00 dal paese.

Da via del Pratuccio si accede direttamente all'unità abitativa tramite un portoncino esterno in ferro e vetrate di sicurezza. In facciata sono presenti le due finestre dell'ambiente soggiorno / pranzo, dotate di inferriate di sicurezza. La facciata esterna è intonacata con coloritura chiara. Nell'insieme il palazzetto si trova in discrete condizioni di conservazione, anche se richiede alcuni interventi manutentivi degli intonaci, delle tinteggiature oltre che per la presenza di cavi elettrici lasciati a vista.

FONDO AGRICOLO**CARATTERISTICHE**

Il fondo agricolo è un terreno di mq 53.750 (Ha 5,375) dislocato a circa km 2,00 dal centro, in direzione Sud-Est dell'aggregato urbano storico, in una zona prevalentemente agricola.

Il fondo è costituito da 18 particelle catastali: 12 particelle con destinazione di coltura a Seminativo per complessivi mq 42.310 (Ha 4,231), 2 particelle con destinazione di coltura a Seminativo Arboreo per complessivi mq 6.390 (Ha 0,639) e 4 particelle con destinazione di coltura a Bosco Ceduo per complessivi mq 5.050 (Ha 0,505).

Al fondo si accede tramite due ingressi chiusi da cancelli carrabili, il primo da via della Mola Vecchia e il secondo da una stradina sterrata che è una traversa di via Beethoven.

La morfologia del terreno è movimentata da colline e aree pianeggianti. Il sopralluogo è stato effettuato accedendo dalla stradina sterrata nei pressi della particella 52. Proprio su quest'ultima e, verosimilmente, sulla particella 309, è stata rilevata la presenza di alcuni manufatti realizzati prevalentemente in legno, per il deposito di animali e altro. La presenza di cani tenuti alla catena nelle vicinanze dei fabbricati non ha permesso di avvicinarsi tanto da poter effettuare un rilievo metrico. Il resto del terreno è lasciato allo stato naturale e, da quanto è stato possibile accertare, non si rilevano ulteriori costruzioni.

L'individuazione del posizionamento delle strutture rispetto alle particelle, è ricavato con buona approssimazione dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto aerea di Google Earth.

Di seguito sono riportate le schede dei dati per ogni singola particella.

Immobile 8	TERRENO AGRICOLO							
COMUNE	Anguillara Sabazia							
VIA / CIVICO	Località Mola Vecchia							
TIPO COLTURA	Seminativo							
TOTALE SUPERFICIE	mq 1.610,00							
SERVITU'								
----	-----							
CONFINI	p.lle 308, 9, 314, 315, salvo altri							
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. - SEZIONE								
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie			R. Domenicale	R. Agraria
9	10	-	Seminativo	ha	are	ca	€ 11,23	€ 5,82
			3		16	10	£ 21.735	£ 11.270
Indirizzo: Località Mola Vecchia								

Immobile 9	TERRENO AGRICOLO							
COMUNE	Anguillara Sabazia							
VIA / CIVICO	Località Mola Vecchia							
TIPO COLTURA	Seminativo							
TOTALE SUPERFICIE	mq 7.430,00							
SERVITU'								
----	-----							
CONFINI	p.llla 316, via dei Caputi, p.lla 1, fiume Arrone, salvo altri.							
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. - SEZIONE								
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie			R. Domenicale	R. Agraria
9	11	-	Seminativo	ha	are	ca	€ 99,77	€ 38,37
			1		74	30	£ 193.180	£ 74.300

Indirizzo: Località Mola Vecchia								
Immobile 10		TERRENO AGRICOLO						
COMUNE		Anguillara Sabazia						
VIA / CIVICO		Località Mola Vecchia						
TIPO COLTURA		Bosco ceduo						
TOTALE SUPERFICIE		mq 1.170,00						
SERVITU'		----						
CONFINI		p.lle 21, 418, 414, 58, 22, salvo altri.						
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. - SEZIONE								
Foglio	p.Illa	Sub.	Qualità Classe	Superficie			R. Domenicale	R. Agraria
9	20	-	Bosco ceduo	ha	are	ca	€ 1,21	€ 0,30
			2		11	70	£ 2.340	£ 585
Indirizzo: Località Mola Vecchia								

Immobile 11		TERRENO AGRICOLO						
COMUNE		Anguillara Sabazia						
VIA / CIVICO		Località Mola Vecchia						
TIPO COLTURA		Bosco ceduo						
TOTALE SUPERFICIE		mq 1.210,00						
SERVITU'		---						
CONFINI		p.lle 308, 315, 317, 310, salvo altri.						
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. - SEZIONE								
Foglio	p.Illa	Sub.	Qualità Classe	Superficie			R. Domenicale	R. Agraria
9	50	-	Bosco ceduo	ha	are	ca	€ 1,25	€ 0,31
			2		12	10	£ 2.420	£ 605
Indirizzo: Località Mola Vecchia								

Immobile 12		TERRENO AGRICOLO						
COMUNE		Anguillara Sabazia						
VIA / CIVICO		Località Mola Vecchia						
TIPO COLTURA		Seminativo						
TOTALE SUPERFICIE		mq 1.850,00						
SERVITU'		---						
CONFINI		p.lle 53, 415, 18, 9, 309, 311, 56, 313, salvo altri.						
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. - SEZIONE								
Foglio	p.Illa	Sub.	Qualità Classe	Superficie			R. Domenicale	R. Agraria
9	52	-	Seminativo	ha	are	ca	€ 12,90	€ 6,69
			3		18	50	£ 24.975	£ 12.950

Indirizzo: Località Mola Vecchia								
Immobile 13		TERRENO AGRICOLO						
COMUNE		Anguillara Sabazia						
VIA / CIVICO		Località Mola Vecchia						
TIPO COLTURA		Seminativo						
TOTALE SUPERFICIE		mq 70,00						
SERVITU'		---						
---		---						
CONFINI								
p.lle 313, 415, 52, 56, salvo altri.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. - SEZIONE								
Foglio	p.Illa	Sub.	Qualità Classe	Superficie			R. Domenicale	R. Agraria
9	53	-	Seminativo	ha	are	ca	€ 0,49	€ 0,25
			3		00	70	£ 945	£ 490
Indirizzo: Località Mola Vecchia								

Immobile 14		TERRENO AGRICOLO						
COMUNE		Anguillara Sabazia						
VIA / CIVICO		Località Mola Vecchia						
TIPO COLTURA		Seminativo						
TOTALE SUPERFICIE		mq 6.850,00						
SERVITU'		---						
---		---						
CONFINI								
p.lle 313, 53, 52, 309, 311, fiume Arrone, salvo altri.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. - SEZIONE								
Foglio	p.Illa	Sub.	Qualità Classe	Superficie			R. Domenicale	R. Agraria
9	56	-	Seminativo	ha	are	ca	€ 91,98	€ 35,38
			1		68	50	£ 178.100	£ 68.500
Indirizzo: Località Mola Vecchia								

Immobile 15		TERRENO AGRICOLO						
COMUNE		Anguillara Sabazia						
VIA / CIVICO		Località Mola Vecchia						
TIPO COLTURA		Seminativo						
TOTALE SUPERFICIE		mq 6.920,00						
SERVITU'		---						
---		---						
CONFINI								
p.lle 22, 21, 20, 415, 312, fiume Arrone, salvo altri.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. - SEZIONE								
Foglio	p.Illa	Sub.	Qualità Classe	Superficie			R. Domenicale	R. Agraria
9	58	-	Seminativo	ha	are	ca	€ 92,92	€ 35,74
			1		69	20	£ 179.920	£ 69.200

Indirizzo: Località Mola Vecchia								
Immobile 16		TERRENO AGRICOLO						
COMUNE		Anguillara Sabazia						
VIA / CIVICO		Località Mola Vecchia						
TIPO COLTURA		Seminativo arboreo						
TOTALE SUPERFICIE		mq 5.209,00						
SERVITU'		---						
---		---						
CONFINI								
p.lle 309, 9, 10, 315, 50, 310, 311, salvo altri								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. - SEZIONE								
Foglio	p.Illa	Sub.	Qualità Classe	Superficie			R. Domenicale	R. Agraria
9	308	-	Seminativo arboreo 1	ha	are	ca	€ 69,95 £ 135.434	€ 29,59 £ 57.299
					52	09		
Indirizzo: Località Mola Vecchia								

Immobile 17		TERRENO AGRICOLO						
COMUNE		Anguillara Sabazia						
VIA / CIVICO		Località Mola Vecchia						
TIPO COLTURA		Seminativo arboreo						
TOTALE SUPERFICIE		mq 1.181,00						
SERVITU'		---						
---		---						
CONFINI								
p.lle 52, 9, 308, 310, 311, 56, salvo altri.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. - SEZIONE								
Foglio	p.Illa	Sub.	Qualità Classe	Superficie			R. Domenicale	R. Agraria
9	309	-	Seminativo arboreo 1	ha	are	ca	€ 15,86 £ 30.706	€ 6,71 £ 12.991
					11	81		
Indirizzo: Località Mola Vecchia								

Immobile 18		TERRENO AGRICOLO						
COMUNE		Anguillara Sabazia						
VIA / CIVICO		Località Mola Vecchia						
TIPO COLTURA		Seminativo						
TOTALE SUPERFICIE		mq 2.437,00						
SERVITU'		---						
---		---						
CONFINI								
p.lle 311, 308, 50, 315, 317, fiume Arrone, salvo altri.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. - SEZIONE								
Foglio	p.Illa	Sub.	Qualità Classe	Superficie			R. Domenicale	R. Agraria



9	310	-	Seminativo	ha	are	ca	€ 32,72	€ 12,59
			1		24	37	£ 63.362	£ 24.370
Indirizzo: Località Mola Vecchia								

Immobile 19	TERRENO AGRICOLO							
COMUNE	Anguillara Sabazia							
VIA / CIVICO	Località Mola Vecchia							
TIPO COLTURA	Seminativo							
TOTALE SUPERFICIE	mq 1.363,00							
SERVITU'	---							
CONFINI	p.lle 56, 52, 309, 308, 310, fiume Arrone, salvo altri.							
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. - SEZIONE								
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie			R. Domenicale	R. Agraria
9	311	-	Seminativo	ha	are	ca	€ 18,30	€ 7,04
			1		13	63	£ 35.438	£ 13.630
Indirizzo: Località Mola Vecchia								

Immobile 20	TERRENO AGRICOLO							
COMUNE	Anguillara Sabazia							
VIA / CIVICO	Località Mola Vecchia							
TIPO COLTURA	Seminativo							
TOTALE SUPERFICIE	mq 5.367,00							
SERVITU'	---							
CONFINI	p.lle 58, 415, 313, fiume Arrone, salvo altri.							
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. - SEZIONE								
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie			R. Domenicale	R. Agraria
9	312	-	Seminativo	ha	are	ca	€ 72,07	€ 27,72
			1		53	67	£ 139.542	£ 53.670
Indirizzo: Località Mola Vecchia								

Immobile 21	TERRENO AGRICOLO							
COMUNE	Anguillara Sabazia							
VIA / CIVICO	Località Mola Vecchia							
TIPO COLTURA	Seminativo							
TOTALE SUPERFICIE	mq 2.123,00							
SERVITU'	---							
CONFINI	p.lle 312, 415, 53, 52, 56, fiume Arrone, salvo altri.							
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. - SEZIONE								
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie			R. Domenicale	R. Agraria

9	313	-	Seminativo	ha	are	ca	€ 28,51	€ 10,96
			1		21	23	£ 55.198	£ 21.230
Indirizzo: Località Mola Vecchia								

Immobile 22	TERRENO AGRICOLO							
COMUNE	Anguillara Sabazia							
VIA / CIVICO	Località Mola Vecchia							
TIPO COLTURA	Bosco ceduo							
TOTALE SUPERFICIE	mq 1.568,00							
SERVITU'	---							
---	---							
CONFINI								
p.lle 10, 9, 316, 315, salvo altri.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. - SEZIONE								
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie			R. Domenicale	R. Agraria
9	314	-	Bosco Ceduo	ha	are	ca	€ 1,62	€ 0,40
			2		15	68	£ 3.136	£ 784
Indirizzo: Località Mola Vecchia								

Immobile 23	TERRENO AGRICOLO							
COMUNE	Anguillara Sabazia							
VIA / CIVICO	Località Mola Vecchia							
TIPO COLTURA	Bosco ceduo							
TOTALE SUPERFICIE	mq 1.102,00							
SERVITU'	---							
---	---							
CONFINI								
p.lle 50, 308, 10, 314, 316, 317, 310, salvo altri.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. - SEZIONE								
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie			R. Domenicale	R. Agraria
9	315	-	Bosco Ceduo	ha	are	ca	€ 1,14	€ 0,28
			2		11	02	£ 2.204	£ 551
Indirizzo: Località Mola Vecchia								

Immobile 24	TERRENO AGRICOLO							
COMUNE	Anguillara Sabazia							
VIA / CIVICO	Località Mola Vecchia							
TIPO COLTURA	Seminativo							
TOTALE SUPERFICIE	mq 4.421,00							
SERVITU'	---							
---	---							
CONFINI								
p.lle 314, 9, via dei Caputi, p.lla 11, fiume Arrone, p.lla 317, salvo altri.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. - SEZIONE								
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie			R. Domenicale	R. Agraria

9	316	-	Seminativo	ha	are	ca	€ 59,36	€ 22,83
			1		44	21	£ 114.946	£ 44.210
Indirizzo: Località Mola Vecchia								

Immobile 25	TERRENO AGRICOLO							
COMUNE	Anguillara Sabazia							
VIA / CIVICO	Località Mola Vecchia							
TIPO COLTURA	Seminativo							
TOTALE SUPERFICIE	mq 1.869,00							
SERVITU'	---							
CONFINI	p.lle 310, 50, 315, 314, 316, fiume Arrone, salvo altri.							
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. - SEZIONE								
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie			R. Domenicale	R. Agraria
9	317	-	Seminativo	ha	are	ca	€ 25,10	€ 9,65
			1		18	69	£ 48.594	£ 18.690
Indirizzo: Località Mola Vecchia								

Immobile 26	N. 2 TOMBE DI FAMIGLIA							
COMUNE	Anguillara Sabazia							
VIA / CIVICO	Via Romana							
PIANO/INTERNO	Piano terra							
CARATTERISTICHE								
Si tratta di due tombe familiare per l'accoglienza di 8 loculi ciascuna, che si trovano dislocate in punti diversi del cimitero comunale di via Romana.								
Da quanto è stato possibile stimare le tombe hanno entrambe pianta rettangolare con copertura a tetto a due falde inclinate. Le dimensioni delle stesse sono pressoché identiche di circa 3 mq lordi misurati al il perimetro esterno e si sviluppano per una altezza di circa 3 ml all'estradosso del colmo del tetto. La tomba, nominata per la seguente relazione "n. 1", ha le pareti esterne rivestite di travertino chiaro e ha le lastre di chiusura dei loculi in facciata principale di granito grigio, che sono protette da una cancellata in ferro.								
La tomba denominata "n. 2" è rivestita di lastre di peperino grigio ed ha le chiusure dei loculi in marmo marrone.								
Ambedue le tombe si riscontrano in buono stato di conservazione.								

Quesito 1.B) IMPONIBILITA' IVA

Art. 10 D.P.R. 633/1972 - Vendita soggetta/esente dalle imposte
La vendita degli immobili riguarda soggetti privati e, pertanto, <u>non è soggetta a IVA.</u>

Quesito 2.A) CORRISPONDENZA TRA LA DOMANDA E I BENI

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nella domanda:
Immobile 4 APPARTAMENTO via S. Stefano n. 16
I dati catastali del bene nell'atto di citazione sono i seguenti: F. 7 part. 1151 sub. 503 e part. 1156 (corte annessa)
Dalla visura catastale si riscontra che la corte annessa è la particella 1155, mentre la particella 1156 rappresenta la rampa di accesso al piano seminterrato.

Immobile 5 APPARTAMENTO via Di Domenico n. 4 int. 1

I dati catastali del bene nell'atto di citazione sono i seguenti: F. 6 part. 504, cat. A/4 di mq 58 rendita € 135,57.

Dalla visura catastale si riscontra che l'immobile è accatastato al F. 6 particella 329 sub. 504, cat. A/4 consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 58 ed escluse aree scoperte mq 57. I dati riportati nell'atto di citazione, relativamente alla particella 504 e senza il subalterno, non hanno mai identificato il bene.

Inoltre, il bene è ubicato all'interno n. 1 di via Di Domenico n. 4.

Immobile 6 APPARTAMENTO via Di Domenico n. 4 int. 2

I dati catastali del bene nell'atto di citazione sono i seguenti: F. 6 part. 505, cat. A/4 di mq 66 rendita € 135,57.

Dalla visura catastale si riscontra che l'immobile è accatastato al F. 6 particella 329 sub. 505, cat. A/4 consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 66 ed escluse aree scoperte mq 63. I dati riportati nell'atto di citazione, relativamente alla particella 505 e senza il subalterno, non hanno mai identificato il bene.

Inoltre, il bene è ubicato all'interno n. 2 di via Di Domenico n. 4.

Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nella domanda

-a1:

Immobile 4 APPARTAMENTO via S. Stefano n. 16

_ L'immobile è comunque identificabile univocamente dai dati catastali dell'unità abitativa.

Immobile 5 APPARTAMENTO via Di Domenico n. 4 int. 1

_ La difformità riscontrata nei dati catastali impedisce l'identificabilità univoca del bene.

Immobile 6 APPARTAMENTO via Di Domenico n. 4 int. 2

_ La difformità riscontrata nei dati catastali impedisce l'identificabilità univoca del bene.

-a2:

Immobile 4 APPARTAMENTO via S. Stefano n. 16

_ La diversa particella della corte annessa consente l'individuazione del bene

Immobile 5 APPARTAMENTO via Di Domenico n. 4 int. 1

_ La difformità riscontrata nei dati catastali non consentono l'individuazione del bene

Immobile 6 APPARTAMENTO via Di Domenico n. 4 int. 2

_ La difformità riscontrata nei dati catastali non consentono l'individuazione del bene

-a3:

Immobile 4 APPARTAMENTO via S. Stefano n. 16

_ La particella 1156 non ha mai identificato la corte annessa alla particella 1151.

Immobile 5 APPARTAMENTO via Di Domenico n. 4 int. 1

_ I dati catastali riportati nell'atto di citazione non hanno mai identificato il bene.

Immobile 6 APPARTAMENTO via Di Domenico n. 4 int. 2

_ I dati catastali riportati nell'atto di citazione non hanno mai identificato il bene.

Sono state acquisite le mappe censuarie di tutti i beni perché non presenti agli atti. (v. allegati da ALL. A_3 a ALL. A_25)

Strumento urbanistico comunale:

Secondo la variante al P.R.G. del Comune di Anguillara Sabazia, approvato con Delibera di G.R. n. 313 del 13.06.2017, i beni ricadono all'interno di 3 zone urbanistiche diverse:

- Zona A centro storico -

Immobilabile 1 _ NEGOZIO, piazza del Comune n. 15 _ F. 6 p.lla 279 sub. 1

Immobilabile 5 _ APPARTAMENTO, via Di Domenico n. 4 piano secondo interno 1 _ F. 6 p.lla 329 su. 504

Immobilabile 6 _ APPARTAMENTO, via Di Domenico n. 4 piano secondo interno 2 _ F. 6 p.lla 329 su. 505

Immobilabile 7 _ APPARTAMENTO, via del Pratuccio n. 4 piano terra _ F. 6 p.lla 207 su. 501

- Zona B2 completamento 0,50mc/mq;

- in parte zona H2 vincolo di rispetto dei fossi e delle coste lacustri -

Immobilabile 2 _ FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, via Santo Stefano n. 16 _ F. 7 p.lla 1495

Immobilabile 3 _ AUTORIMESSA, via Santo Stefano n. 16 _ F. 7 p.lla 1151 sub. 5

Immobilabile 4 _ APPARTAMENTO, via Santo Stefano n. 16 _ F. 7 p.lla 1151 sub. 503 e 1155

- Zona E1 zona agricola 0,025 mc/mq 0,50mc/mq;

- in parte Zona H1 vincolo di rispetto stradale

- Zona H2 vincolo di rispetto dei fossi e delle coste lacustri

- in parte Zona H8 vincolo di rispetto elettrodotti

Immobilabile 8 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.lla 10

Immobilabile 9 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.lla 11

Immobilabile 10 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.lla 20

Immobilabile 12 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.lla 52

Immobilabile 13 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.lla 53

Immobilabile 14 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.lla 56

Immobilabile 15 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.lla 58

Immobilabile 16 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.lla 308

Immobilabile 17 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.lla 309

Immobilabile 18 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.lla 310

Immobilabile 19 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.lla 311

Immobilabile 20 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.lla 312

Immobilabile 21 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.lla 313

Immobilabile 24 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.lla 316

Immobilabile 25 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.lla 317

- Zona E3 zona agricola boschiva

Immobilabile 22 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.lla 314

Immobilabile 23 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.lla 315

Immobilabile 11 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.lla 50



Certificato di destinazione urbanistica:

Sono stati acquisiti i seguenti CDU:

- F. 6 p.lle 279, 207
- F. 7 p.lla 1151
- F. 9 p.lle 10, 11, 20, 52, 53, 56, 58, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 316, 317

Quesito 4.A) - TITOLI EDILIZI

Regolarità edilizia:

Immobilabile 1 _ NEGOZIO (p.zza del Comune n. 15) _ Si tratta di un immobile facente parte del tessuto urbano preesistente in epoca antecedente al 01.09.1967 e realizzato senza titolo edilizio.

Risulta depositata una planimetria allegata al "Progetto di riqualificazione di porzione di facciata".

Immobilabile 2 _ FABBRICATO IN RISTRUTTURAZIONE (via S. Stefano n. 16) _ L'immobile è stato realizzato senza titolo edilizio ed è stata depositata la seguente pratica edilizia:

- DOMANDA DI CONDONO prot. 2292 del 14/02/1995 (L. 724/94), intestata a [REDACTED]

Immobilabile 3 _ AUTORIMESSA (via S. Stefano n. 16) _ L'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- VARIANTE PROT. N. 1245 del 02.07.1979 alla LICENZA EDILIZIA N. 4364 del 06.03.1976, intestata a [REDACTED]

Sanatorie:

- DIA in sanatoria prot. n. 2868 del 04.02.2014 _ "Realizzazione di tramezzature all'interno del locale garage al piano interrato"

Immobilabile 4 _ APPARTAMENTO (via S. Stefano n. 16) _ L'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 45 del 07.04.1982 per completamento ed ampliamento, intestata a Germani Giuseppa c.f. GRMGPP29A49A297P

Immobilabile 5 _ APPARTAMENTO (via San Domenico n. 4 int.1) _ Si tratta di un immobile facente parte del tessuto urbano preesistente in epoca antecedente al 01.09.1967 e realizzato senza titolo edilizio.

Immobilabile 6 _ APPARTAMENTO (via San Domenico n. 4 int.2) _ Si tratta di un immobile facente parte del tessuto urbano preesistente in epoca antecedente al 01.09.1967 e realizzato senza titolo edilizio.

Per l'intero fabbricato è stata riscontrata la seguente comunicazione:

- MANUTENZIONE ORDINARIA PROT. N. 9654 del 21.06.1995 per intonacatura della facciata.

Inoltre, per l'interno 2, è stata riscontrata la seguente pratica edilizia:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 20 del 13.02.1988

Immobilabile 7 _ APPARTAMENTO (via Del Pratuccio n. 4) _ Si tratta di un immobile facente parte del tessuto urbano preesistente in epoca antecedente al 01.09.1967 e realizzato senza titolo edilizio.

Non sono state riscontrate pratiche edilizie per l'immobile.

Immobilabili da 8 a 25 _ FONDO AGRICOLO _ E' stata presentata la seguente pratica:

- RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PROT.N. 9247 del 15.10.1992 per la realizzazione di una strada podereale su terreno in Località Mola Vecchia.

Immobilabile 26 _ TOMBE DI FAMIGLIA _ Dalla ricerca presso gli archivi dell'ufficio tecnico comunale è stato trovato il seguente titolo edilizio. Dalla sola analisi degli elaborati di progetto, non vi è certezza a quale delle due tombe si riferisce l'autorizzazione edilizia. Infatti, si riscontrano alcune differenze tra gli

elaborati grafici e la realtà costruita:

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA _ NOTA N. 4177/R del 30.05.1992 per la concessione di un'area e realizzazione di una tomba all'interno di detta area.

Quesito 4.B) - AGIBILITA'

Immobile 1 _ NEGOZIO (p.zza del Comune n. 15)

L'immobile è dotato di Certificato di Agibilità prot. 2614/2006/R rilasciato in data 09.02.2006.

Quesito 4.C) - VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Immobile 1 _ NEGOZIO

Dai rilievi peritali risulta che all'interno del negozio è stato realizzato un piccolo locale bagno senza titolo edilizio, come rappresentato nella planimetria allegata al "Progetto di riqualificazione di porzione di facciata".

Sanabilità: per le ragioni suddette, l'immobile risulta non conforme alle normative urbanistico-edilizie vigenti. La difformità riguarda anche la planimetria catastale nella quale l'ambiente bagno non è rappresentato.

Costi:

Per la regolarizzazione del bene si prevedono le seguenti procedure edilizie:

- A. Redazione e presentazione di CILA in sanatoria
- B. Redazione e deposito DOCFA per variazione catastale.
- C. Diritti di segreteria e sanzioni

In conclusione, si prevede:

Totale costi preventivati: € 4.200

Immobile 2 _ FABBRICATO IN RISTRUTTURAZIONE (via S. Stefano n. 16)

Difformità edilizi:

L'intero fabbricato è stato realizzato senza titolo edilizio ed è stata presentata Domanda di Condono prot. 2292/1995 (L. 724/94). Ad oggi il bene non è conforme alle normative urbanistico-edilizie.

Al momento l'immobile è accatastato in corso di costruzione.

Sanabilità: fermo restando che l'amministrazione comunale non si è ancora espressa al riguardo visto che, da quanto è stato possibile accertare, alla domanda di condono non ha rilasciato alcuna autorizzazione edilizia, non ha comunicato alcun diniego e non ha inviato richieste di integrazione documentale, la scrivente ritiene che, dallo stato di conservazione del fabbricato per cui ad oggi le opere non sono ultimate e dalla situazione vincolistica dell'area, non sussistano le condizioni di fatto e documentali perché l'immobile venga sanato.

Stante ciò, si valuterà il valore dell'area di sedime del fabbricato, scorporandone i costi per le opere di demolizione e ripristino dei luoghi. All'area di sedime verrà data la stessa destinazione d'uso di uliveto delle particelle 1494 e 966.

Costi: i costi per la demolizione del fabbricato esistente e la messa in ripristino dei luoghi, sono di seguito stimabili.

- A. Redazione e deposito S.C.I.A. per la demolizione e il ripristino. Direzione dei Lavori
- B. Richiesta di Parere Paesaggistico per le Zone a Protezione Speciale (Z.P.S.)
- C. Redazione e deposito del DOCFA per demolizione immobile.
- D. Opere edili per la demolizione e il ripristino dei luoghi:
 - Demolizione e rimozione delle coperture e delle parti murarie in elevazione
 - Rimozione di componenti in fibrocemento da ditta specializzata

- Rimozione dei serramenti esterni e delle porte interne
 - Rimozione di eventuali reti di impianti (elettrico, idraulico ecc.) esistenti esterne o sottotraccia
 - Demolizione di massetto in cls e di eventuale armatura, sia interno che esterno
 - Opere livellamento e di eventuale rinterro dell'area di sedime dopo la demolizione completa del fabbricato
 - Trasporto in discarica autorizzata
- E. Diritti di segreteria e sanzioni

In conclusione, per i costi che al momento è possibile stimare, si prevede:

Totale costi preventivati: € 19.000,00

Immobile 3 _ AUTORIMESSA (via S. Stefano n. 16)

Difformità edilizia:

Il locale autorimessa è stato frazionato in 3 distinti ambienti con ingressi separati dalla rampa esterna di accesso al piano seminterrato in difformità alla C.E. N. 45 del 07.04.1982.

La DIA in sanatoria prot. n. 2868 del 04.02.2014 _ "Realizzazione di tramezzature all'interno del locale garage al piano interrato" è ancora in corso di definizione e, pertanto, ad oggi il bene non è conforme alle normative urbanistico-edilizie.

Sanabilità: da comunicazione dell'Ufficio Tecnico comunale prot. 24948/2014, la sanabilità dell'abuso viene dichiarata ammissibile.

Costi: da comunicazione dell'Ufficio Tecnico comunale prot. 24948/2014, risultano non soddisfatte le richieste di versamenti corrispondenti a € 1.000,00 ai sensi della L.R. n. 15/2008 art. 22, a € 300,00 per diritti di segreteria e a € 448,75 per costo di costruzione. Tali costi dovranno essere aggiornati e solo a valle dell'istruttoria completata si potranno conoscere con precisione le cifre definitive.

Di seguito sono valutati i costi per la richiesta di Agibilità dell'immobile:

F. Richiesta rilascio del Certificato di Agibilità dell'immobile che prevede la redazione e il deposito della seguente documentazione:

- a_ dichiarazione tecnica di conformità urbanistica
- b_ dichiarazione di conformità degli impianti
- c_ certificato del collaudo statico dell'immobile
- d_ APE
- e_ dichiarazione di conformità alle barriere architettoniche

G. Richiesta di Parere Paesaggistico per le Zone a Protezione Speciale (Z.P.S.)

H. Diritti di segreteria e sanzioni

In conclusione, per i costi che al momento è possibile stimare, si prevede:

Totale costi preventivati: € 10.800,00

Immobile 4 _ APPARTAMENTO (via S. Stefano n. 16)

Difformità edilizia: nell'appartamento sono state apportate delle modifiche interne, l'apertura di una porta finestra sul lato Sud-Est e la realizzazione di una terrazza sul lato Sud-Ovest in difformità alla C.E. N. 45 del 07.04.1982.

Sanatoria: ai sensi dell'art. 32 DPR 380/2001, le opere realizzate in difformità agli strumenti urbanistici sono in parte considerate opere essenziali e in parte opere non essenziali e nessuna delle opere realizzate comporta un aumento della cubatura esistente. Per la regolarizzazione degli abusi si dovrà prevedere la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, la richiesta di parere paesaggistico per Z.P.S. e la presentazione della dichiarazione di Agibilità dell'unità abitativa.

Costi: per la regolarizzazione dell'immobile si prevedono i seguenti costi:

- I. Redazione e presentazione SCIA in sanatoria
J. Redazione e deposito progetto delle strutture al Genio Civile
K. Richiesta di Parere Paesaggistico per le Zone a Protezione Speciale (Z.P.S.)
L. Redazione e presentazione di dichiarazione di Agibilità dell'immobile che prevede la redazione e il deposito della seguente documentazione:
a_ dichiarazione tecnica di conformità urbanistica
b_ dichiarazione di conformità degli impianti
c_ certificato del collaudo statico dell'immobile
d_ APE
e_ dichiarazione di conformità alle barriere architettoniche
M. Diritti di segreteria e sanzioni

Per una spesa complessiva stimata in

Totale costi preventivati € 20.000,00

Immobili 5 e 6 _ APPARTAMENTI (via San Domenico n. 4 int.1 e 2)

Difformità edilizia: dalle visure storiche catastali, dalla documentazione urbanistica acquisita e dai rilievi metrici peritali (nello specifico la presenza di vani porta murati di collegamento delle due unità abitative), emerge che in origine l'immobile fosse un unico appartamento e che, successivamente, sia stato frazionato senza autorizzazione edilizia. La situazione attuale è rappresentata nella planimetria allegata alla C.E. N. 20/88, per la realizzazione del soppalco all'interno dell'interno 2.

Pertanto, si ritiene di poter concludere che gli appartamenti int. 1 e int. 2 non sono conformi alle normative urbanistico-edilizie.

Sanabilità: per la regolarizzazione degli abusi si dovrà prevedere la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria per frazionamento e fusione con opere interne.

Redazione e presentazione CILA in sanatoria per la demolizione e realizzazione di opere interne, frazionamento e fusione e la presentazione della dichiarazione di Agibilità dell'unità abitativa.

Costi:

- A. redazione e presentazione della CILA in sanatoria:
B. Redazione e presentazione di dichiarazione di Agibilità dell'immobile che prevede la redazione e il deposito della seguente documentazione:
a_ dichiarazione tecnica di conformità urbanistica
b_ dichiarazione di conformità degli impianti
c_ certificato del collaudo statico dell'immobile
d_ APE
e_ dichiarazione di conformità alle barriere architettoniche
C. Diritti di segreteria e sanzioni

Per una spesa complessiva stimata in

Totale costi preventivati € 9.700,00

Immobile 7 _ APPARTAMENTO (via Del Pratuccio n. 4)

Ai fini della verifica sulla conformità urbanistica del bene, ci si riferisce alla planimetria catastale vigente, dalla quale se ne riscontra la conformità con la realtà rilevata e, pertanto, l'immobile è conforme alle normative urbanistico-edilizie.

Immobile 8 _ TOMBE DI FAMIGLIA

Tenendo conto che, se da un lato la documentazione urbanistica acquisita non consente una univoca individuazione della tomba oggetto della pratica edilizia, dall'altra si rileva che in tutte e due le costruzioni si evidenziano delle difformità tra la realtà e la rappresentazione grafica di progetto autorizzato.

Nella situazione descritta, non si ritiene di poter disporre di dati sufficienti a stabilire la conformità o

meno alle normative urbanistico-edilizie.

Immobile 9 _ FONDO AGRICOLO

Difformità edilizia: dai sopralluoghi peritali si rileva la presenza di alcune costruzioni realizzate senza autorizzazione sul fondo agricolo, consistenti in fabbricati prevalentemente in legno ad uso ricovero animali e simili.

Da una sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto aerea acquisita da Google Earth, emerge con buona approssimazione, sono interessate dalle strutture abusive le particelle 52 e 309.

Sanabilità: con l'attuale normativa urbanistica l'abuso non è sanabile.

Costi: data la presenza di cani nelle vicinanze dei fabbricati suddetti, non è stato possibile effettuare un rilievo metrico per quantificarne la consistenza esatta che verrà intesa a corpo.

Per le opere di demolizione e ripristino dello stato di luoghi si prevede una spesa pari a € 2.000,00 consistente nelle opere di:

- smontaggio e rimozione delle strutture e dei componenti
- trasporto materiale e componenti di scarto in discarica autorizzata.

Si dovranno altresì prevedere i costi per le spese tecniche, stimati in € 1.500,00

- redazione e presentazione SCIA
- direzione lavori, chiusura e asseverazione delle opere eseguite
- diritti di segreteria e sanzioni

Che ammonta in complessivi

Totale costi preventivati € 3.500,00

Quesito 5.A) OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

IMMOBILE	STATO OCCUPAZIONE
Immobile 1 _ NEGOZIO	Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero e nella disponibilità dei convenuti. Non si registrano contratti di locazione in corso.
Immobile 2 _ FABBRICATO IN RISTRUTTURAZIONE (via S. Stefano n. 16)	Al momento dei sopralluoghi l'immobile è risultato nella disponibilità dei convenuti che lo utilizzano come magazzino. Non si registrano contratti di locazione in corso.
Immobile 3 _ AUTORIMESSA (via S. Stefano n. 16)	Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato nella disponibilità dei convenuti. La sola porzione visitata dell'immobile è risultata utilizzata come magazzino. Non si registrano contratti di locazione in corso.
Immobile 4 _ APPARTAMENTO (via S. Stefano n. 16)	Al momento dei sopralluoghi l'immobile è risultato occupato dalla signora [REDACTED]. Si registra il seguente contratto di locazione ad uso abitativo: Locatori [REDACTED] [REDACTED] Condatto [REDACTED] Registrazione Ufficio territoriale di ROMA 3 - Settebagni n. 017067 - serie 3T cod.ident. TJQ16T017067000DD

	<p>data 31.10.2016 stipula del contratto_ 15/10/2016 durata del contratto _ dal 15/10/2016 al 14/10/2019</p>
<p><u>Immobile 5</u> _ APPARTAMENTO (via San Domenico n. 4 int.1)</p>	<p>Al momento dei sopralluoghi l'immobile è risultato occupato, ma nessuno era presente sui luoghi. Si registra il seguente contratto di locazione ad uso abitativo: Locatori ██ ██ Conduuttore ██</p> <p>Registrazione Ufficio territoriale di ROMA 3 - Settebagni n. 011127 - serie 3T cod.ident. TJQ20T011127000QH data 08.08.2020 stipula del contratto_ 08/08/2020 durata del contratto _ dal 01/09/2020 al 31/08/2023</p>
<p><u>Immobile 6</u> _ APPARTAMENTO (via San Domenico n. 4 int.2)</p>	<p>Al momento dei sopralluoghi l'immobile è risultato occupato, ma nessuno dalla sig.ra ██████████. Si registra il seguente contratto di locazione ad uso abitativo: Locatori ██ ██ Conduuttore ██</p> <p>Registrazione Ufficio territoriale di ROMA 3 - Settebagni n. 10099 - serie 3T data 26.06.2018</p> <p>stipula del contratto_ 28/06/2018 durata del contratto _ dal 01/07/2018 al 30/06/2022</p>
<p><u>Immobile 7</u> _ APPARTAMENTO (via Del Pratuccio n. 4)</p>	<p>Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero e nella disponibilità dei convenuti. Non si registrano contratti di locazione in corso.</p>
<p><u>Immobile da 8 a 25</u> _ FONDO AGRICOLO</p>	<p>L'immobile al momento del sopralluogo è risultato nella disponibilità dei convenuti. Non si registrano contratti di locazione in corso.</p>
<p><u>Immobile 26</u> _ TOMBE DI FAMIGLIA</p>	<p>L'immobile al momento del sopralluogo è risultato nella disponibilità dei convenuti. Non si registrano contratti di locazione in corso.</p>

Quesito 5.B) ATTI PRIVATI O CONTRATTI DI LOCAZIONE SULL'IMMOBILE

Da accertamenti effettuati presso la Polizia Locale del Comune di Anguillara Sabazia, a far data dall'anno 2009 ad oggi, non sono state presentate comunicazioni di cessione fabbricati per gli immobili di cui è causa. (v. ALL. R)

Contratti	Registrazione contratto	Iscrizione domanda	Opponibilità		scadenza
			SI	NO	
LOCAZIONE APPARTAMENTO via S. Stefano n. 16	Ufficio territoriale di ROMA 3 - Settebagni n. 017067 - serie 3T cod.ident.	13.04.2018	x	---	31.10.2021

	TJQ16T017067000DD data 31.10.2016			
LOCAZIONE APPARTAMENTO via San Domenico n. 4 int.1	Ufficio territoriale di ROMA 3 - Settebagni n. 011127 - serie 3T cod.ident. TJQ20T011127000QH data 08.08.2020		---	x
LOCAZIONE APPARTAMENTO via San Domenico n. 4 int.2	Ufficio territoriale di ROMA 3 - Settebagni n. 10099 - serie 3T data 26.06.2018		---	x

Quesito 5.C) STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

Immobile 4 _ APPARTAMENTO - Via Santo Stefano 16				
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo</i>				
I beni sono stati valutati con il metodo diretto sintetico-comparativo, individuando il più probabile valore di locazione. Per la definizione dei prezzi si sono considerate le offerte di locazione che si riferiscono a dati disponibili in aree territoriali di mercato nel comune di Anguillara Sabazia, i dati OMI per il 1° semestre 2021 abitazioni civili e quelli del Borsino immobiliare.				
Tipologia immobile	Valori di mercato	Valore medio	Prezzo unitari (arrotondam.)	
APPARTAMENTO Via Santo Stefano	Val. locali	---	€/mq 5,50	
	OMI	Min. 5,00 €/mq ÷ Max. 7,30 €/mq		€/mq 6,15
	BI	Min. 3,21 €/mq ÷ Max. 4,76 €/mq		€/mq 3,99
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo:</i> si ritiene che ai fini locativi non siano da applicare coefficienti di merito applicati dai borsini immobiliari.				
-Valore di mercato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
APPARTAMENTO Via Santo Stefano	108,50	€/mq 3,87	€ 419,89	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 420,00	
- Differenza tra il canone effettivo e quello stimato -				
Dato	Canone €/mese			
Canone stimato	€ 420,00	Euro quattrocentoventi/00		
Canone da contratto	€ 360,00	Euro trecentosessanta/00		
Differenza valore commerciale canone di locazione	€ 60,00	Euro sessanta/00		

Il caso non sussiste

Quesito 7.A) VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Vincoli paesaggistici:

La zona del centro storico nella quale ricadono i beni sottoelencati:

Immobilabile 1 _ NEGOZIO

Immobilabile 5 _ APPARTAMENTO - Via Di Domenico n. 4 int. 1

Immobilabile 6 _ APPARTAMENTO - Via Di Domenico n. 4 int. 2

Immobilabile 7 _ APPARTAMENTO - Via del Pratuccio n. 4

sono sottoposti ai seguenti vincoli paesaggistici ai sensi del P.T.P.R. approvato (DCR n. 5 del 21.04.2021 - B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021).

TAVOLA A _ Coste marine, lacuali e corsi d'acqua-paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto.

TAVOLA B _ lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, b) protezione delle coste dei laghi, c) protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, insediamenti urbani storici.

Area non vincolata ai sensi della L.R. n. 29 del 06.10.1997 (Parco laghi Bracciano e Martignano)

Usi civici: Non gravata (D.C.C. n.11 del 25.03.2019 "Adozione progetto di ricognizione demanio collettivo - L. 1766/1927").

Vincoli paesaggistici:

La zona dove ricadono i beni seguenti:

Immobilabile 2 _ FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - Via Santo Stefano n. 16

Immobilabile 3 _ AUTORIMESSA - Via Santo Stefano n. 16

Immobilabile 4 _ APPARTAMENTO - Via Santo Stefano n. 16

sono sottoposti ai seguenti vincoli paesaggistici ai sensi del P.T.P.R. approvato (DCR n. 5 del 21.04.2021 - B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021).

TAVOLA A _ Coste marine, lacuali e corsi d'acqua-paesaggio degli insediamenti urbani.

TAVOLA B _ lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, b) protezione delle coste dei laghi, aree urbanizzate del PTPR;

TAVOLA C _ zone a protezione speciale, viabilità antica.

L'area ricade all'interno delle Zone a Protezione Speciale (Z.P.S.) designate ai sensi della Delibera di Giunta Regionale n. 651 del 19/07/2005.

Area non vincolata ai sensi della L.R. n. 29 del 06.10.1997 (Parco laghi Bracciano e Martignano)

Usi civici: Non gravata (D.C.C. n.11 del 25.03.2019 "Adozione progetto di ricognizione demanio collettivo - L. 1766/1927").

Vincoli paesaggistici:

La zona dove è inserito il FONDO AGRICOLO è sottoposta ai seguenti vincoli paesaggistici ai sensi del P.T.P.R. approvato (DCR n. 5 del 21.04.2021 - B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021):

TAVOLA A _ Paesaggio agrario di valore, in parte paesaggio naturale, coste marine, lacuali e corsi

TAVOLA B _ c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua g) protezione aree boscate
TAVOLA C - ZPS - Zona a protezione speciale (D.G.R. n. 651 del 19.07.2005)

Area non vincolata ai sensi della L.R. n. 29 del 06.10.1997 (Parco laghi Bracciano e Martignano)

Usi civici: Non gravata (D.C.C. n.11 del 25.03.2019 "Adozione progetto di ricognizione demanio collettivo - L. 1766/1927").

Quesito 8) INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

A parere della scrivente, in linea teorica, cioè senza tenere conto della natura illegittima degli immobili interessati da abusi edilizi per la cui vendibilità si dovrà attendere le decisioni dell'III.mo Giudice, i beni immobiliari sono vendibili in più lotti. In dettaglio, i lotti individuati sono i seguenti:

(1) LOTTO 1 - Immobile 1 _ NEGOZIO, piazza del Comune n. 15 _ F. 6 p.la 279 sub. 1

(1) LOTTO 2 - Immobile 2 _ TERRENO ULIVETO (AREA DI SEDIME FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE), via Santo Stefano n. 16 _ F. 7 p.la 1495

(1) LOTTO 3 - Immobile 3 _ AUTORIMESSA, via Santo Stefano n. 16 _ F. 7 p.la 1151 sub. 5

(1) LOTTO 4 - Immobile 4 _ APPARTAMENTO, via Santo Stefano n. 16 _ F. 7 p.la 1151 SUB. 503 e 1155

(1) LOTTO 5 - Immobile 5 _ APPARTAMENTO, via Di Domenico n. 4 piano secondo interno 1 _ F. 6 p.la 329 su. 504

(1) LOTTO 6 - Immobile 6 _ APPARTAMENTO, via Di Domenico n. 4 piano secondo interno 2 _ F. 6 p.la 329 su. 505

LOTTO 7 - Immobile 7 _ APPARTAMENTO, via del Pratuccio n. 4 piano terra _ F. 6 p.la 207 su. 501

Il fondo agricolo può essere venduto in un unico lotto o in 18 lotti separati. In quest'ultimo caso, a condizione che venga realizzata una strada interpoderale con funzione di servitù di passaggio i cui costi al momento non sono stimabili per la mancanza di dati di progetto necessari. I lotti individuati corrispondono alle particelle già esistenti, pertanto, la formazione di nuovi confini non è richiesta. Di seguito sono elencati i lotti proposti:

LOTTO 8 - Immobile 8 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.la 10

LOTTO 9 - Immobile 9 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.la 11

LOTTO 10 - Immobile 10 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.la 20

LOTTO 11 - Immobile 11 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.la 50

(1) LOTTO 12 - Immobile 12 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.la 52

LOTTO 13 - Immobile 13 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.la 53

LOTTO 14 - Immobile 14 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.la 56

LOTTO 15 - Immobile 15 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.la 58

LOTTO 16 - Immobile 16 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.la 308

(1) LOTTO 17 - Immobile 17 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.la 309

LOTTO 18 - Immobile 18 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.la 310

LOTTO 19 - Immobile 19 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.la 311

LOTTO 20 - Immobile 20 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.la 312

LOTTO 21 - Immobile 21 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.la 313

LOTTO 22 - Immobile 22 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.la 314

LOTTO 23 - Immobile 23 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.la 315

LOTTO 24 - Immobile 24 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.la 316

LOTTO 25 - Immobile 25 _ FONDO AGRICOLO Località Mola Vecchia _ F. 9 p.la 317

Tutti i lotti così individuati sono singole unità immobiliari autonome, pertanto, non necessitano di formazione di nuovi confini e di frazionamento.

LOTTO 26 - Immobili 26 _ TOMBE DI FAMIGLIA _

⁽¹⁾Immobilie non conformi agli strumenti urbanistico-edilizi

Quesito 9) STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE			
Immobile 1 _ NEGOZIO	Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
	mq 19,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 19,00
Accessori	---	-----	-----
Superficie commerciale			Mq 19,00
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -			
<i>Descrizione metodo</i>			
I beni sono stati valutati con il metodo diretto sintetico-comparativo, individuando il più probabile valore di vendita. Per la definizione dei prezzi si sono considerate le offerte di vendita che si riferiscono a dati disponibili in aree territoriali di mercato nel comune di Anguillara Sabazia, i dati OMI per il 1° semestre 2021 negozi e quelli del Borsino immobiliare.			
Tipologia immobile	Valori di mercato	Valore medio	Prezzo unitari (arrotondam.)
NEGOZIO	Val. locali Min. 792,00€/mq ÷ Max. 2.321,43 €/mq	€/mq 1.915,43	€/mq 1.600,00
	OMI Min. 1.350,00 €/mq ÷ Max. 1.950,00 €/mq	€/mq 1.650,00	
	BI Min. 1.079,00 €/mq ÷ Max. 1.725,00	€/mq 1.402,22	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
<i>Descrizione metodo:</i> il prezzo calcolato è stato adeguato, in base alla Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 per il calcolo del coefficiente di merito degli immobili, applicando i seguenti coefficienti:			
<u>Fattori di posizione</u>			
Serv. pubb. vicini + 0,3%			
<u>Caratteristiche intrinseche dell'edificio</u>			
Stato conservativo			
-realizzato da più di 30 anni: - 30%			
<u>Caratteristiche intrinseche dell'unità</u>			
- finiture economiche: -1%			
-Valore di mercato compendio -			

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
NEGOZIO	19,00	1.600	€ 30.400,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 30.400,00
- Detrazione per sanatoria edilizia			
Regolarizzazione urbanistica		€ 4.200,00	
Aggiornamento catastale			
- Altri tipi di detrazione			

- Stima del valore di mercato			
NEGOZIO	€ 26.200,00	Euro ventiseimiladuecento/00	

Superficie commerciale					
Immobile 2 - AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE			Sup. lorda (mq)		
F. 7 p.lla 1495			mq	120,08	
F. 7 p.lla 1494			mq	999,00	
F. 7 p.lla 966			mq	10,00	
Superficie commerciale			mq	1.129,08	
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -					
<i>Descrizione metodo</i>					
I beni sono stati valutati con il metodo diretto sintetico-comparativo, individuando il più probabile valore di vendita. Per la definizione dei prezzi si sono considerate le offerte di vendita che si riferiscono a dati disponibili in aree territoriali di mercato nel comune di Anguillara Sabazia e i dati OMI 2019.					
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari (arrotondam.)	
Terreni agricoli destinazione ULIVETO	Val. locali	Min. 1,00€/mq ÷ Max. 7,00 €/mq	€/mq 3,75	€/mq 3,57	
	OMI	-	€/mq 3,40		
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -					
-Valore di mercato compendio -					
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato (arrotondato)		
F. 7 p.lla 1495	mq 120,08	€/mq 3,57	€ 400,00		
F. 7 p.lla 1494	Mq 999,00		€ 3.600,00		
F. 7 p.lla 966	mq 10,00		€ 35,70		
Valore di Mercato complessivo			€ 4.035,70		
- Detrazione per regolarizzazione urbanistica					
S.C.I.A. e D.L.		€ 17.000,00			

Parere Z.P.S.	ASTE GIUDIZIARIE®	
Aggiornamento catastale		
Opere edilizie		
Diritti e sanzioni amministrative		
- Altri tipi di detrazione		

- Stima del valore di mercato		
TERRENO AGRICOLO ULIVETO	- € 12.900,00	- Euro dodicimilanovecento/00

Superficie commerciale			
Immobile 3 _ AUTORIMESSA	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Superficie lorda complessiva	mq 196,00	100% muri perimetrali	mq 196,00
Magazzino garage	mq 90,28	50% muri confinanti	mq 90,28
Magazzino 1	mq 51,10		mq 51,10
Magazzino 2	mq 54,62		mq 54,62
Accessori	----	-----	-----
Superficie commerciale		Mq 196,00 (90,28 + 51,10 + 54,62)	

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

Descrizione metodo

I beni sono stati valutati con il metodo diretto sintetico-comparativo, individuando il più probabile valore di vendita. Per la definizione dei prezzi si sono considerate le offerte di vendita che si riferiscono a dati disponibili in aree territoriali di mercato nel comune di Anguillara Sabazia, i dati OMI per il 1° semestre 2021 abitazioni civili e quelli del Borsino immobiliare.

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari (arrotondam.)
AUTORIMESSA	Val. locali Min. 384,61€/mq ÷ Max. 937,50 €/mq	€/mq 596,25	€/mq 690,00
	OMI Min. 700,00 €/mq ÷ Max. 1.000,00 €/mq	€/mq 850,00	
	BI Min. 496,00 €/mq ÷ Max. 754,00 €/mq	€/mq 625,42	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo: il prezzo calcolato è stato adeguato, in base alla Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 per il calcolo del coefficiente di merito degli immobili, applicando i seguenti coefficienti:

- Fattori di posizione
 Serv. pubb. vicini + 0,3%
- Caratteristiche intrinseche dell'edificio
 Stato conservativo
 - realizzato da più di 30 anni: - 30%

- Valore di mercato compendio			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
AUTORIMESSA complessiva	196,00	485,00	€ 95.060,00
Magazzino garage	90,28		€ 43.785,80
Magazzino 1	51,10		€ 24.783,50
Magazzino 2	54,62		€ 26.490,70
Valore di Mercato in cifra tonda		€ 95.300,00	Magazzino garage € 44.000 Magazzino 1 € 24.800 Magazzino 2 € 26.500
- Detrazione per sanatoria edilizia			
Costo Regularizzazione abuso			€ 10.800
Certificato di agibilità			
Parere Z.P.S.®			
- Altri tipi di detrazione			
Vista l'incertezza sulla sanabilità dell'abuso edilizio, tenendo conto che le autorizzazioni in sanatoria sono subordinate anche alle autorizzazioni paesaggistiche, a parere della scrivente al valore stimato deve essere decurtata una cifra per indennità di acquisto pari al 20%.			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria)			
AUTORIMESSA	€ 67.600,00	Euro sessantasettemilaseicento/00	
Magazzino garage	€ 31.096,00	Euro trentunomilanovantasei/00	
Magazzino 1	€ 17.576,00	Euro diciassettemilacinquecentosettantasei/00	
Magazzino 2	€ 18.925,00	Euro diciottomilanovecentoventicinque/00	

Superficie commerciale				
Immobilabile 4 APPARTAMENTO - Via Santo Stefano 16		Sup. lorda (mq)	Raggiungimento (DPRn138/1998)	Sup. raggiuntiata
		mq 93,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 93,00
Accessori	Terrazza	mq 17,00	mq 17,00 x 0,35	mq 5,95
	Balcone 1	mq 6,00	mq 6,00 x 0,25	mq 1,50
	Balcone 2	mq 9,00	mq 9,00 x 0,25	mq 2,25
	Corte	mq 190,00	(mq 25,00 x 0,10) + mq 165,00 x 0,02)	mq 5,80
			Superficie commerciale	Mq 108,50

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -
<i>Descrizione metodo</i>
I beni sono stati valutati con il metodo diretto sintetico-comparativo, individuando il più probabile valore di vendita. Per la definizione dei prezzi si sono considerate le offerte di vendita che si riferiscono a dati disponibili in aree territoriali di mercato nel comune di Anguillara Sabazia, i dati OMI per il 1° semestre

2021 abitazioni civili e quelli del Borsino immobiliare.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari (arrotondam.)
APPARTAMENTO Via Santo Stefano	Val. locali	Min. 2.000,00€/mq + Max. 2.211,00 €/mq	€/mq 2.077,67	€/mq 1.650,00
	OMI	Min. 1.300,00 €/mq + Max. 1.850,00 €/mq	€/mq 1.575,00	
	BI	Min. 1.035,00 €/mq + Max. 1.583,00 €/mq	€/mq 1.309,22	

- Adegamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo: il prezzo calcolato è stato adeguato, in base alla Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 per il calcolo del coefficiente di merito degli immobili, applicando i seguenti coefficienti:

- Fattori di posizione
 Serv. pubb. vicini + 0,3%
Caratteristiche intrinseche dell'edificio
 Stato conservativo
 - realizzato da più di 30 anni: - 30%

-Valore di mercato compendio

Bene	Mq	€/mq (arr.)	Valore di mercato
APPARTAMENTO Via Santo Stefano	108,50	1.160,00	€ 125.860,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 126.000,00

- Detrazione per sanatoria edilizia -

Costo complessivo regolarizzazione abusi edilizi	€ 20.000,00
--	--------------------

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Vista l'incertezza sulla sanabilità dell'abuso edilizio relativamente alla realizzazione della terrazza e l'apertura della porta-finestra sul lato Sud-Est, tenendo conto che le autorizzazioni in sanatoria sono subordinate anche alle autorizzazioni paesaggistiche, a parere della scrivente al valore stimato dovrebbe essere decurtata una cifra per indennità di acquisto pari al 20%.

- Stima del valore di mercato

APPARTAMENTO Via Santo Stefano	€ 84.800,00	Euro ottantottomila/00
---	--------------------	-------------------------------

Immobile 5 _ APPARTAMENTO - Via Di Domenico n. 4 int. 1		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 57,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 57,00
Accessori	Balcone	mq 1,53	mq 1,53 x 0,25	mq 0,38
			Superficie commerciale	Mq 57,38

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

Firmato Da: BOAGA ELENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 47dd9ad305616e8be41c6801541cb0b6

Descrizione metodo
 I beni sono stati valutati con il metodo diretto sintetico-comparativo, individuando il più probabile valore di vendita. Per la definizione dei prezzi si sono considerate le offerte di vendita che si riferiscono a dati disponibili in aree territoriali di mercato nel comune di Anguillara Sabazia, i dati OMI per il 1° semestre 2021 abitazioni civili e quelli del Borsino immobiliare.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari (arrotondam.)
APPARTAMENTO Via Di Domenico n. 4 int. 1	Val. locali	Min. 2.520,00€/mq ÷ Max. 2.541,00 €/mq	€/mq 2.530,50	€/mq 1.700,00
	OMI	Min. 1.100,00 €/mq ÷ Max. 1.600,00 €/mq	€/mq 1.350,00	
	BI	Min. 1.035,00 €/mq ÷ Max. 1.583 €/mq	€/mq 1.309,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo: il prezzo calcolato è stato adeguato, in base alla Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 per il calcolo del coefficiente di merito degli immobili, applicando i seguenti coefficienti:

- Fattori di posizione
 Serv. pubb. vicini + 0,3%
- Caratteristiche intrinseche dell'edificio
 Stato conservativo
 - realizzato da più di 30 anni: - 30%
- Ascensore
 Assente (-0,5 x piano) = - 1%
- Caratteristiche intrinseche dell'edificio
 Livello Manutentivo complessivo
 - Scadente: - 3%
- Finiture
 - economiche: - 1%
- Bagni e servizi
 Bagni (n. camere - n. bagni x (-0,3)) = - 0,3%

-Valore di mercato compendio

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
APPARTAMENTO Via Di Domenico n. 4 int. 1	57,38	1.105,00	€ 63.404,90
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 63.400,00

- Detrazione per sanatoria edilizia -

Costo Regularizzazione abuso	€ 4.850,00
------------------------------	-------------------

Altri tipi di detrazione -

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria)

APPARTAMENTO Via Di Domenico n. 4 int. 1	€ 58.550,00	Euro cinquantottomilacinquecentocinquanta/00
---	--------------------	---

Immobile 6 _ APPARTAMENTO - Via Di Domenico n. 4 int. 2		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 55,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 55,00
Accessori	Soppalco	mq 16,00	mq 16,00 x 0,35	mq 5,60
	Terrazza	mq 11,52	mq 11,52 x 0,35	mq 4,03
			Superficie commerciale	Mq 64,63

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

Descrizione metodo

I beni sono stati valutati con il metodo diretto sintetico-comparativo, individuando il più probabile valore di vendita. Per la definizione dei prezzi si sono considerate le offerte di vendita che si riferiscono a dati disponibili in aree territoriali di mercato nel comune di Anguillara Sabazia, i dati OMI per il 1° semestre 2021 abitazioni civili e quelli del Borsino immobiliare.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari (arrotondam.)
APPARTAMENTO Via Di Domenico n. 4 int. 2	Val. locali	Min. 2.520,00€/mq ÷ Max. 2.541,00 €/mq	€/mq 2.530,50	€/mq 1.700,00
	OMI	Min. 1.100,00 €/mq ÷ Max. 1.600,00 €/mq	€/mq 1.350,00	
	BI	Min. 1.035,00 €/mq ÷ Max. 1.583 €/mq	€/mq 1.309,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo: il prezzo calcolato è stato adeguato, in base alla Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 per il calcolo del coefficiente di merito degli immobili, applicando i seguenti coefficienti:

Fattori di posizione

Serv. pubb. vicini + 0,3%

Caratteristiche intrinseche dell'edificio

Stato conservativo

- realizzato da più di 30 anni: - 30%

Ascensore

Assente (-0,5 x piano) = - 1%

-Valore di mercato compendio

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
APPARTAMENTO Via Di Domenico n. 4 int. 2	64,63	1.178,10	€ 76.140,60
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 76.000,00

- Detrazione per sanatoria edilizia -

Costo Regolarizzazione abuso	€ 4.850,00
------------------------------	-------------------

- Altri tipi di detrazione -

- Stima del valore di mercato		
APPARTAMENTO Via Di Domenico n. 4 int. 2	€ 71.150,00	Euro settantunomilacentocinquanta/00

Immobile 7 _ APPARTAMENTO - Via del Pratuccio n. 4	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
	mq 54,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 54,00
Accessori	-----	-----	-----
Superficie commerciale			Mq 54,00

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

Descrizione metodo

I beni sono stati valutati con il metodo diretto sintetico-comparativo, individuando il più probabile valore di vendita. Per la definizione dei prezzi si sono considerate le offerte di vendita che si riferiscono a dati disponibili in aree territoriali di mercato nel comune di Anguillara Sabazia, i dati OMI per il 1° semestre 2021 abitazioni civili e quelli del Borsino immobiliare.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
APPARTAMENTO Via del Pratuccio n. 4	Val. locali	Min. 2.520,00€/mq ÷ Max. 2.541,00 €/mq	€/mq 2.530,50	€/mq 1.700,00
	OMI	Min. 1.100,00 €/mq ÷ Max. 1.600,00 €/mq	€/mq 1.350,00	
	BI	Min. 1.035,00 €/mq ÷ Max. 1.583 €/mq	€/mq 1.309,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo: il prezzo calcolato è stato adeguato, in base alla Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 per il calcolo del coefficiente di merito degli immobili, applicando i seguenti coefficienti:

Fattori di posizione

Serv. pubb. vicini + 0,3%

Caratteristiche intrinseche dell'edificio

Stato conservativo

- realizzato da più di 30 anni: - 30%

Caratteristiche intrinseche dell'edificio

Livello Manutentivo complessivo

- Scadente: - 3%

Finiture

- economiche: - 1%

Piano

- terra: - 0,1

Luminosità

- scarsa: - 0,5			
-Valore di mercato compendio			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
APPARTAMENTO Via del Pratuccio n. 4	54,00	1.116,90	€ 60.312,60
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 60.300,00
- Detrazione per sanatoria edilizia			
-----			-----
- Altri tipi di detrazione -			

- Stima del valore di mercato -			
APPARTAMENTO Via del Pratuccio n. 4	€ 60.300,00	Euro sessantamilatrecento/00	

FONDO AGRICOLO _ Terreni con destinazione Seminativo		Sup. lorda (mq)
Località Mola Vecchia		
Immobilabile 8	p.lla 9	mq 1.610,00
Immobilabile 9	p.lla 10	mq 7.430,00
Immobilabile 12	p.lla 52	mq 1.850,00
Immobilabile 13	p.lla 53	mq 70,00
Immobilabile 14	p.lla 56	mq 6.850,00
Immobilabile 15	p.lla 58	mq 6.920,00
Immobilabile 18	p.lla 310	mq 2.437,00
Immobilabile 19	p.lla 311	mq 1.363,00
Immobilabile 20	p.lla 312	mq 5.367,00
Immobilabile 21	p.lla 313	mq 2.123,00
Immobilabile 24	p.lla 316	mq 4.421,00
Immobilabile 25	p.lla 317	mq 1.869,00
Superficie commerciale totale		Mq 42.310

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

Descrizione metodo

I beni sono stati valutati con il metodo diretto sintetico-comparativo, individuando il più probabile valore di vendita. Per la definizione dei prezzi si sono considerate le offerte di vendita che si riferiscono a dati disponibili in aree territoriali di mercato nel comune di Anagnina Sabazia, i dati OMI per il 1° semestre 2021 abitazioni civili e quelli del Borsino immobiliare.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
TERRENI seminativo	Val. locali	Min. 1,00€/mq + Max. 7,00 €/mq	€/mq 3,75	€/mq 3,63
	OMI	-	€/mq 3,50	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

-Valore di mercato compendio				
Bene		Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobilabile 8	p.lla 9	mq 1.610,00	3,63	€ 5.844,30
Immobilabile 9	p.lla 10	mq 7.430,00		€ 26.970,90
Immobilabile 12	p.lla 52	mq 1.850,00		€ 6.715,50
Immobilabile 13	p.lla 53	mq 70,00		€ 254,10
Immobilabile 14	p.lla 56	mq 6.850,00		€ 24.865,50
Immobilabile 15	p.lla 58	mq 6.920,00		€ 25.119,60
Immobilabile 18	p.lla 310	mq 2.437,00		€ 8.846,31
Immobilabile 19	p.lla 311	mq 1.363,00		€ 4.947,69
Immobilabile 20	p.lla 312	mq 5.367,00		€ 19.482,21
Immobilabile 21	p.lla 313	mq 2.123,00		€ 7.706,49
Immobilabile 24	p.lla 316	mq 4.421,00		€ 16.048,23
Immobilabile 25	p.lla 317	mq 1.869,00		€ 6.784,47
- Detrazione per sanatoria edilizia -				
Demolizione e ripristino della p.lla 52			€ 2.127,50	
- Altri tipi di detrazione				

- Stima del valore di mercato				
IMMOBILE		Valore stimato	Valore stimato arrotondato	
Immobilabile 8	p.lla 9	€ 5.844,30	€ 5.800,00 (euro cinquemilaottocento/00)	
Immobilabile 9	p.lla 10	€ 26.970,90	€ 27.000,00 (euro ventisettemila/00)	
Immobilabile 12	p.lla 52	€ 4.588,00	€ 4.600,00 (euro quattromilaseicento/00)	
Immobilabile 13	p.lla 53	€ 254,10	€ 250,00 (euro duecentocinquanta/00)	
Immobilabile 14	p.lla 56	€ 24.865,50	€ 24.800,00 (euro ventiquattromilaottocento/00)	
Immobilabile 15	p.lla 58	€ 25.119,60	€ 25.000,00 (euro venticinquemila/00)	
Immobilabile 18	p.lla 310	€ 8.846,31	€ 8.800,00 (euro ottomilaottocento/00)	
Immobilabile 19	p.lla 311	€ 4.947,69	€ 4.900,00 (euro quattromilanovecento/00)	
Immobilabile 20	p.lla 312	€ 19.482,21	€ 19.500,00 (euro diciannovemilacinquecento/00)	
Immobilabile 21	p.lla 313	€ 7.706,49	€ 7.700,00 (euro settemilasettecento/00)	
Immobilabile 24	p.lla 316	€ 16.048,23	€ 16.000,00 (euro sedicimila/00)	
Immobilabile 25	p.lla 317	€ 6.784,47	€ 6.700,00 (euro seimilasettecento/00)	

FONDO AGRICOLO _ Terreni con destinazione Seminativo arboreo		Sup. lorda (mq)
Località Mola Vecchia		
Immobilabile 16	p.lla 308	mq 5.209,00
Immobilabile 9	p.lla 309	mq 1.181,00
Superficie commerciale complessiva		mq 6.390

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

Descrizione metodo

I beni sono stati valutati con il metodo diretto sintetico-comparativo, individuando il più probabile valore di vendita. Per la definizione dei prezzi si sono considerate le offerte di vendita che si riferiscono a dati disponibili in aree territoriali di mercato nel comune di Anguillara Sabazia, i dati OMI per il 1° semestre

2021 abitazioni civili e quelli del Borsino immobiliare.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
TERRENI Seminativo arboreo	Val. locali	Min. 1,00€/mq ÷ Max. 7,00 €/mq	€/mq 3,75	€/mq 3,63
	OMI		€/mq 3,50	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				

-Valore di mercato compendio				
Bene		Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobilabile 16	p.lla 308	mq 5.209,00	3,63	€ 18.908,67
Immobilabile 9	p.lla 309	mq 1.181,00		€ 4.287,03
- Detrazione per sanatoria edilizia -				
Demolizione e ripristino della p.lla 309				€ 1.358,15
- Altri tipi di detrazione -				

- Stima del valore di mercato				
IMMOBILE		Valore stimato	Valore stimato arrotondato	
Immobilabile 16	p.lla 308	€ 18.908,67	€ 18.900,00 (euro diciottomilanovecento/00)	
Immobilabile 17	p.lla 309	€ 2.928,88	€ 2.900,00 (euro duemilanovecento/00)	

FONDO AGRICOLO _ Terreni con destinazione Bosco ceduo			Sup. lorda (mq)	
Località Mola Vecchia				
Immobilabile 10	p.lla 20	mq 1.170,00		
Immobilabile 11	p.lla 50	mq 1.210,00		
Immobilabile 22	p.lla 314	mq 1.568,00		
Immobilabile 23	p.lla 315	mq 70,00		
Superficie commerciale			mq 5.050	
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo</i>				
I beni sono stati valutati con il metodo diretto sintetico-comparativo, individuando il più probabile valore di vendita. Per la definizione dei prezzi si sono considerate le offerte di vendita che si riferiscono a dati disponibili in aree territoriali di mercato nel comune di Anguillara Sabazia, i dati OMI per il 1° semestre 2021 abitazioni civili e quelli del Borsino immobiliare.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
TERRENI Bosco ceduo	Val. locali	Min. 1,00€/mq ÷ Max. 7,00 €/mq	€/mq 3,75	€/mq 2,37

OMI		€/mq 1,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			

-Valore di mercato compendio			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobilabile 10	p.lla 20 mq 1.170,00	2,37	€ 2.772,90
Immobilabile 11	p.lla 50 mq 1.210,00		€ 2.867,70
Immobilabile 22	p.lla 314 mq 1.568,00		€ 3.716,16
Immobilabile 23	p.lla 315 mq 70,00		€ 2.611,74
- Detrazione per sanatoria edilizia			

- Altri tipi di detrazione			

- Stima del valore di mercato			
IMMOBILE	Valore stimato	Valore stimato arrotondato	
Immobilabile 10	p.lla 20 € 2.772,90	€ 2.800,00 (euro duemilaottocento/00)	
Immobilabile 11	p.lla 50 € 2.867,70	€ 2.900,00 (euro duemilanovecento/00)	
Immobilabile 22	p.lla 314 € 3.716,16	€ 3.700,00 (euro tremilasettecento/00)	
Immobilabile 23	p.lla 315 € 2.611,74	€ 2.600,00 (euro duemilaseicento/00)	

Quesito 10 INDENNIZZO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

Per l'immobile 4 _ appartamento di via Santo Stefano n. 16, si procede al calcolo l'indennizzo mensile relativo all'occupazione dell'appartamento in Via Santo Stefano 16 primo piano interno 4 in Anguillara Sabazia a partire dal 24 maggio 2016 e fino alla data della relazione, comprensiva degli interessi legali sugli importi dovuti

Importo Base Mensile maggiorato del 20%: € 504,00 (art. 1591 c.c.)

Data Iniziale: 24/05/2016

Data Finale: 30/11/2021 (ultimo indice pubblicato dall'ISTAT)

Decorrenza Rivalutazione: Maggio 2016

Scadenza Rivalutazione: Novembre 2021 (ultimo indice pubblicato dall'ISTAT)

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Percentuali di applicazione: interessi legali = 100% e rivalutazione annuale = 75%

Nella scheda che segue sono riportati i dati ottenuti dei canoni mensili e gli importi, rinviando all'allegato ALL. O per maggiori dettagli.

ANNO 2016 _ CANONE MENSILE = € 504,00

Dal	Al	TOTALI IMPORTI RIVALUTATI
24/05/2016	24/06/2016	€ 505,10
24/06/2016	24/07/2016	€ 1.010,19
24/07/2016	24/08/2016	€ 1.517,31
24/08/2016	24/09/2016	€ 2.017,35
24/09/2016	24/10/2016	€ 2.521,42

24/10/2016	24/11/2016	€ 3.025,52
24/11/2016	24/12/2016	€ 3.540,18
24/12/2016	24/01/2017	€ 4.056,16

ANNO 2017 _ CANONE MENSILE = € 509,29

24/01/2017	24/02/2017	€ 4.578,36
24/02/2017	24/03/2017	€ 5.082,36
24/03/2017	24/04/2017	€ 5.603,21
24/04/2017	24/05/2017	€ 6.095,02
24/05/2017	24/06/2017	€ 6.597,77
24/06/2017	24/07/2017	€ 7.107,08
24/07/2017	24/08/2017	€ 7.646,90
24/08/2017	24/09/2017	€ 8.131,76
24/09/2017	24/10/2017	€ 8.623,79
24/10/2017	24/11/2017	€ 9.124,01
24/11/2017	24/12/2017	€ 9.662,22
24/12/2017	24/01/2018	€ 10.213,61

ANNO 2018 _ CANONE MENSILE = € 509,29

24/01/2018	24/02/2018	€ 10.723,42
24/02/2018	24/03/2018	€ 11.255,03
24/03/2018	24/04/2018	€ 11.764,73
24/04/2018	24/05/2018	€ 12.310,86
24/05/2018	24/06/2018	€ 12.849,47
24/06/2018	24/07/2018	€ 13.402,31
24/07/2018	24/08/2018	€ 13.970,95
24/08/2018	24/09/2018	€ 14.411,39
24/09/2018	24/10/2018	€ 14.924,13
24/10/2018	24/11/2018	€ 15.406,23
24/11/2018	24/12/2018	€ 15.903,04
24/12/2018	24/01/2019	€ 16.437,85

ANNO 2019 _ CANONE MENSILE = € 512,73

24/01/2019	24/02/2019	€ 16.969,45
24/02/2019	24/03/2019	€ 17.516,34
24/03/2019	24/04/2019	€ 18.048,60
24/04/2019	24/05/2019	€ 18.579,84
24/05/2019	24/06/2019	€ 19.096,02
24/06/2019	24/07/2019	€ 19.611,36
24/07/2019	24/08/2019	€ 20.228,19
24/08/2019	24/09/2019	€ 20.598,76
24/09/2019	24/10/2019	€ 21.092,95
24/10/2019	24/11/2019	€ 21.587,58
24/11/2019	24/12/2019	€ 22.147,07
24/12/2019	24/01/2020	€ 22.697,47

ANNO 2020 _ CANONE MENSILE = € 515,42

24/01/2020	24/02/2020	€ 23.163,22
24/02/2020	24/03/2020	€ 23.702,28
24/03/2020	24/04/2020	€ 24.193,57
24/04/2020	24/05/2020	€ 24.659,55

24/05/2020	24/06/2020	€ 25.198,65
24/06/2020	24/07/2020	€ 25.686,80
24/07/2020	24/08/2020	€ 26.253,12
24/08/2020	24/09/2020	€ 26.606,41
24/09/2020	24/10/2020	€ 27.147,39
24/10/2020	24/11/2020	€ 27.661,31
24/11/2020	24/12/2020	€ 28.259,69
24/12/2020	24/01/2021	€ 28.945,50

ANNO 2021 _ CANONE MENSILE = € 513,87

24/01/2021	24/02/2021	€ 29.488,61
24/02/2021	24/03/2021	€ 30.092,47
24/03/2021	24/04/2021	€ 30.728,79
24/04/2021	24/05/2021	€ 31.211,42
24/05/2021	24/06/2021	€ 31.793,77
24/06/2021	24/07/2021	€ 32.441,90
24/07/2021	24/08/2021	€ 33.125,59
24/08/2021	24/09/2021	€ 33.577,19
24/09/2021	24/10/2021	€ 34.300,63
24/10/2021	24/11/2021	€ 35.028,45
24/11/2021	30/11/2021	€ 35.547,09

Totale Giorni: 2.016

Totale Rivalutazioni Mensili: € 1.251,15

Somma Importi Rivalutati: € 35.547,03

Totale Interessi Legali: € 220,37

Somma Importi Rivalutati + Interessi Legali: € 35.767,40

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

CAPITOLO 5 - TABELLA DI RIEPILOGO - SULLA CONFORMITA' IMMOBILIARE E SUI VALORI DI MERCATO STIMATI

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa degli accertamenti sulla conformità dei beni e dei rispettivi valori commerciali stimati:

LOTTO DI VENDITA	CONFORMITA' URBANISTICA		Valore commerciale stimato
	conforme	non conforme	
LOTTO 1 _NEGOZIO Piazza del Comune n. 15 F. 6 p.lla 279 sub. 1		X	€ 26.200,00 (Euro ventiseimiladuecento/00)
LOTTO 2 _ FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE Via Santo Stefano n. 16 F. 7 p.lla 1495; F. 7 p.lla 1494; F. 7 p.lla 966		X	- € 12.900,00 (Euro duemilanovecento/00)
LOTTO 3 _AUTORIMESSA Via Santo Stefano n. 16 F. 7 p.lla 1151 sub. 5		X	€ 67.600,00 (Euro sessantasettemilaseicento/00)

LOTTO 4 _ APPARTAMENTO Via Santo Stefano n. 16 F. 7 p.Ila 1151 SUB. 503 e 1155		X	€ 84.800,00 (Euro ottantottomila/00)
LOTTO 5 _ APPARTAMENTO Via Di Domenico n. 4 int. 1 F. 6 p.Ila 329 su. 504		X	€ 58.550,00 (Euro cinquantottomilacinquecentocinquanta/00)
LOTTO 6 _ APPARTAMENTO Via Di Domenico n. 4 int. 2 F. 6 p.Ila 329 su. 505		X	€ 71.150,00 Euro settantunomilacentocinquanta/00
LOTTO 7 _ APPARTAMENTO Via del Pratuccio n. 4 F. 6 p.Ila 207 su. 501	X		€ 60.300,00 Euro sessantamilatrecento/00
LOTTO 8 _ FONDO AGRICOLO Seminativo F. 9 p.Ila 10	X		€ 5.800,00 (euro cinquemilaottocento/00)
LOTTO 9_ FONDO AGRICOLO Seminativo F. 9 p.Ila 11	X		€ 27.000,00 (euro ventisettemila/00)
LOTTO 10_ FONDO AGRICOLO Bosco ceduo F. 9 p.Ila 20	X		€ 2.800,00 (euro duemilaottocento/00)
LOTTO 11_ FONDO AGRICOLO Bosco ceduo F. 9 p.Ila 50	X		€ 2.900,00 (euro duemilanovecento/00)
LOTTO 12_ FONDO AGRICOLO Seminativo F. 9 p.Ila 52		X	€ 4.600,00 (euro quattromilaseicento/00)
LOTTO 13_ FONDO AGRICOLO Seminativo F. 9 p.Ila 53	X		€ 250,00 (euro duecentocinquanta/00)
LOTTO 14_ FONDO AGRICOLO Seminativo F. 9 p.Ila 56	X		€ 24.800,00 (euro ventiquattromilaottocento/00)
LOTTO 15_ FONDO AGRICOLO Seminativo F. 9 p.Ila 58	X		€ 25.000,00 (euro venticinquemila/00)
LOTTO 16_ FONDO AGRICOLO Seminativo arboreo F. 9 p.Ila 308	X		€ 18.900,00 (euro diciottomilanovecento/00)
LOTTO 17_ FONDO AGRICOLO Seminativo arboreo F. 9 p.Ila 309		X	2.900,00 (euro duemilanovecento/00)
LOTTO 18_ FONDO AGRICOLO Seminativo F. 9 p.Ila 310	X		€ 8.800,00 (euro ottomilaottocento/00)
LOTTO 19_ FONDO AGRICOLO Seminativo F. 9 p.Ila 311	X		€ 4.900,00 (euro quattromilanovecento/00)

LOTTO 20_ FONDO AGRICOLO Seminativo F. 9 p.lla 312	X		€ 19.500,00 (euro diciannovemilacinquecento/00)
LOTTO 21_ FONDO AGRICOLO Seminativo F. 9 p.lla 313	X		€ 7.700,00 (euro settemilasettecento/00)
LOTTO 22_ FONDO AGRICOLO Bosco ceduo F. 9 p.lla 314	X		€ 3.700,00 (euro tremilasettecento/00)
LOTTO 23_ FONDO AGRICOLO Bosco ceduo F. 9 p.lla 315	X		€ 2.600,00 (euro duemilaseicento/00)
LOTTO 24_ FONDO AGRICOLO Seminativo F. 9 p.lla 316	X		€ 16.000,00 (euro sedicimila/00)
LOTTO 25_ FONDO AGRICOLO Seminativo F. 9 p.lla 317	X		€ 6.700,00 (euro seimilasettecento/00)
Immobili 26_ TOMBE DI FAMIGLIA	Le due costruzioni funerarie sono beni demaniali soggetti al regime della proprietà pubblica del Comune di Anguillara Sabazia e come tali sono state cedute in uso e sono inalienabili.		

Copia dell'elaborato peritale in bozza è stata inviata alle parti costituite. La presente relazione è nella versione definitiva nella quale sono state apportate alcune correzioni di calcolo.

Nel consegnare alla S.V. la presente relazione, sono consapevole di avere svolto l'incarico con serena obiettività, sperando di aver risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai quesiti postimi, la ringrazio per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Canale Monterano, 28.01.2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Elena Boaga

CAPITOLO 6 - ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- ALL. A_1 _ F. 6 p.lla 279 sub. 1
- ALL. A_2 _ F. 7 p.lla 1495
- ALL. A_3 _ F. 7 p.lla 1151 sub. 5
- ALL. A_4 _ F. 7 p.lla 1151 SUB. 503 e 1155
- ALL. A_5 _ F. 6 p.lla 329 su. 504
- ALL. A_6 _ F. 6 p.lla 329 su. 505
- ALL. A_7 _ F. 6 p.lla 207 su. 501
- ALL. A_8 _ F. 9 p.lla 10
- ALL. A_9 _ F. 9 p.lla 11
- ALL. A_10 _ F. 9 p.lla 20
- ALL. A_11 _ F. 9 p.lla 50
- ALL. A_12 _ F. 9 p.lla 52

ALL. A_13 _ F. 9 p.lla 53
ALL. A_14 _ F. 9 p.lla 56
ALL. A_15 _ F. 9 p.lla 58
ALL. A_16 _ F. 9 p.lla 308
ALL. A_17 _ F. 9 p.lla 309
ALL. A_18 _ F. 9 p.lla 310
ALL. A_19 _ F. 9 p.lla 311
ALL. A_20 _ F. 9 p.lla 312
ALL. A_21 _ F. 9 p.lla 313
ALL. A_22 _ F. 9 p.lla 314
ALL. A_23 _ F. 9 p.lla 315
ALL. A_24 _ F. 9 p.lla 316
ALL. A_25 _ F. 9 p.lla 317

DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

ALL. B _ Ispezione ipotecaria

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

ALL. C.1 _ "Progetto di riqualificazione di porzione di facciata"
ALL. C.2 _ Certificato di Agibilità prot. 2614/2006/R
ALL. D.1_ DOMANDA DI CONDONO prot. 2292/1995
ALL. D.1.a _ DOMANDA DI CONDONO prot. 2292/1995_GRAFICO
ALL. E.1 _ VARIANTE PROT. N. 1245/1979 alla L.E. N. 4364/1976
ALL. E.1.a _ VARIANTE PROT. N. 1245/1979 alla L.E. N. 4364/1976_GRAFICO
ALL. E.2 _ DIA SAN.prot.2868-2014
ALL. E.2.a _ DIA SAN.prot.2868-2014_GRAFICO
ALL. F.1 _ CONCESSIONE EDILIZIA N. 45/1982
ALL. F.1.a _ CONCESSIONE EDILIZIA N. 45/1982_GRAFICO
ALL. G.1 _ MANUTENZIONE ORDINARIA PROT. N. 9654 del 21.06.1995
ALL. G.2 _ CONCESSIONE EDILIZIA N. 20/1988
ALL. G.2.a _ CONCESSIONE EDILIZIA N. 20/1988_GRAFICO
ALL. H _ RICHIESTA_AUT.STRADA_prot.9247/1992
ALL. I _ AUTORIZZAZIONE EDILIZIA _ NOTA N. 4177/1992/R
ALL. L _ Certificati di Destinazione Urbanistica

CONTRATTI DI LOCAZIONE

ALL. M.1 _ contratto immobile 4
ALL. M.2 _ contratto immobile 5
ALL. M.3 _ contratto immobile 6

VERBALI SOPRALLUOGO

ALL. N _ verbali di sopralluogo

DATI ED ELABORATI PER LA STIMA

ALL. O _ tabella di calcolo indennizzo affitto

RILIEVI DELLE DIFFORMITA'

ALL. P.1 _ RILIEVO DIFFORMITA'_NEGOZIO
ALL. P.2 _ RILIEVO DIFFORMITA'_APPART.V.S.STEFANO
ALL. P.3 _ RILIEVO DIFFORMITA'_APPART.V.DI_DOMENICO_int.1
ALL. P.4 _ RILIEVO DIFFORMITA'_APPART.V.DI_DOMENICO_int.2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALL. Q.1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA__NEGOZIO



- ALL. Q.2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA__AUTORIMESSA
- ALL. Q.3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA__FABBRICATO IN COSTRUZIONE
- ALL. Q.4 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA__APPARTAMENTO V. S. STEFANO
- ALL. Q.5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA__APPARTAMENTO V.DI DOMENICO INT.1
- ALL. Q.6 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA__ APPARTAMENTO V.DI DOMENICO INT.2
- ALL. Q.7 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA__ APPARTAMENTO V.DEL PRATUCCIO
- ALL. Q.8 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA__ FONDO AGRICOLO
- ALL. Q.9 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA__ TOMBE



RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE

In data 24 gennaio 2022 la scrivente ha ricevuto dal C.T.P. dell'attrice Geometra Bramizio Casella alcune note critiche alla relazione di c.t.u..

Di seguito di riportano stralci delle osservazioni avanzate dal C.T.P., accompagnate da alcune brevi risposte da parte della scrivente C.T.U. .

Osservazione 1 del C.T.P. Geometra Casella

In riferimento all'immobile n°1 NEGOZIO, a cui è stato attribuito un valore di mercato di € 30.400,00, vanno detratte da questo valore le spese per la sistemazione catastale, che consisteranno nella redazione del nuovo accatastamento, per esatta rappresentazione grafica. In quanto nella planimetria di progetto di riqualificazione, il bagno risulta già essere rappresentato nel suo interno, come quello esistente. Considerando poi che il locale è stato regolarmente dichiarato agibile dal comune, con il rilascio dell'agibilità prot. 2614/2006/R in data 09/02/2006. Come sopra citato la detrazione sarà sicuramente inferiore ad € 4.200,00, importo valutato dal ctu, per la sistemazione dell'immobile basterà presentare una variazione catastale, il cui importo è quantificabile in € 1.000,00, ed il valore del locale di sarà decurtato di € 1.000, anziché € 4.200,00.

Risposta all'osservazione 1

Si ribadisce quanto già precisato nella relazione in bozza e cioè che, dai rilievi peritali risulta che all'interno del negozio è stato realizzato un piccolo locale bagno senza titolo edilizio.

Il fabbricato dove è situato il negozio è un immobile facente parte del tessuto urbano storico della cittadina e come tale è stato realizzato senza titolo edilizio. La prima rappresentazione planimetrica del negozio è quella catastale (ALL. A_1), risalente alla data di deposito 17.06.1940 dalla quale si evince che il bagno a quell'epoca ancora non esisteva.

Successivamente, è stata depositata all'ufficio tecnico comunale la planimetria allegata al "Progetto di riqualificazione di porzione di facciata" (ALL. C_1), di cui non si riscontrano né il numero di protocollo e né la data di redazione del progetto stesso. In questo elaborato planimetrico è stato rappresentato il locale bagno all'interno del negozio, ma senza che se ne fosse stata mai richiesta l'autorizzazione edilizia alla sua realizzazione.

Il rilascio del certificato di agibilità, inoltre, fa riferimento alla domanda presentata all'avvenuta ultimazione dei lavori manutenzione ordinaria, che niente hanno a che vedere con la realizzazione del bagno.

Pertanto, si ribadisce che, a parere della scrivente per le ragioni suddette l'immobile non è conforme alle normative urbanistico-edilizie vigenti e i costi di regolarizzazione ammontano ad una cifra stimata di € 4.200.

p.lla 495, realizzato su terreno distinto in catasto al Fog. 7 p.lla 1494, per una superficie di mq. 999,00, e terreno individuato al Fog. 7 p.lla 966 per una superficie di mq.10. Per tale manufatto è stata fatta richiesta sanatoria ai sensi della Legge 724/94, in data 14/02/95 prot. 2292 pratica n. 691, come civile abitazione. Il comune chiede integrazione per la definizione della pratica, con lettera prot. 22798 in data 06/07/2018, come allegato alla presente come allegato A. Il ctu nella redazione della perizia estimativa non prende in considerazione la richiesta di sanatoria presentata, e valuta il compendio immobiliare come terreno agricolo, oltre tutto erroneamente quantificato, per un valore di € 39.600,00. Ma il terreno identificato con la p.lla 1294 risulta avere una superficie di 990 mq, e non di mq. 99.900, la p.lla 966 di mq. 10,00 e non di mq. 1.000, come riportato in perizia dal ctu. Facendo così i nuovi calcoli in funzione dell'adeguamento delle superfici reali, il valore del terreno sarà di € 4.036,00 e non il valore di € 39.600,00 come dichiarato nella perizia. A parere del sottoscritto il valore dell'immobile, andrebbe calcolato considerando la effettiva richiesta di sanatoria, e quindi come immobile in corso di costruzione, come si trova attualmente, dato che il comune non ha comunicato alla proprietà il diniego della sanatoria, ma bensì è stata avanzata richiesta di integrazione, vedi allegato B alla presente. Con l'ottenimento del parere paesaggistico, e del parere della ZPS, la pratica potrà essere conclusa. Di conseguenza dando al compendio immobiliare un valore molto diverso da quanto attualmente stimato, non come terreno agricolo, ma come immobile in corso di costruzione.

Risposta all'osservazione 2

Come già detto nella relazione in bozza, dagli accertamenti peritali emerge che, l'intero fabbricato è stato realizzato senza titolo edilizio ed è stata presentata Domanda di Condono prot. 2292/1995 (L. 724/94).

A tale proposito, si ricorda che ai sensi dell'articolo 39, comma 1, della legge n. 724/1994 il condono edilizio è consentito per le opere abusive che "risultino ultimate entro il 31 dicembre 1993".

Il concetto di ultimazione è specificato nell'articolo 31 della legge n. 47/85, laddove si precisa che *"ai fini delle disposizioni di cui al comma precedente, si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, esse siano state completate funzionalmente"*.

La prima parte della disposizione si riferisce a interventi realizzati *ex novo*, richiedendo l'esistenza di una struttura che ne definisca la loro rilevanza urbanistico-edilizia e consenta di identificarne la specifica natura.

Detto ciò, tornando al fabbricato in oggetto, si dà il caso che esso abbia una struttura fatiscente con parti pericolanti e che, pertanto, non può in alcun modo essere assimilata ad un rustico con copertura completata.

Per le ragioni suddette la scrivente ribadisce che, fermo restando che l'amministrazione comunale non si è ancora espressa al riguardo, la scrivente ritiene che dallo stato di conservazione del fabbricato per cui ad oggi le opere non sono ultimate, non sussistano le condizioni di fatto e documentali perché l'immobile venga sanato.



In merito al calcolo del valore di mercato, si accoglie l'osservazione del C.T.P. trattandosi di un mero errore nella trascrizione dei dati. Per cui, con qualche correzione ulteriore rispetto ai dati riportati dal C.T.P., si ha che il terreno con la p.lla 1494 ha una superficie di mq 999 e la p.lla 966 ha una superficie di mq 10,00 e il valore del terreno comprendente anche la p.lla 1495 di mq 120,08 è di € 4.035,70.

Le suddette correzioni sono state già apportate alla presente relazione definitiva.

Osservazione 3 del C.T.P. Geometra Casella

- **Immobile n.3 AUTORIMESSA** Per questo immobile è stata presentata DIA in sanatoria per diversa distribuzione interna in data 04/02/2014 prot. 2868. Tale procedimento non è stato concluso in quanto il comune ha fatto richiesta di documentazione integrativa e nessuno ha mai risposto, attivando così il silenzio rifiuto. Inoltre si tiene a precisare che nella DIA di cui sopra il nome della sig.ra Egisto Margherita non viene neanche menzionato come comproprietaria. Quindi per la sistemazione dell'immobile occorre presentare una nuova richiesta con SCIA in sanatoria, per regolarizzare le attuali divisioni esistenti e le modifiche prospettiche del piano interrato. L'immobile pur essendo ubicato in zona vincolata, non necessita della presentazione del parere vincolistico e della ZPS, in quanto trattasi di locale interrato, con affaccio su proprietà condominiali non visibili dall'esterno. Occorrerà poi presentare pratica di accatastamento, e pratica per l'ottenimento dell'agibilità. Alla luce delle nuove considerazioni fatte, il costo per la regolarizzazione viene calcolato in € 6.000,00, inferiore alla somma di € 10.800,00 quantificata dal ctu, ed all'immobile verrà attribuito un valore maggiore dato che le spese tecniche per la sistemazione dello stesso saranno inferiori a quanto stimato.

Risposta all'osservazione 3

Rispetto all'osservazione del C.T.P. in merito alla necessità di ripresentare la S.C.I.A. in sanatoria per includere il nome della signora [REDACTED] tra gli intestatari, la scrivente C.T.U. ritiene di non doversi esprimere a riguardo perché l'argomento posto dal consulente di parte esula dal quesito posto dal Giudice.

In merito alle autorizzazioni paesaggistiche, il D.P.R. n. 31 del 13.02.2017 _ Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata, (G.U. 22 marzo 2017, n. 68), all'allegato B _ Elenco interventi di lieve entità soggetti a procedimento autorizzatorio semplificato, punto B.3 recita "interventi sui prospetti, diversi da quelli di cui alla voce B.2, comportanti alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici mediante modifica delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali o delle finiture esistenti, quali: modifica delle facciate mediante realizzazione o riconfigurazione di aperture esterne, ivi comprese vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, o di manufatti quali cornicioni, ringhiere, parapetti; interventi sulle finiture esterne, con rifacimento di intonaci, tinteggiature o rivestimenti esterni, modificativi

di quelli preesistenti; realizzazione, modifica o chiusura di balconi o terrazze; realizzazione o modifica sostanziale di scale esterne;”

Per quanto suddetto, si conferma la cifra stimata per i costi di regolarizzazione del bene pari a € 10.800,00.

Osservazione 4 del C.T.P. Geometra Casella

- **APPARTAMENTO via Santo Stefano.** Per quanto riguarda le difformità riscontrate dal ctu, (diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di una finestra e di un terrazzo). Tale modifiche possono essere regolarizzate con una presentazione di SCIA in sanatoria, trattasi di interventi ed opere in aree vincolate escluse dall'autorizzazione paesaggistica ai sensi del DPR n°31 del 13/02/2017, art. 2 comma 1 (ALLEGATO A). E più precisamente punto A.1. per le divisioni interne che non alterano l'aspetto esteriore dell'edificio, così anche per la finestra facendo sempre riferimento al DPR sopra citato, ma punto A.2. Per l'apertura della finestra non va presentata denuncia al genio civile in quanto nelle zone dove sono posizionate le finestre, la struttura non è portante, ma di tamponatura. I setti portanti in blocchetti di tufo sono stati realizzati agli angoli del manufatto e nelle zone dove non esistono le finestre. Come si evince dalla documentazione fotografica che si allega alla presente, come allegato B. Dove è visibile la realizzazione dell'immobile al piano terra, e di conseguenza per la buona norma della costruzione a regola d'arte, il piano primo è stato eseguito con le stesse caratteristiche costruttive. Mentre per quanto riguarda il terrazzo posto in aderenza alla scala di accesso dell'appartamento, che viene attribuito dalla ctu, come superficie accessoria dello stesso per mq. 17,10, si fa

presente che lo stesso non può essere considerato tale, in quanto. Il terrazzo in oggetto rappresenta la copertura del manufatto posto al piano sottostante, cioè al piano terra, che risulta essere di proprietà esclusiva del sig. Egisto Domenico, e che lo stesso per tale porzione di manufatto, ha fatto richiesta di concessione a sanatoria ai sensi della Legge 724/94, ancora in itinere. Per questi motivi a parere del sottoscritto il terrazzo non può essere considerato abuso appartenente come superficie dell'appartamento posto al piano primo oggetto di stima, trattandosi di porzione appartenente ad altra proprietà. Quindi sempre a parere del sottoscritto le spese per la sistemazione dell'immobile saranno sicuramente inferiori a €. 20.000,00, come stimata dal ctu, facendo riferimento ai motivi sopra esposti, il sottoscritto quantifica le spese per la regolarizzazione dell'immobile in €10.000,00. Ma soprattutto l'immobile non può essere deprezzato del 20% de suo valore, dato che la presentazione della SCIA in sanatoria regolarizzerà l'immobile in tutte le suo parti. Di conseguenza il valore da attribuire all'appartamento sarà quello stimato dal ctu, con la sola decurtazione delle spese per la regolarizzazione che come già menzionato in precedenza consisto ni in € 10.000,00. Perché con la conclusione della pratica urbanistica come sopra citato l'immobile sarà regolare



Risposta all'osservazione 4

Al momento la scrivente C.T.U. non è nella condizione di poter accertare quanto dichiarato dal C.T.P. in relazione alla realizzazione del manufatto ad opera del signor [REDACTED] e oggetto di richiesta di concessione a sanatoria ai sensi della Legge 724/94, visto che trattasi di proprietà non menzionata nella procedura della quale, pertanto, non si è acquisita la documentazione urbanistica relativa.

Di contro, dai sopralluoghi emerge che la terrazza è di fatto in uso alla proprietà in oggetto di stima e fisicamente in diretto collegamento con la stessa oltre che rappresentata nella planimetria catastale dell'appartamento.

Pertanto, salvo diversa richiesta del Giudice in merito ad ulteriori accertamenti, al momento la valutazione resta quella già espressa in relazione.

Osservazione 5 del C.T.P. Geometra Casella

- **APPARTAMENTO Via Di Domenico int.1 e int.2** Detti appartamenti risultano essere come da concessione edilizia rilasciata in data 13/02/19988 n. 20/88, per ristrutturazione edilizia. Appartamento denominato A, corrisponde all'interno 1, e l'appartamento denominato B, all'int. 2, in conformità con quanto accatastato nel 2012. Pertanto non si ravvede la necessità di regolarizzazione urbanistica, dato che la destinazione d'uso dell'immobile è sin dall'origine residenziale. Per tali immobili occorrerà presentare la segnalazione certificata di agibilità, ed i costi per tale richiesta saranno nettamente inferiore a quanto valutato dal ctu, che per la sistemazione ha stimato un importo di € 4.850,00 ad unità immobiliare, per un totale di € 9.700,00. Mentre a parere del sottoscritto le spese tecniche per la regolarizzazione degli immobili ammontano da € 5.000,00. Di conseguenza il valore da detrarre agli appartamenti è sicuramente inferiore a quanto stimato da ctu, sarà maggiore anche il valore dei due appartamenti.

Risposta all'osservazione 4

Nel ribadire che dagli accertamenti tecnici peritali e dai sopralluoghi risulta che l'appartamento originario è stato frazionato senza titolo edilizio, si conferma quanto già espresso in relazione e cioè, che i due appartamenti non sono conformi alle normative urbanistico-edilizie.



• **TOMBE DI FAMIGLIA** La tomba di famiglia indicata con il n.1, autorizzata in data 30/05/1992, visionando l'elaborato grafico allegato è quella ubicata nelle vicinanze dell'entrata al cimitero, risulta essere conforme a quanto realizzato in loco. Alla tomba in oggetto non è stato attribuito nessun valore, perché inalienabili essendo sempre di proprietà pubblica. Ma se di dovrà considerare che i loculi vanno pagati per essere posto il defunto. Se si fa riferimento all'ultimo ampliamento del cimitero risalente tra gli anni 2004/2006, dove l'acquisto dei fornetti si aggirava intorno ad € 1.700,00 per la prima fila, ad € 2.000,00 per la seconda e terza fila, ad € 1.600 per la quarta file ed € 1.300,00 per la quinta fila. Senza considerare alcun tipo di rivalutazione dei prezzi, e considerando il prezzo di riferimento del loculo pari ad € 1.300,00, il prezzo più basso, indistintamente dalla fila di appartenenza, potremmo quantificare il valore della tomba composta da 8 loculi, in conformità al progetto presentato ed alla conseguente autorizzazione rilasciata. Considerando un valore di € 1.300,00 cadauno, che moltiplicato per gli 8 posti a disposizione si raggiungerà un valore complessivo della tomba di € 10.400,00. quindi a parere del sottoscritto questo è il valore che potrebbe essere attribuito, con il metodo di comparazione, non come valore di proprietà, ma un valore dell'uso a cui sono adibiti. Mentre non viene presa in considerazione la seconda tomba di famiglia, forse perché non è stato reperito l'elaborato grafico di progetto, ma la stessa risulta identica alla prima si per tipologia costruttiva che per grandezza, a cui si potrebbe volendo attribuire lo stesso valore.

Risposta all'osservazione 6

Ai sensi del D.P.R. 285/1990 e del "Regolamento comunale per la disciplina dei servizi di polizia mortuaria" il Comune può concedere in uso le aree cimiteriali per la costruzione di sepolture private. Nello specifico del caso in esame, il Comune di Anguillara Sabazia ha concesso l'uso delle due aree su cui sono state costruite le due tombe di famiglia.

Le normative citate precisano che *"Il diritto d'uso di una sepoltura consiste in una concessione amministrativa, a tempo determinato e revocabile, su bene soggetto al regime dei beni demaniali e lascia integro il diritto alla nuda proprietà del Comune."* (Regolamento Comunale - Titolo III, Concessioni, Capo I, tipologie e manutenzioni delle sepolture - art. 61 _ Sepolture private, Comma 8) e determina la durata della concessione d'uso (Regolamento Comunale art. 62 _ Durata delle concessioni), 75 anni nel caso delle tombe di famiglia. Al comma 8, art. 64 _ Uso delle sepolture private, il Regolamento Comunale stabilisce che *"Con la concessione il Comune conferisce ai privati il solo diritto d'uso della sepoltura, diritto che non è commerciabile né trasferibile o comunque cedibile. Ogni atto contrario è nullo di diritto."*

Lo stesso C.T.P. Geometra Casella, d'altronde, nell'osservazione dichiara di non poter stimare il valore della proprietà, ma il valore dell'uso.

Sulla base dei riferimenti normativi citati, si evince che la cessione tra privati dell'area su cui sono state costruite le tombe non è legittima perché trattasi di un bene demaniale con diritto d'uso di sepoltura della durata di anni 75 rinnovabile una sola volta.



Da indagini svolte presso gli uffici comunali emerge che, spetta sempre al Comune la riassegnazione della sepoltura secondo le modalità di legge che potrebbero prevedere il ricorrere all'assegnazione tramite Bando Pubblico sulla base di esigenze familiari. Per fare ciò, il Comune provvede a far stimare il valore commerciale della costruzione da riconoscere al privato nel momento della restituzione della concessione che, a suo tempo, aveva realizzato a sue spese la tomba stessa.

Analizzando alcune stime svolte da tecnici incaricati da amministrazioni comunali, finalizzate alla riassegnazione delle concessioni di sepolture private, si evince che il criterio di stima generale è di tipo analitico e si basa sul calcolo del costo di costruzione del manufatto comprensivo dei costi delle concessioni d'uso delle aree di sedime. Al valore ottenuto si devono detrarre il valore delle operazioni di estumulazione e sistemazione delle eventuali salme presenti.

Avendo come riferimento il prezzo medio del costo di costruzione di una cappella di famiglia con tipologia e dimensione simile a quelle in oggetto della presente procedura comprensivo del costo del terreno con concessione per 99 anni, dei costi di realizzazione e dei costi per le spese tecniche finalizzate all'ottenimento delle autorizzazioni edilizie comprensive degli oneri amministrativi, se ne ricava un valore di circa € 20.000 per ciascun manufatto tenendo conto della durata della concessione di 75 anni prevista dal Comune di Anguillara. Per quanto riguarda i costi da detrarre, al momento non è dato sapere l'effettiva situazione delle eventuali salme e i relativi costi di estumulazione e sistemazione.

Quanto si doveva per l'espletamento dell'incarico.

Canale Monterano, 28.01.2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Elena Boaga