



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 107/2022

PROMOSSA DA: INTRUM ITALY S.P.A.

CONTRO: [REDACTED]



GIUDICE: DOTT.SSA ALESSANDRA DOMINICI

C.T.U.: ARCH. MARCO GAGLIARDI



CUSTODE: AVV. MARZIA SBRAGAGLIA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.



CAPITOLO 2 - PREMESSA



CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI



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



CAPITOLO 5 - ALLEGATI





CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.



1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

A) verifichi, prima di ogni altra attività, la *completatezza della documentazione* di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

B) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'*elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli* (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'*elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio* (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il ...)

Effettui di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

C) In primo luogo,

- c1 - se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle *iscrizioni* si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

- c2 - se il creditore precedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

D) In secondo luogo,

- d1 - se il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- d2 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

E) In terzo luogo,

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

F) *acquisisca*, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

G) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato



2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) descriva, *previo necessario accesso insieme al custode*, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e mallestimì di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.),

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972(esenzione dall'imposta) 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;

3. Storia e identificazione catastale

- A) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - a3 - se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- B) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- C) acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

4. Situazione urbanistica

- A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale
- B) 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;
- C) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;
- D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.
- E) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5. Vincoli e oneri condominiali

- A) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- B) 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;
- C) 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;

6. Occupazione dell'immobile pignorato

- A) accerti se l'immobile è libero o occupato;
- B) acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- C) 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 esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- D) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- E) 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.

7. Identificazione dei lotti

A) appurati, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.
B) Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

C) dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. Stima

A) 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 esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (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 del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, 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 gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

invii, 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 ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;

depositi, in forma telematica, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:

- a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;**

b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziatati, in formato .rtf o word.zip;

d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;

e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza, certificato di agibilità).

chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione Immobile 1: Terreno, sito nel Comune di Bracciano frazione Castel Giuliano località Pratacci contraddistinto al N.C.T. al foglio 58 part. 974

Descrizione Immobile 2: Terreno, sito nel Comune di Bracciano frazione Castel Giuliano località Pratacci contraddistinto al N.C.T. al foglio 58 part. 978

Descrizione Immobile 3: Terreno, sito nel Comune di Bracciano frazione Castel Giuliano località Pratacci contraddistinto al N.C.T. al foglio 58 part. 1003

Descrizione Immobile 4: Terreno, sito nel Comune di Bracciano frazione Castel Giuliano località Pratacci contraddistinto al N.C.T. al foglio 58 part. 961

Descrizione Immobile 5: Terreno, sito nel Comune di Bracciano frazione Castel Giuliano località Pratacci contraddistinto al N.C.T. al foglio 58 part. 967

Descrizione Immobile 6: Terreno, sito nel Comune di Bracciano frazione Castel Giuliano località Pratacci contraddistinto al N.C.T. al foglio 58 part. 981

Descrizione Immobile 7: Terreno, sito nel Comune di Bracciano frazione Castel Giuliano località Pratacci contraddistinto al N.C.T. al foglio 58 part. 970

Descrizione Immobile 8: Terreno, sito nel Comune di Bracciano frazione Castel Giuliano località Pratacci contraddistinto al N.C.T. al foglio 58 part. 965

Descrizione Immobile 9: Terreno, sito nel Comune di Bracciano frazione Castel Giuliano località Pratacci contraddistinto al N.C.T. al foglio 58 part. 972

Descrizione Immobile 10: Terreno, sito nel Comune di Bracciano frazione Castel Giuliano località Pratacci contraddistinto al N.C.T. al foglio 58 part. 982 con sovrastante villino bifamiliare in costruzione

(Vedi Allegato 2)

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITA'	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	13.10.2022	accettazione nomina	
	Fascicolo telematico	14.10.2022	consultazione	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	12.01.2023	visura catastale, estratto di mappa	3
	Conservatoria	08.02.2023	Ispezione di verifica	
GOOGLE	Inquadramento Territoriale			9
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITA'	ESTTO		Allegato (Eventuale)
(COMUNE DI BRACCIANO)	Urbanistica	PDC n° 48-2013		8
	Urbanistica	CDU		5
	Urbanistica	Piano di lottizzazione "Colle dell' Oliveta"		5a
(COMUNE DI BRACCIANO)		Attestazione inesistenza usi civici		11

AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visura storica, estratto di mappa	3
	Pubblicità Immobiliare	Trascrizione del 11.03.2022 Reg. Gen. 11932 Reg. Part. 8405 -proroga fino al 04.03.2022 della Convenzione Edilizia; Trascrizione del 13.07.2012 Reg. gen. 32646 Reg. Part. 22973 Servitù attiva e passiva per passaggio fognatura; Elenco trascrizioni iscrizioni e annotazioni sul terreno censito al foglio 58 part. 982 e Trascrizione del 22.11.2005 reg.gen. 76894 reg. part. 44370;	5b, 7 e 7a
	Locazioni		
ANAGRAFE		Certificato di residenza	10
ARCHIVIO NOTARILE			
DATI DI INTERESSE			
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORARIO	ESITO
(CASTEL GIULIANO)	Sopralluogo	27.10.2022	Negativo
	Sopralluogo	14.11.2022	Positivo
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	28.03.2023	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(<i>Tipo Deposito telematico</i>)		No
CASI DI OPPONIBILITÀ	Contratti di locazione		No
	Assegnazione della casa coniugale		No

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

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

Quesito 1.A)

Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

- Immobile 1 - Tipo : Terreno censito al N.C.T. al foglio 58 part. 974

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	-----	-----	NO	-----
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	03.8.2022	-----	d1= No d2= Si
Segnalazioni al Giudice: Nessuna				

La certificazione notarile presente in atti relativamente all' immobile pignorato risale sino alla successione in morte di [REDACTED] registrata al n. 19 vol. 8625 in data 09/01/1980, seguito da sentenza del Tribunale di Roma del 21/02/1995 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 27/11/1995 al reg. part. 39675 e cioè oltre i venti anni dalla trascrizione del pignoramento del 15.07.2022 reg. part. 29447 e reg. gen. 41137

- Immobile 2 - Tipo : Terreno censito al N.C.T. al foglio 58 part. 978

STUDIO DI PROGETTAZIONE C. SOGUELLI - MARCONI 48/00053 CIVITAVECCHIA - ROMA - ITALY - CEL. 3336111177
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	-----	-----	NO	-----
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	03.8.2022	-----	d1= No d2= Si
Segnalazioni al Giudice: Nessuna				

La certificazione notarile presente in atti relativamente all' immobile pignorato risale sino alla successione in morte di [REDACTED] registrata al n. 19 vol. 8625 in data 09/01/1980, seguito da sentenza del Tribunale di Roma del 21/02/1995 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 27/11/1995 al reg. part. 39675 e cioè oltre i venti anni dalla trascrizione del pignoramento del 15.07.2022 reg. part. 29447 e reg. gen. 41137

- **Immagine 3 - Tipo : Terreno censito al N.C.T. al foglio 58 part. 1003**

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	-----	-----	NO	-----
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	03.8.2022	-----	d1= No d2= Si
Segnalazioni al Giudice: Nessuna				

La certificazione notarile presente in atti relativamente all' immobile pignorato risale sino alla successione in morte di [REDACTED] registrata al n. 19 vol. 8625 in data 09/01/1980, seguito da sentenza del Tribunale di Roma del 21/02/1995 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 27/11/1995 al reg. part. 39675 e cioè oltre i venti anni dalla trascrizione del pignoramento del 15.07.2022 reg. part. 29447 e reg. gen. 41137

- **Immagine 4 - Tipo : Terreno censito al N.C.T. al foglio 58 part. 961**

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	-----	-----	NO	-----
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	03.8.2022	-----	d1= No d2= Si
Segnalazioni al Giudice: Nessuna				

La certificazione notarile presente in atti relativamente all' immobile pignorato risale sino alla successione in morte di [REDACTED] registrata al n. 19 vol. 8625 in data 09/01/1980, seguito da sentenza del Tribunale di Roma del 21/02/1995 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 27/11/1995 al reg. part. 39675 e cioè oltre i venti anni dalla trascrizione del pignoramento del 15.07.2022 reg. part. 29447 e reg. gen. 41137

- **Immagine 5 - Tipo : Terreno censito al N.C.T. al foglio 58 part. 967**

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	-----	-----	NO	-----
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	03.8.2022	-----	d1= No d2= Si
Segnalazioni al Giudice: Nessuna				



La certificazione notarile presente in atti relativamente all' immobile pignorato risale sino alla successione in morte di [REDACTED], registrata al n. 19 vol. 8625 in data 09/01/1980, seguito da sentenza del Tribunale di Roma del 21/02/1995 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 27/11/1995 al reg. part. 39675 e cioè oltre i venti anni dalla trascrizione del pignoramento del 15.07.2022 reg. part. 29447 e reg. gen. 41137

- **Immobile 6 - Tipo : Terreno censito al N.C.T. al foglio 58 part. 981**

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	-----	-----	NO	-----
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	03.8.2022	-----	d1= No d2= Si
Segnalazioni al Giudice: Nessuna				

La certificazione notarile presente in atti relativamente all' immobile pignorato risale sino alla successione in morte di [REDACTED], registrata al n. 19 vol. 8625 in data 09/01/1980, seguito da sentenza del Tribunale di Roma del 21/02/1995 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 27/11/1995 al reg. part. 39675 e cioè oltre i venti anni dalla trascrizione del pignoramento del 15.07.2022 reg. part. 29447 e reg. gen. 41137

- **Immobile 7 - Tipo : Terreno censito al N.C.T. al foglio 58 part. 970**

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	-----	-----	NO	-----
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	03.8.2022	-----	d1= No d2= Si
Segnalazioni al Giudice: Nessuna				

La certificazione notarile presente in atti relativamente all' immobile pignorato risale sino alla successione in morte di [REDACTED], registrata al n. 19 vol. 8625 in data 09/01/1980, seguito da sentenza del Tribunale di Roma del 21/02/1995 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 27/11/1995 al reg. part. 39675 e cioè oltre i venti anni dalla trascrizione del pignoramento del 15.07.2022 reg. part. 29447 e reg. gen. 41137

- **Immobile 8 - Tipo : Terreno censito al N.C.T. al foglio 58 part. 965**

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	-----	-----	NO	-----
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	03.8.2022	-----	d1= No d2= Si
Segnalazioni al Giudice: Nessuna				

La certificazione notarile presente in atti relativamente all' immobile pignorato risale sino alla successione in morte di [REDACTED], registrata al n. 19 vol. 8625 in data 09/01/1980, seguito da sentenza del Tribunale di Roma del 21/02/1995 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 27/11/1995 al reg. part. 39675 e cioè oltre i venti anni dalla trascrizione del pignoramento del 15.07.2022 reg. part. 29447 e reg. gen. 41137

Immobile 9 - Tipo : Terreno censito al N.C.T. al foglio 58 part. 972

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	-----	-----	NO	-----
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	03.8.2022	-----	d1= No d2= Si
Segnalazioni al Giudice: Nessuna				

La certificazione notarile presente in atti relativamente all' immobile pignorato risale sino alla successione in morte di [REDACTED] registrata al n. 19 vol. 8625 in data 09/01/1980, seguito da sentenza del Tribunale di Roma del 21/02/1995 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 27/11/1995 al reg. part. 39675 e cioè oltre i venti anni dalla trascrizione del pignoramento del 15.07.2022 reg. part. 29447 e reg. gen. 41137

Immobile 10 - Tipo : Terreno censito al N.C.T. al foglio 58 part. 982

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	-----	-----	NO	-----
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI *	03.8.2022	-----	d1= No d2= Si
Segnalazioni al Giudice: Nessuna				

* Nella certificazione notarile non viene riportata tra i vari passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio la trascrizione dell'atto di divisione del 26.10.2005 repertorio 10069 trascritto il 22.11.2005 reg.gen. 76894 reg. part. 44370. (vedi allegato 7A)

La certificazione notarile presente in atti relativamente all' immobile pignorato risale sino alla successione in morte di [REDACTED] registrata al n. 19 vol. 8625 in data 09/01/1980, seguito da sentenza del Tribunale di Roma del 21/02/1995 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 27/11/1995 al reg. part. 39675 e cioè oltre i venti anni dalla trascrizione del pignoramento del 15.07.2022 reg. part. 29447 e reg. gen. 41137

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

- Immobile 1 - Tipo : Terreno censito al N.C.T. al foglio 58 part. 974

IPOTECHE:
<ul style="list-style-type: none"> • Ipoteca Volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo condizionato del 23.07.2007 Registro Particolare 17490 Registro Generale 58589; • Ipoteca conc. Amministrativa/ riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 04.09.2019 Registro Particolare 7696 Registro Generale 44183 a favore dell'Agenzia delle Entrate-riscossione;
PIGNORAMENTI:
<ul style="list-style-type: none"> • Trascrizione del pignoramento del 15.07.2022 reg. part. 29447 e reg. gen. 41137
SEQUESTRI: nessuna
DOMANDE GIUDIZIALI: nessuna
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: nessuna
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.) nessuna

- Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
------------------	-------------------------------

Fabrizio Biagiotti Costruzioni Residenziali srl	Si
PROVENIENZA (1. F): l'Immobile 1 è stato acquistato dalla Fabrizio Biagiotti Costruzioni Residenziali srl in data 11.04.2006 e trascritto il 05.05.2006 reg. gen. 27459 reg. part. 15260	
DANTI CAUSA SUCCEDUTE SI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C):	

- ██████████ ha acquistato l'immobile attualmente pignorato da: ██████████ con atto di compravendita del 11.04.2006 repertorio 10925/4974 trascritto il 05.05.2006 reg. gen. 27459 reg. part. 15260.
- Fabrizio Biagiotti, Vincenzo Biagiotti e Daniele Biagiotti divennero proprietari dell'immobile attualmente pignorato per la quota di 1/3 ciascuno in virtù di certificato di denunciata successione in morte di ██████████, registrata al n. 19 vol. 8625 in data 09/01/1980, seguito da sentenza del Tribunale di Roma del 21/02/1995 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 27/11/1995 al reg. part. 39675, confermata da atto di identificazione catastale del 06.04.2004 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 03/05/2004 al reg. part. 14193.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI SUL BENE PIGNORATO (1. G): Nessuno**- Immobile 2 - Tipo : Terreno censito al N.C.T. al foglio 58 part. 978**

IPOTECHE:
<ul style="list-style-type: none"> Ipoteca Volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo condizionato del 23.07.2007 Registro Particolare 17488 Registro Generale 58587; Ipoteca conc. Amministrativa/ riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 04.09.2019 Registro Particolare 7696 Registro Generale 44183 a favore dell'Agenzia delle Entrate-riscossione;
PIGNORAMENTI:
<ul style="list-style-type: none"> Trascrizione del pignoramento del 15.07.2022 reg. part. 29447 e reg. gen. 41137
SEQUESTRI: nessuno
DOMANDE GIUDIZIALI: nessuna
SENTENZE DICHiarATIVE DI FALLIMENTO: nessuna
ALTRO :
<ul style="list-style-type: none"> Trascrizione del 13.07.2012 reg. part. 22973 e reg. gen. 32646 – scrittura privata con sottoscrizione autenticata – costituzione di diritti reali a titolo oneroso – servitù di passaggio fognatura per altro piano di lottizzazione – tipo : servitù attiva e passiva (vedi allegato 7)

• Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETA	PROPRIETA AL VENTENNIO
Fabrizio Biagiotti Costruzioni Residenziali srl	Si
PROVENIENZA (1. F): l'Immobile 2 è stato acquistato dalla Fabrizio Biagiotti Costruzioni Residenziali srl in data 11.04.2006 e trascritto il 05.05.2006 reg. gen. 27459 reg. part. 15260	
DANTI CAUSA SUCCEDUTE SI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C):	
<ul style="list-style-type: none"> ██████████ ha acquistato l'immobile attualmente pignorato da: ██████████ con atto di compravendita del 11.04.2006 repertorio 10925/4974 trascritto il 05.05.2006 reg. gen. 27459 reg. part. 15260. ██████████ divennero proprietari dell'immobile attualmente pignorato per la quota di 1/3 ciascuno in virtù di certificato di denunciata successione in morte di ██████████, registrata al n. 19 vol. 8625 in data 09/01/1980, seguito da sentenza del Tribunale di Roma del 21/02/1995 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 27/11/1995 al reg. part. 39675, confermata da atto di identificazione catastale del 06.04.2004 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 03/05/2004 al reg. part. 14193. 	
PROCEDIMENTI GIUDIZIARI SUL BENE PIGNORATO (1. G): Nessuno	

- Immobile 3 - Tipo : Terreno censito al N.C.T. al foglio 58 part. 1003

IPOTECHE:
<ul style="list-style-type: none"> Ipoteca Volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo condizionato del 23.07.2007 Registro

Particolare 17488 Registro Generale 58587;
PIGNORAMENTI:
• Trascrizione del pignoramento del 15.07.2022 reg. part. 29447 e reg. gen. 41137
SEQUESTRI: nessuno
DOMANDE GIUDIZIALI: nessuna
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: nessuna
ALTRO:
• Trascrizione del 13.07.2012 reg. part. 22973 e reg. gen. 32646 – scrittura privata con sottoscrizione autenticata – costituzione di diritti reali a titolo oneroso – servitù di passaggio fognatura per altro piano di lottizzazione – tipo : servitù attiva e passiva (vedi allegato 7)

- Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
	Si
PROVENIENZA (1. F): l'Immobile 3 è stato acquistato dalla [REDACTED] in data 11.04.2006 e trascritto il 05.05.2006 reg. gen. 27459 reg. part. 15260	
DANTI CAUSA SUCCEDUTE SI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C):	
<ul style="list-style-type: none"> • [REDACTED] ha acquistato l'immobile attualmente pignorato da: [REDACTED] con atto di compravendita del 11.04.2006 repertorio 10925/4974 trascritto il 05.05.2006 reg. gen. 27459 reg. part. 15260. • [REDACTED] divennero proprietari dell'immobile attualmente pignorato per la quota di 1/3 ciascuno in virtù di certificato di denunciata successione in morte di [REDACTED] registrata al n. 19 vol. 8625 in data 09/01/1980, seguito da sentenza del Tribunale di Roma del 21/02/1995 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 27/11/1995 al reg. part. 39675, confermata da atto di identificazione catastale del 06.04.2004 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 03/05/2004 al reg. part. 14193. 	

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI SUL BENE PIGNORATO (1. G): Nessuno
--

- Immobile 4 - Tipo : Terreno censito al N.C.T. al foglio 58 part. 961

IPOTE CHE:
• Ipoteca Volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo condizionato del 23.07.2007 Registro Particolare 17493 Registro Generale 58592;
• Ipoteca conc. Amministrativa/ riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 04.09.2019 Registro Particolare 7696 Registro Generale 44183 a favore dell'Agenzia delle Entrate-riscossione;
PIGNORAMENTI:
• Trascrizione del pignoramento del 15.07.2022 reg. part. 29447 e reg. gen. 41137
SEQUESTRI: nessuno
DOMANDE GIUDIZIALI: nessuna
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: nessuna
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.): nessuna

- Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
	Si
PROVENIENZA (1. F): l'Immobile 4 è stato acquistato dalla [REDACTED] in data 11.04.2006 e trascritto il 05.05.2006 reg. gen. 27458 reg. part. 15259	
DANTI CAUSA SUCCEDUTE SI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C):	
<ul style="list-style-type: none"> • [REDACTED] ha acquistato l'immobile attualmente pignorato da: [REDACTED] con atto di compravendita del 11.04.2006 repertorio 10923/4973 trascritto il 05.05.2006 reg. gen. 27458 reg. part. 15259, successivamente rettificato con atto di compravendita del 06/07/2007 repertorio 18844/8413 trascritto il 17/07/2007 ai numeri 56811/28145 • [REDACTED] divenne proprietaria in virtù di certificato di denunciata successione in morte di [REDACTED] 	

registrata al n. 5 vol. 8057 in data 24/04/1978 e in virtù di certificato di denunciata successione in morte di [REDACTED] registrata al n. 19 vol. 8625 in data 09/01/1980, seguito da sentenza del Tribunale di Roma del 21/02/1995 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 27/11/1995 al reg. part. 39675, confermata da atto di identificazione catastale del 06.04.2004 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 03/05/2004 al reg. part. 14193.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI SUL BENE PIGNORATO (I. G): Nessuno

- Immobile 5 - Tipo : Terreno censito al N.C.T. al foglio 58 part. 967

IPOTECHE:

- Ipoteca Volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo condizionato del 23.07.2007 Registro Particolare 17493 Registro Generale 58592;
- Ipoteca conc. Amministrativa/ riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 04.09.2019 Registro Particolare 7696 Registro Generale 44183 a favore dell'Agenzia delle Entrate-riscossione;

PIGNORAMENTI:

- Trascrizione del pignoramento del 15.07.2022 reg. part. 29447 e reg. gen. 41137

SEQUESTRI: nessuno

DOMANDE GIUDIZIALI: nessuna

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALIMENTO: nessuna

ALTRO (es. contratto preliminare ecc.) nessuna

• Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[REDACTED]	Si
PROVENIENZA (I. F): l'Immobile 5 è stato acquistato dalla [REDACTED] in data 06.07.2007 e trascritto il 17.07.2007 reg. gen. 56812 reg. part. 28146	
DANTI CAUSA SUCCEDESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C):	
• [REDACTED] ha acquistato l'immobile attualmente pignorato da [REDACTED] con atto di compravendita del 06.07.2007 repertorio 18844/8413 trascritto il 17.07.2007 reg. gen. 56812 reg. part. 28146.	
• [REDACTED] divenne proprietaria in virtù di certificato di denunciata successione in morte di [REDACTED] registrata al n. 5 vol. 8057 in data 24/04/1978 e in virtù di certificato di denunciata successione in morte di [REDACTED] registrata al n. 19 vol. 8625 in data 09/01/1980, seguito da sentenza del Tribunale di Roma del 21/02/1995 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 27/11/1995 al reg. part. 39675, confermata da atto di identificazione catastale del 06.04.2004 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 03/05/2004 al reg. part. 14193.	

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI SUL BENE PIGNORATO (I. G): Nessuno

- Immobile 6 - Tipo : Terreno censito al N.C.T. al foglio 58 part. 981

IPOTECHE:

- Ipoteca Volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo condizionato del 23.07.2007 Registro Particolare 17491 Registro Generale 58590;
- Ipoteca conc. Amministrativa/ riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 04.09.2019 Registro Particolare 7696 Registro Generale 44183 a favore dell'Agenzia delle Entrate-riscossione;

PIGNORAMENTI:

- Trascrizione del pignoramento del 15.07.2022 reg. part. 29447 e reg. gen. 41137

SEQUESTRI: nessuno

DOMANDE GIUDIZIALI: nessuna

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALIMENTO: nessuna

ALTRO (es. contratto preliminare ecc.) nessuna



- **Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
██████████	Sì
PROVENIENZA (1. F): l'Immobile 6 è stato acquistato dalla ██████████ in data 11.04.2006 e trascritto il 05.05.2006 reg. gen. 27459 reg. part. 15260	
DANTI CAUSA SUCCEDUTE SI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C):	
<ul style="list-style-type: none"> • ██████████ ha acquistato l'immobile attualmente pignorato da ██████████ con atto di compravendita del 11.04.2006 repertorio 10925/4974 trascritto il 05.05.2006 reg. gen. 27459 reg. part. 15260. • ██████████ divennero proprietari dell'immobile attualmente pignorato per la quota di 1/3 ciascuno in virtù di certificato di denunciata successione in morte di Lamberto Biagiotti deceduto in data 31/03/1979, registrata al n. 19 vol. 8625 in data 09/01/1980, seguito da sentenza del Tribunale di Roma del 21/02/1995 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 27/11/1995 al reg. part. 39675, confermata da atto di identificazione catastale del 06.04.2004 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 03/05/2004 al reg. part. 14193. 	

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI SUL BENE PIGNORATO (1. G): Nessuno

- **Immobile 7 - Tipo : Terreno censito al N.C.T. al foglio 58 part. 970**

IPOTECHE:

- Ipoteca Volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo condizionato del 23.07.2007 Registro Particolare 17489 Registro Generale 58588;
- Ipoteca conc. Amministrativa/ riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 04.09.2019 Registro Particolare 7696 Registro Generale 44183 a favore dell'Agenzia delle Entrate-riscossione;

PIGNORAMENTI:

- Trascrizione del pignoramento del 15.07.2022 reg. part. 29447 e reg. gen. 41137

SEQUESTRI: nessuna

DOMANDE GIUDIZIALI: nessuna

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: nessuna

ALTRO (es. contratto preliminare ecc.): nessuna
--

- **Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
██████████	Sì
PROVENIENZA (1. F): l'Immobile 7 è stato acquistato dalla ██████████ srl in data 11.04.2006 e trascritto il 05.05.2006 reg. gen. 27459 reg. part. 15260	
DANTI CAUSA SUCCEDUTE SI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C):	
<ul style="list-style-type: none"> • ██████████ ha acquistato l'immobile attualmente pignorato da ██████████ con atto di compravendita del 11.04.2006 repertorio 10925/4974 trascritto il 05.05.2006 reg. gen. 27459 reg. part. 15260. • ██████████ divennero proprietari dell'immobile attualmente pignorato per la quota di 1/3 ciascuno in virtù di certificato di denunciata successione in morte di ██████████ deceduto in data 31/03/1979, registrata al n. 19 vol. 8625 in data 09/01/1980, seguito da sentenza del Tribunale di Roma del 21/02/1995 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 27/11/1995 al reg. part. 39675, confermata da atto di identificazione catastale del 06.04.2004 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 03/05/2004 al reg. part. 14193. 	

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI SUL BENE PIGNORATO (1. G): Nessuno

- **Immobile 8 - Tipo : Terreno censito al N.C.T. al foglio 58 part. 965**



IPOTECHE:

- Ipoteca Volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo condizionato del 23.07.2007 Registro Particolare 17492 Registro Generale 58591;
- Ipoteca conc. Amministrativa/ riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 04.09.2019 Registro Particolare 7696 Registro Generale 44183 a favore dell'Agenzia delle Entrate-riscossione;

PIGNORAMENTI:

- Trascrizione del pignoramento del 15.07.2022 reg. part. 29447 e reg. gen. 41137

SEQUESTRI: nessuno

DOMANDE GIUDIZIALI: nessuna

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: nessuna

ALTRO (es. contratto preliminare ecc.) nessuna

• Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[REDACTED]	Si
PROVENIENZA (I. F): l'Immobile 8 è stato acquistato dalla [REDACTED] n data 26.10.2005 e trascritto il 15.11.2005 reg. gen. 74947 reg. part. 43534 successivamente rettificato con atto di compravendita del 06/07/2007 trascritto il 17/07/2007 reg. gen. 56810 reg. part. 28144	
DANTI CAUSA SUCCEDUTE SI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C):	
<ul style="list-style-type: none"> • [REDACTED] ha acquistato l'immobile attualmente pignorato da [REDACTED] con atto di compravendita del 26.10.2005 repertorio 10068/4684 trascritto il 15.11.2005 reg. gen. 74947 reg. part. 43534 successivamente rettificato con atto di compravendita del 06/07/2007 repertorio 18844/8413 trascritto il 17/07/2007 reg. gen. 56810 reg. part. 28144 • [REDACTED] divenne proprietaria in virtù di certificato di denunciata successione in morte di [REDACTED] deceduta in data 24/10/1977, registrata al n. 5 vol. 8057 in data 24/04/1978 e in virtù di certificato di denunciata successione in morte di [REDACTED], registrata al n. 19 vol. 8625 in data 09/01/1980, seguito da sentenza del Tribunale di Roma del 21/02/1995 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 27/11/1995 al reg. part. 39675, confermata da atto di identificazione catastale del 06.04.2004 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 03/05/2004 al reg. part. 14193. 	

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI SUL BENE PIGNORATO (I. G): Nessuno

Immobile 9 - Tipo : Terreno censito al N.C.T. al foglio 58 part. 972

IPOTECHE:

- Ipoteca Volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo condizionato del 23.07.2007 Registro Particolare 17492 Registro Generale 58591;
- Ipoteca conc. Amministrativa/ riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 04.09.2019 Registro Particolare 7696 Registro Generale 44183 a favore dell'Agenzia delle Entrate-riscossione;

PIGNORAMENTI:

- Trascrizione del pignoramento del 15.07.2022 reg. part. 29447 e reg. gen. 41137

SEQUESTRI: nessuno

DOMANDE GIUDIZIALI: nessuna

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: nessuna

ALTRO (es. contratto preliminare ecc.) nessuna

• Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[REDACTED]	Si
PROVENIENZA (I. F): l'Immobile 9 è stato acquistato dalla [REDACTED] n data 06.07.2007 e trascritto il 17.07.2007 reg. gen. 56813 reg. part. 28147	
DANTI CAUSA SUCCEDUTE SI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C):	
<ul style="list-style-type: none"> • [REDACTED] ha acquistato l'immobile attualmente pignorato da [REDACTED] 	

con atto di compravendita del 06.07.2007 repertorio 18844/8413 trascritto il 17.07.2007 reg. gen. 56813 reg. part. 28147.

- divennero proprietari dell'immobile attualmente pignorato per la quota di 1/3 ciascuno in virtù di certificato di denunciata successione in morte di [REDACTED] deceduto in data 31/03/1979, registrata al n. 19 vol. 8625 in data 09/01/1980, seguito da sentenza del Tribunale di Roma del 21/02/1995 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 27/11/1995 al reg. part. 39675, confermata da atto di identificazione catastale del 06.04.2004 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 03/05/2004 al reg. part. 14193.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI SUL BENE PIGNORATO (I. G): Nessuno

- Immobile 10 - Tipo : Terreno censito al N.C.T. al foglio 58 part. 982

IPOTECHE:

- Ipoteca Volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo condizionato del 23.07.2007 Registro Particolare 17282 Registro Generale 58325;
- Ipoteca conc. Amministrativa/ riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 04.09.2019 Registro Particolare 7696 Registro Generale 44183 a favore dell'Agenzia delle Entrate-riscossione;

PIGNORAMENTI:

- Trascrizione del pignoramento del 15.07.2022 reg. part. 29447 e reg. gen. 41137

SEQUESTRI: nessuno

DOMANDE GIUDIZIALI: nessuna

SENTENZE DICHIAIRATIVE DI FALLIMENTO: nessuna

ALTRO :

- Trascrizione del 13.07.2012 reg. part. 22973 e reg. gen. 32646 – scrittura privata con sottoscrizione autenticata – costituzione di diritti reali a titolo oneroso – servitù di passaggio fognatura per altro piano di lottizzazione – tipo : servitù attiva e passiva (vedi allegato 7)

• Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[REDACTED]	Si

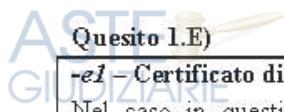
PROVENIENZA (I. F): l'Immobile 10 è stato acquistato dalla [REDACTED] srl in data 29.05.2009 e trascritto il 04.06.2009 reg. gen. 33950 reg. part. 17584.

DANTI CAUSA SUCCEDESISI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C):

- [REDACTED] ha acquistato l'immobile attualmente pignorato da [REDACTED] con atto di compravendita del 29.05.2009 repertorio 22378/10555 trascritto il 04.06.2009 reg. gen. 33950 reg. part. 17584.
- [REDACTED] divenne proprietario tramite atto di divisione a favore di [REDACTED] il 26.10.2005 repertorio 10069 trascritto il 22.11.2005 reg. gen. 76894 reg. part. 44370. (in difformità a quanto riportato nel certificato notarile vedi allegato 7A)
- [REDACTED] divennero proprietari dell'immobile attualmente pignorato per la quota di 1/3 ciascuno in virtù di certificato di denunciata successione in morte di [REDACTED] deceduto in data 31/03/1979, registrata al n. 19 vol. 8625 in data 09/01/1980, seguito da sentenza del Tribunale di Roma del 21/02/1995 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 27/11/1995 al reg. part. 39675, confermata da atto di identificazione catastale del 06.04.2004 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 03/05/2004 al reg. part. 14193.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI SUL BENE PIGNORATO (I. G): Nessuno

- Su tutti gli Immobili (dal n°1 al n°10) è stata trascritta l'11.03.2020 al Reg. Part. 8405 Reg. Gene. 11932 la Convenzione Edilizia relativa al piano di Lottizzazione "Colle dell'Oliveta" con scadenza il 04.03.2022 e non più rinnovata in favore del Comune di Bracciano e contro la Fabrizio Biagiotti Costruzioni Residenziali srl (vedi allegato 5B)



Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

Nel caso in questione il debitore risulta essere una società a responsabilità limitata e pertanto viene riportato all'allegato N° 10 la visura della camera di commercio e il certificato di residenza dell'Amministratore Unico

-e2 – Certificato di matrimonio: non pertinente alla E.I. 107/2022



2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobile 1	Tip o : Terreno di forma pressoché rettangolare, in leggero declivio verso il fosso di Castel Giuliano, di 1907 mq di superficie con al suo interno uno scavo di profondità di circa 3 mt anch'esso di forma rettangolare di circa 19,50 mt x 16,50 mt.							
COMUNE	BRACCIANO – FRAZIONE DI CASTEL GIULIANO – LOCALITA' PRATACCI							
VIA / CIVICO	VIA DELLA SCALETTA SNC							
TIPO CULTURA	SEMINATIVO							
TOTALE SUPERFICIE	1907,00 mq							
SERVITU'	NESSUNA							
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Tavola/allegato 2 e 6							
CONFINI	Il terreno confina con via della Scaletta e con altri terreni censiti al N.C.T. al foglio 58 particelle 981,982,978.							
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T.								
Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Qualità	Cl	Superficie catast.	Reddito Dom.	Reddito Agr.
58	974	-	-	Seminativo	2	1907,00 mq	18,71 €	8,37 €
Indirizzo: Via della Scaletta snc – Bracciano – frazione Castel Giuliano -località Pratacci								

Descrizione immobile

Immobile 2	Tip o : Terreno di forma irregolare, in leggero declivio verso il fosso di Castel Giuliano, di 1944 mq di superficie con al suo interno uno scavo di profondità di circa 3 mt anch'esso di forma rettangolare di circa 16,50 mt x 16,00 mt.							
COMUNE	BRACCIANO – FRAZIONE DI CASTEL GIULIANO – LOCALITA' PRATACCI							
VIA / CIVICO	VIA DELLA SCALETTA SNC							
TIPO CULTURA	SEMINATIVO							
TOTALE SUPERFICIE	1944,00 mq							
SERVITU'	Servitù di passaggio fognatura per altro piano di lottizzazione – tipo : servitù attiva e passiva (vedi Allegato 7)							
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Tavola/allegato 2 e 6							
CONFINI	Il terreno confina con via della Scaletta e con altri terreni censiti al N.C.T. al foglio 58 particelle 982,974,977,975,979,1003.							
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T.								
Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Qualità	Cl	Superficie catast.	Reddito Dom.	Reddito Agr.
58	978	-	-	Seminativo	2	1944,00 mq	19,08 €	8,53 €
Indirizzo: Via della Scaletta snc – Bracciano – frazione Castel Giuliano -località Pratacci								

Immobile 3	Tip o : Terreno di forma irregolare, in leggero declivio verso il fosso di Castel Giuliano, di 102 mq di superficie.
COMUNE	BRACCIANO – FRAZIONE DI CASTEL GIULIANO – LOCALITA' PRATACCI
VIA / CIVICO	VIA DELLA SCALETTA SNC
TIPO CULTURA	BOSCO CEDUO
TOTALE SUPERFICIE	102,00 mq



SERVITU'	Servitu' di passaggio fognatura per altro piano di lottizzazione - tipo : servitu' attiva e passiva (vedi Allegato 7)
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Tavola/allegato 2 e 6
CONFINI	Il terreno confina con via della Scaletta e con altri terreni censiti al N.C.T. al foglio 58 particelle 1002,710,975,711,978.

Immobile 4	Tipo : Terreno di forma rettangolare, in leggero declivio verso il fosso di Castel Giuliano, di 1534 mq di superficie, con al suo interno uno scavo di profondità di altezza massima di 3 mt anch'esso di forma rettangolare di circa 16,00 mt x 13,00 mt.							
COMUNE	BRACCIANO – FRAZIONE DI CASTEL GIULIANO – LOCALITÀ PRATACCI							
VIA / CIVICO	VIA DELLA SCALETTA SNC							
TIPO COL TURA	SEMINATIVO							
TOTALE SUPERFICIE	1534,00 mq							
SERVITÙ	NESSUNA							
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Tavola/allegato 2 e 6							
CONFINI	Il terreno confina con via della Scaletta e con altri terreni censiti al N.C.T. al foglio 58 particelle 1002,710,975,711,978.							
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T.								
Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Qualità	Cl	Superficie catast.	Reddito Dom.	Reddito Agr.
58	961	-	-	Seminativo	2	1534,00 mq	15,05 €	6,73 €
Indirizzo: Via della Scaletta snc – Bracciano – frazione Castel Giuliano -località Pratacci								

Immobile 5	Tipo : Terreno di forma rettangolare, in leggero declivio verso il fosso di Castel Giuliano, di 165 mq di superficie.							
COMUNE	BRACCIANO – FRAZIONE DI CASTEL GIULIANO – LOCALITA' PRATACCI							
VIA / CIVICO	VIA DELLA SCALETTA SNC							
TIPO COLTURA	SEMINATIVO							
TOTALE SUPERFICIE	165,00 mq							
SERVITU'	NESSUNA							
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Tavola/allegato 2 e 6							
CONFINI								
Il terreno confina con via della Scaletta e con altri terreni censiti al N.C.T. al foglio 58 particelle 969,965,966,961.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T.								
Foglio	p.l.a	Sub	Zona cens	Qualità	Cl	Superficie catast.	Reddito Dom.	Reddito Agr.
58	967	-	-	Seminativo	2	165,00 mq	1,62 €	0,72 €
Indirizzo: Via della Scaletta snc – Bracciano – frazione Castel Giuliano -località Pratacci								

Immobile 6	Tipo : Terreno di forma pressoché rettangolare in parte recintato, in leggero declivio verso il fosso di Castel Giuliano, di 1894 mq di superficie con al suo interno uno scavo di profondità di circa 3 mt anch'esso di forma rettangolare di circa 23,60 mt x 14,75 mt.							
COMUNE	BRACCIANO – FRAZIONE DI CASTEL GIULIANO – LOCALITÀ PRATACCI							
VIA / CIVICO	VIA DELLA SCALETTA SNC							
TIPO COLTURA	SEMINATIVO							
TOTALE SUPERFICIE	1894,00 mq							
SERVITÙ	NESSUNA							
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Tavola/allegato 2 e 6							
CONFINI	Il terreno confina per tre lati con via della Scaletta e per il restante lato con altri terreni censiti al N.C.T. al foglio 58 particelle 974,982.							
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T.								
Foglio	p.lla	Sub	Zona cens.	Qualità	Cl	Superficie catast.	Reddito Dom.	Reddito Agr.

58	981	-	-	Seminativo	2	1894,00 mq	18,59 €	8,31 €
Indirizzo: Via della Scaletta snc - Bracciano - frazione Castel Giuliano - località Pratacci								

Immobile 7		Tipo : Terreno di forma pressoché rettangolare in parte recintato, in leggero declivio verso il fosso di Castel Giuliano, di 1796 mq di superficie con al suo interno uno scavo di profondità di circa 3 mt anch'esso di forma rettangolare di circa 22,60 mt x 12,70 mt.						
COMUNE		BRACCIANO - FRAZIONE DI CASTEL GIULIANO - LOCALITA' PRATACCI						
VIA / CIVICO		VIA DELLA SCALETTA SNC						
TIPO CULTURA		SEMINATIVO						
TOTALE SUPERFICIE		1796,00 mq						
SERVITU'		NESSUNA						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tavola/allegato 2 e 6						
CONFINI		Il terreno confina per due lati con via della Scaletta e per i restanti lati lato con altri terreni censiti al N.C.T. al foglio 58 particelle 972,973.						
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T.								
Foglio	p.la	Sub	Zona cens	Qualità	Cl	Superficie catast.	Reddito Dom.	Reddito Agr.
58	970	-	-	Seminativo	2	1796,00 mq	17,62 €	7,88 €
Indirizzo: Via della Scaletta snc - Bracciano - frazione Castel Giuliano - località Pratacci								

Immobile 8		Tipo : Terreno di forma pressoché rettangolare, in leggero declivio verso il fosso di Castel Giuliano, di 1939 mq di superficie con al suo interno uno scavo di profondità di circa 3 mt anch'esso di forma rettangolare di circa 13,25 mt x 15,25 mt.						
COMUNE		BRACCIANO - FRAZIONE DI CASTEL GIULIANO - LOCALITA' PRATACCI						
VIA / CIVICO		VIA DELLA SCALETTA SNC						
TIPO CULTURA		SEMINATIVO						
TOTALE SUPERFICIE		1939,00 mq						
SERVITU'		NESSUNA						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tavola/allegato 2 e 6						
CONFINI		Il terreno confina per un lato con via della Scaletta e per i restanti lati lato con altri terreni censiti al N.C.T. al foglio 58 particelle 972,967,969.						
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T.								
Foglio	p.la	Sub	Zona cens	Qualità	Cl	Superficie catast.	Reddito Dom.	Reddito Agr.
58	965	-	-	Seminativo	2	1939,00 mq	19,03 €	8,51 €
Indirizzo: Via della Scaletta snc - Bracciano - frazione Castel Giuliano - località Pratacci								

Immobile 9		Tipo : Terreno di forma pressoché rettangolare, in leggero declivio verso il fosso di Castel Giuliano, di 177 mq di superficie.						
COMUNE		BRACCIANO - FRAZIONE DI CASTEL GIULIANO - LOCALITA' PRATACCI						
VIA / CIVICO		VIA DELLA SCALETTA SNC						
TIPO CULTURA		SEMINATIVO						
TOTALE SUPERFICIE		177,00 mq						
SERVITU'		NESSUNA						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tavola/allegato 2 e 6						
CONFINI		Il terreno confina per un lato con via della Scaletta e per i restanti lati lato con altri terreni censiti al N.C.T. al foglio 58 particelle 970,973,965.						
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T.								
Foglio	p.la	Sub	Zona cens	Qualità	Cl	Superficie catast.	Reddito Dom.	Reddito Agr.
58	972	-	-	Seminativo	2	177,00 mq	1,74 €	0,78 €
Indirizzo: Via della Scaletta snc - Bracciano - frazione Castel Giuliano - località Pratacci								

Immobile 10		<p>Tipo : Terreno di forma irregolare, in leggero declivio verso il fosso di Castel Giuliano, di 2049,00 mq di superficie, con al suo interno un villino bifamiliare in costruzione elevantesi su tre livelli (interrato, piano terra e sottotetto) dove risulta terminata la struttura portante in c.a, i solai in latero cemento, il tetto rifinito con tegole, alcune tamponature e relativi intonaci, e parte degli impianti il tutto edificato in forza del permesso di costruire N° 51/2009 del 15/06/2009 successivamente prorogato con permesso di costruire N° 48/2013 del 28.11.2013 attualmente scaduto.</p>											
COMUNE		BRACCIANO – FRAZIONE DI CASTEL GIULIANO – LOCALITÀ PRATACCI											
VIA / CIVICO		VIA DELLA SCALETTA SNC											
TIPO CULTURA		SEMINATIVO											
TOTALE SUPERFICIE		2049,00 mq											
SERVITÙ		Servitù di passaggio fognatura per altro piano di lottizzazione – tipo : servitù attiva e passiva (vedi Allegato 7)											
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Tavola/allegato 2 e 6A									
CONFINI													
Il terreno con accesso da via della Scaletta confina con altri terreni censiti al N.C.T. al foglio 58 particelle 983,984,1002,978,974,981,74.													
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T.													
Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Qualità	Cl	Superficie catast.	Reddito Dom.	Reddito Agr.					
58	982	-	-	Seminativo	2	2049,00 mq	20,11€	8,99€					
Indirizzo: Via della Scaletta snc – Bracciano – frazione Castel Giuliano -località Pratacci													

Quesito 2.B)**Art. 10 DPR 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte**

Immobile 1 In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 e ss.mm.ii. la vendita del Immobile 1 essendo un terreno suscettibile ad edificazione non è esente ad imposte ed è soggetta ad IVA.

Immobile 2 In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 e ss.mm.ii. la vendita del Immobile 2 essendo un terreno suscettibile ad edificazione non è esente ad imposte ed è soggetta ad IVA.

Immobile 3 In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 e ss.mm.ii. la vendita del Immobile 3 essendo un terreno suscettibile ad edificazione non è esente ad imposte ed è soggetta ad IVA.

Immobile 4 In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 e ss.mm.ii. la vendita del Immobile 4 essendo un terreno suscettibile ad edificazione non è esente ad imposte ed è soggetta ad IVA.

Immobile 5 In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 e ss.mm.ii. la vendita del Immobile 5 essendo un terreno suscettibile ad edificazione non è esente ad imposte ed è soggetta ad IVA.

Immobile 6 In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 e ss.mm.ii. la vendita del Immobile 6 essendo un terreno suscettibile ad edificazione non è esente ad imposte ed è soggetta ad IVA.

Immobile 7 In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 e ss.mm.ii. la vendita del Immobile 7 essendo un terreno suscettibile ad edificazione non è esente ad imposte ed è soggetta ad IVA.

Immobile 8 In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 e ss.mm.ii. la vendita del Immobile 8 essendo un terreno suscettibile ad edificazione non è esente ad imposte ed è soggetta ad IVA.

Immobile 9 In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 e ss.mm.ii. la vendita del Immobile 9 essendo un terreno suscettibile ad edificazione non è esente ad imposte ed è soggetta ad IVA.

Immobile 10 In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 e ss.mm.ii. la vendita del Immobile 10 essendo un terreno suscettibile ad edificazione non è esente ad imposte ed è soggetta ad IVA.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Quesito 3.A)****Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:**

Immobile 1 : La descrizione attuale del bene risulta conforme a quella contenuta nel pignoramento, tranne che sul terreno non vi è nessun fabbricato in corso di costruzione ma solamente uno scavo come indicato nella descrizione dell'immobile.

Immobile 2 : La descrizione attuale del bene risulta conforme a quella contenuta nel pignoramento, tranne che sul

terreno non vi è nessun fabbricato in corso di costruzione ma solamente uno scavo come indicato nella descrizione dell'immobile.

Immobile 3 : La descrizione attuale del bene risulta conforme a quella contenuta nel pignoramento, tranne che sul terreno non vi è nessun fabbricato in corso di costruzione.

Immobile 4 : La descrizione attuale del bene risulta conforme a quella contenuta nel pignoramento, tranne che sul terreno non vi è nessun fabbricato in corso di costruzione ma solamente uno scavo come indicato nella descrizione dell'immobile.

Immobile 5 : La descrizione attuale del bene risulta conforme a quella contenuta nel pignoramento, tranne che sul terreno non vi è nessun fabbricato in corso di costruzione.

Immobile 6 : La descrizione attuale del bene risulta conforme a quella contenuta nel pignoramento, tranne che sul terreno non vi è nessun fabbricato in corso di costruzione ma solamente uno scavo come indicato nella descrizione dell'immobile.

Immobile 7 : La descrizione attuale del bene risulta conforme a quella contenuta nel pignoramento, tranne che sul terreno non vi è nessun fabbricato in corso di costruzione ma solamente uno scavo come indicato nella descrizione dell'immobile.

Immobile 8 : La descrizione attuale del bene risulta conforme a quella contenuta nel pignoramento, tranne che sul terreno non vi è nessun fabbricato in corso di costruzione ma solamente uno scavo come indicato nella descrizione dell'immobile.

Immobile 9 : La descrizione attuale del bene risulta conforme a quella contenuta nel pignoramento, tranne che sul terreno non vi è nessun fabbricato in corso di costruzione.

Immobile 10 : La descrizione attuale del bene risulta conforme a quella contenuta nel pignoramento, tranne che sul terreno vi è un fabbricato bifamiliare in corso di costruzione e i confini del terreno non sono quelli indicati nel pignoramento ma le part. 983,984,1002,978,974,981,74 e via della scaletta.

Diffidenza tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

-a1: _____

-a2:

Immobile 10 : i dati indicati nel pignoramento sono erronei nei confini in quanto risultano essere le particelle: 983,984,1002,978,974,981,74 e via della scaletta ma consentono comunque in modo univoco l'individuazione del bene

-a3: _____

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile 1 : non necessario.

Immobile 2 : non necessario.

Immobile 3 : non necessario.

Immobile 4 : non necessario.

Immobile 5 : non necessario.

Immobile 6 : non necessario.

Immobile 7 : non necessario.

Immobile 8 : non necessario.

Immobile 9 : non necessario.

Immobile 10 : Il villino bifamiliare attualmente edificato al 70% potrà essere inserito nella mappa catastale e successivamente denunciato al N.C.E.U. al termine della costruzione pertanto è da ritenersi per ora non necessario

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile 1 : sono state acquisite le mappe necessarie all'individuazione del bene pignorato (vedi allegato 3 e 9)

Immobile 2 : sono state acquisite le mappe necessarie all'individuazione del bene pignorato (vedi allegato 3 e 9)

Immobile 3 : sono state acquisite le mappe necessarie all'individuazione del bene pignorato (vedi allegato 3 e 9)

Immobile 4 : sono state acquisite le mappe necessarie all'individuazione del bene pignorato (vedi allegato 3 e 9)

Immobile 5	sono state acquisite le mappe necessarie all'individuazione del bene pignorato (vedi allegato 3 e 9)
Immobile 6	sono state acquisite le mappe necessarie all'individuazione del bene pignorato (vedi allegato 3 e 9)
Immobile 7	sono state acquisite le mappe necessarie all'individuazione del bene pignorato (vedi allegato 3 e 9)
Immobile 8	sono state acquisite le mappe necessarie all'individuazione del bene pignorato (vedi allegato 3 e 9)
Immobile 9	sono state acquisite le mappe necessarie all'individuazione del bene pignorato (vedi allegato 3 e 9)
Immobile 10	sono state acquisite le mappe necessarie all'individuazione del bene pignorato (vedi allegato 3 e 9)

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Immobile 1: Terreno contraddistinto al N.C.T. al foglio 58 part. 974

Immobile 2: Terreno contraddistinto al N.C.T. al foglio 58 part. 978

Immobile 3: Terreno contraddistinto al N.C.T. al foglio 58 part. 1003

Immobile 4: Terreno contraddistinto al N.C.T. al foglio 58 part. 961

Immobile 5: Terreno contraddistinto al N.C.T. al foglio 58 part. 967

Immobile 6: Terreno contraddistinto al N.C.T. al foglio 58 part. 981

Immobile 7: Terreno contraddistinto al N.C.T. al foglio 58 part. 970

Immobile 8: Terreno contraddistinto al N.C.T. al foglio 58 part. 965

Immobile 9: Terreno contraddistinto al N.C.T. al foglio 58 part. 972

Immobile 10: Terreno contraddistinto al N.C.T. al foglio 58 part. 982

Tutti gli immobili sopra riportati ricadono secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Bracciano : nella zona "C": *Zone residenziali di espansione*" art. 45 delle N.T.A.;

sottozona "C2": *Zona di espansione da sottoporre a pianificazione attuativa*" Art. 47 delle N.T.A.; (vedi Allegato 5)

Tutti i terreni ricadono all'interno del piano di lottizzazione convenzionata denominato "Colle dell'Oliveta" dove attualmente risulta scaduta la convenzione urbanistica per mancato completamento delle opere di urbanizzazione primaria, pertanto prima che possano essere rilasciati i permessi di costruire sui vari lotti dovrà essere stipulata una nuova convenzione con il Comune di Bracciano e ultimare le opere di urbanizzazione primaria. (vedi Allegato 5a e 5b)

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): Vedi allegato 5 (certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bracciano con prot. 36833 del 18.11.2022)

Quesito 4.C) - Titoli edili

Regolarità edilizia:

Immobile 1 : sul terreno contraddistinto al N.C.T. al foglio 58 part. 974, non ancora edificato, è stato rilasciato dal Comune di Bracciano il permesso di costruire n° 64 del 03.07.2008 e successiva proroga con un nuovo permesso di costruire 38/2012 del 26/07/2012 attualmente scaduto. Per poter essere edificato prima di presentare una nuova richiesta di permesso a costruire sarà necessario stipulare una nuova convenzione con il Comune di Bracciano e ultimare le opere di urbanizzazione primaria.

Immobile 2 + Immobile 3 : sui terreni contraddistinti al N.C.T. al foglio 58 part. 978 e 1003, non ancora edificati, è stato rilasciato dal Comune di Bracciano il permesso di costruire n° 78 del 12.08.2008 e successiva proroga con un nuovo permesso di costruire 39/2012 del 26/07/2012 attualmente scaduto. Per poter essere edificati prima di presentare una nuova richiesta di permesso a costruire sarà necessario stipulare una nuova convenzione con il Comune di Bracciano e ultimare le opere di urbanizzazione primaria.

Immobile 4 + Immobile 5 : sui terreni contraddistinti al N.C.T. al foglio 58 part. 961 e 967, non ancora edificati, è stato rilasciato dal Comune di Bracciano il permesso di costruire n° 79 del 12.08.2008 e successiva proroga con un nuovo permesso di costruire 40/2012 del 27/07/2012 attualmente scaduto. Per poter essere edificati prima di presentare una nuova richiesta di permesso a costruire sarà necessario stipulare una nuova convenzione con il Comune di Bracciano e ultimare le opere di urbanizzazione primaria.

Immobile 6 : sul terreno contraddistinto al N.C.T. al foglio 58 part. 981, non ancora edificato, è stato rilasciato dal Comune di Bracciano il permesso di costruire n° 65 del 03.07.2008 e successiva proroga con un nuovo permesso di costruire 42/2012 del 01/08/2012 attualmente scaduto. Per poter essere edificato prima di presentare una nuova richiesta di permesso a costruire sarà necessario stipulare una nuova convenzione con il Comune di Bracciano e

ultimare le opere di urbanizzazione primaria.

Immobile 7 : sul terreno contraddistinto al N.C.T. al foglio 58 part. 970, non ancora edificato, è stato rilasciato dal Comune di Bracciano il permesso di costruire n° 53 del 16.06.2008 e successiva proroga con un nuovo permesso di costruire 37/2012 del 26/07/2012 attualmente scaduto. Per poter essere edificato prima di presentare una nuova richiesta di permesso a costruire sarà necessario stipulare una nuova convenzione con il Comune di Bracciano e ultimare le opere di urbanizzazione primaria.

Immobile 8 + Immobile 9 : sui terreni contraddistinti al N.C.T. al foglio 58 part. 965 e 972 , non ancora edificati, è stato rilasciato dal Comune di Bracciano il permesso di costruire n° 52 del 13.06.2008 e successiva proroga con un nuovo permesso di costruire 36/2012 del 26/07/2012 attualmente scaduto. Per poter essere edificati prima di presentare una nuova richiesta di permesso a costruire sarà necessario stipulare una nuova convenzione con il Comune di Bracciano e ultimare le opere di urbanizzazione primaria.

Immobile 10 : il terreno contraddistinto al N.C.T. al foglio 58 part. 982 risulta edificato ma la costruzione presente non è ultimata. L'immobile attualmente al grezzo è stato costruito in forza del permesso di costruire n° 51 del 15.06.2009 e della successiva proroga con permesso di costruire 48/2013 del 28/11/2013 attualmente scaduto. Fino al punto in cui è stato edificato risulta conforme alle dimensioni riportate nell'ultimo titolo sopra citato, per poter completare il villino bifamiliare ed eliminare piccole difformità sulle aperture finestrata sarà necessario stipulare una nuova convenzione con il Comune di Bracciano e ultimare le opere di urbanizzazione primaria e infine presentare un nuovo permesso di costruire.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

Immobile 1 : -----

Immobile 2 + Immobile 3 : -----

Immobile 4 + Immobile 5 : -----

Immobile 6 : -----

Immobile 7 : -----

Immobile 8 + Immobile 9 : -----

Immobile 10 : L'immobile al grezzo (non terminato) presente sul terreno censito al N.C.T. al foglio 58 part. 982 risulta fino a dove è arrivata la costruzione conforme al PDC 48/2013 del 28.11.2013

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>	---	X
<i>Vincolo storico:</i>	---	X
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>	---	X
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>	---	X

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: -----

Spese straordinarie già deliberate: -----

Spese condominiali: -----

Altro: -----

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

Immobile 1: Non sono presenti Diritti Demaniali, censi e non è gravato da usi civici;

Immobile 2: Non sono presenti Diritti Demaniali, censi e non è gravato da usi civici;
Immobile 3: Non sono presenti Diritti Demaniali, censi e non è gravato da usi civici;
Immobile 4: Non sono presenti Diritti Demaniali, censi e non è gravato da usi civici;
Immobile 5: Non sono presenti Diritti Demaniali, censi e non è gravato da usi civici;
Immobile 6: Non sono presenti Diritti Demaniali, censi e non è gravato da usi civici;
Immobile 7: Non sono presenti Diritti Demaniali, censi e non è gravato da usi civici;
Immobile 8: Non sono presenti Diritti Demaniali, censi e non è gravato da usi civici;
Immobile 9: Non sono presenti Diritti Demaniali, censi e non è gravato da usi civici;
Immobile 10: Non sono presenti Diritti Demaniali, censi e non è gravato da usi civici;
(Vedi allegato 11)

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile 1	X	-----
Immobile 2	X	-----
Immobile 3	X	-----
Immobile 4	X	-----
Immobile 5	X	-----
Immobile 6	X	-----
Immobile 7	X	-----
Immobile 8	X	-----
Immobile 9	X	-----
Immobile 10	X	-----

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile 1 : Fg 58 part. 974		atto di compravendita del 11.04.2006 repertorio 10925/4974	Trascrizione del pignoramento del 15.07.2022 reg. part. 29447 e reg. gen. 41137
Immobile 2 : Fg 58 part. 978		atto di compravendita del 11.04.2006 repertorio 10925/4974	Trascrizione del pignoramento del 15.07.2022 reg. part. 29447 e reg. gen. 41137
Immobile 3 : Fg 58 part. 1003		atto di compravendita del 11.04.2006 repertorio 10925/4974	Trascrizione del pignoramento del 15.07.2022 reg. part. 29447 e reg. gen. 41137
Immobile 4 : Fg 58 part. 961		atto di compravendita del 06.07.2007 repertorio 18844/8413	Trascrizione del pignoramento del 15.07.2022 reg. part. 29447 e reg. gen. 41137
Immobile 5 : Fg 58 part. 967		atto di compravendita del 06.07.2007 repertorio 18844/8413	Trascrizione del pignoramento del 15.07.2022 reg. part. 29447 e reg. gen. 41137
Immobile 6 : Fg 58 part. 981		atto di compravendita del 11.04.2006 repertorio 10925/4974	Trascrizione del pignoramento del 15.07.2022 reg. part. 29447 e reg. gen. 41137
Immobile 7 : Fg 58 part. 970		atto di compravendita del 11.04.2006 repertorio	Trascrizione del pignoramento del 15.07.2022 reg. part. 29447 e reg.



COSTRUZIONI RESIDENZIALI SRL	10925/4974	gen. 41137
Immobile 8 : Fg 58 part. 965	atto di compravendita del 26.10.2005 repertorio 10068/4684	Trascrizione del pignoramento del 15.07.2022 reg. part. 29447 e reg. gen. 41137
Immobile 9 : Fg 58 part. 972	atto di compravendita del 06.07.2007 repertorio 18844/8413	Trascrizione del pignoramento del 15.07.2022 reg. part. 29447 e reg. gen. 41137
Immobile 10 : Fg 58 part. 982	atto di compravendita del 29.05.2009 repertorio 22378/10555	Trascrizione del pignoramento del 15.07.2022 reg. part. 29447 e reg. gen. 41137

Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sull'immobile

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	-----	-----		
Contratti di locazione	-----	-----		

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: In tutti gli immobili oggetto di pignoramento non vi sono contratti privati o contratti di locazione
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale : l'ipotesi del quesito non sussiste su tutti gli immobili oggetto di pignoramento

Quesito 6.E) – Stima del canone di locazione di mercato

Quesito non attinente agli immobili oggetto di pignoramento

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:	07.06.2022		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota
1		foglio 58 part. 974	1/1
2		foglio 58 part. 978	1/1
3		foglio 58 part. 1003	1/1
4		foglio 58 part. 961	1/1
5		foglio 58 part. 967	1/1

6	foglio 58 part. 981	1/1	Trascritto il 05.05.2006 reg. gen. 27459 reg. part. 15260
7	foglio 58 part. 970	1/1	Trascritto il 05.05.2006 reg. gen. 27459 reg. part. 15260
8	foglio 58 part. 965	1/1	Trascritto il 15.11.2005 reg. gen. 74947 reg. part. 43534
9	foglio 58 part. 972	1/1	Trascritto il 17.07.2007 reg. gen. 56813 reg. part. 28147
10	foglio 58 part. 982	1/1	Trascritto il 04.06.2009 reg. gen. 33950 reg. part. 17584

Quesito 7.B) –Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

I beni pignorati (terreni) risultano essere già separati e individuati al catasto terreni e quindi non necessitano di identificazione di nuovi confini né tantomeno della redazione di un ulteriore frazionamento. Come detto in precedenza tutti i terreni risultano essere di proprietà della [REDACTED] per intero quindi senza alcun comproprietario.

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

I singoli immobili pignorati come detto in precedenza per poter essere edificati necessitano di una stipula di una nuova convenzione e l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, pertanto con lo scopo di semplificare le decisioni future è estremamente vantaggioso ridurre i soggetti coinvolti e quindi vendere gli immobili in un unico lotto (vedi Allegato 4).

Lotto 1:

terreno censito al N.C.T. del Comune di Bracciano al foglio 58 particella 974 (immobile 1);
terreno censito al N.C.T. del Comune di Bracciano al foglio 58 particella 978 (immobile 2);
terreno censito al N.C.T. del Comune di Bracciano al foglio 58 particella 1003 (immobile 3);
terreno censito al N.C.T. del Comune di Bracciano al foglio 58 particella 961 (immobile 4);
terreno censito al N.C.T. del Comune di Bracciano al foglio 58 particella 967 (immobile 5);
terreno censito al N.C.T. del Comune di Bracciano al foglio 58 particella 981 (immobile 6);
terreno censito al N.C.T. del Comune di Bracciano al foglio 58 particella 970 (immobile 7);
terreno censito al N.C.T. del Comune di Bracciano al foglio 58 particella 965 (immobile 8);
terreno censito al N.C.T. del Comune di Bracciano al foglio 58 particella 972 (immobile 9);
terreno censito al N.C.T. del Comune di Bracciano al foglio 58 particella 982 (immobile 10);

8. STIMA**Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati**

- Superficie commerciale (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile 1 Terreno	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
	mq 1907,00	100%	mq 1907,00

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

Il bene è stato valutato applicando il criterio di stima di trasformazione sia sintetico che analitico. Pertanto il valore del terreno è stato stabilito mediando:

il valore del procedimento sintetico $V_a = V_{mp} \times I_a / (1+r)^n$ dove V_a è il valore del terreno, V_{mp} è il valore di mercato post trasformazione, I_a è l'incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (tra il 10% e il 30%) N = numero di anni che intercorrono tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato (tempo di costruzione) e R = Saggio di rendimento del capitale;

il valore del procedimento analitico $V_a = V_{mp} \times (K_c + C_c + St + Of + Sg + P) / (1+r)^n$ dove V_a è il valore del terreno V_{mp} è il valore di mercato post trasformazione K_c = costi di costruzione C_c = contributo di costruzione, St = spese tecniche; Of = oneri finanziari e di urbanizzazione, Sg = spese generali, P = profitto dell'imprenditore, N = numero di anni che intercorrono tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato (tempo di costruzione). R = Saggio di rendimento del capitale.

1° metodo (trasformazione sintetico):

Il valore di mercato post trasformazione corrisponde al valore di mercato del villino unifamiliare che può essere edificato sul terreno oggetto di stima tenendo conto delle superfici/volumi edificabili moltiplicato per il valore di mercato medio di vendita per una nuova costruzione.

Villino Unifamiliare cubatura realizzabile da piano di lottizzazione 324 mc che sviluppa una superficie del piano abitabile in $324/3,20 = 101,25$ mq di cui 20,41 mq a destinazione commerciale con le restanti superfici pertinenziali che vengono elencate di seguito il tutto per una superficie complessiva:

Villino:

- Superficie linda residenziale : 80,84 mq;
 - Superficie linda raggagliata piano interrato : $124 \times 60\% =$ 74,40 mq;
 - Superficie linda raggagliata piano sottotetto: $101,25 \times 75\% =$ 75,93 mq;
 - Superficie linda raggagliata porticati: $50,60 \times 35\% =$ 17,71 mq;
 - Superficie linda raggagliata giardino : $(25 \times 10\%) + (1730 \times 2\%) =$ 37,10 mq;
- Totale superficie raggagliata = = 285,98 mq

Commerciale :

- Superficie linda commerciale : 20,41 mq;

Valore medio tra BI, OMI e Valori Locali per residenziale : 1550,00 €/mq;

Valore medio tra BI, OMI e Valori Locali per commerciale : 1350,00 €/mq;

$$V_{mp} = (285,98 \text{ mq} \times 1550,00 \text{ €/mq}) + (20,41 \text{ mq} \times 1350,00 \text{ €/mq}) = 470.882,50 \text{ €}$$

$I_a = 20\%$;

$N = 2$;

$R = 5\%$;

$$V_a = \frac{470.882,50 \times 20\%}{(1 + 0,05)^2} = 85.604,09 \text{ €}$$

2° metodo (trasformazione analitico):

$$V_a = V_{mp} - (K_c + C_c + St + Of + Sg + P) / (1+r)^n$$

V_{mp} corrisponde al valore già calcolato con il primo metodo = 470.882,50 €

K_c = costo per la realizzazione dell'opera = che corrisponde in media per la zona a seconda della tipologia di costruzione e ai materiali utilizzati in 1.100,00 €/mq quindi in particolare K_c corrisponde a :

$K_c = (285,98 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq}) + (20,41 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq}) = 337.029,00 \text{ €}$ al quale vanno detratti 18.000,00 € di scavo per fondazioni già realizzato pertanto $K_c = 337.029,00 \text{ €} - 18.000,00 \text{ €} = 319.029,00 \text{ €}$

$C_c = 0,00 \text{ €}$ in quanto già versati nei precedenti permessi di costruire 38/2012 e precedente 64/2008 (oramai scaduti);

St = che per l'edificazione in questione equivalgono a 28.000,00 €

Of = valutato sul 3% di K_c soprattutto per il costo della nuova convenzione del piano di lottizzazione che per il costo delle opere di urbanizzazione in quanto già realizzate per circa l'80% quindi $Of = 3\% \times 319.029,00 = 9.570,87 \text{ €}$

$Sg = 10\% \text{ di } K_c = 10\% \times 319.029,00 = 31.902,90 \text{ €}$

$P = 12\% \text{ di } K_c = 12\% \times 319.029,00 = 38.283,48 \text{ €}$

$N = 2$;

$R = 5\%$;

$$V_a = 470.882,50 - (319.029,00 + 0,00 + 28.000,00 + 9.570,87 + 31.902,90 + 38.283,48) = 40.087,88 \text{ €}$$

$$(1 + 0,05)^2$$

Valore terreno :

$$Va = \frac{Val + Va2}{2} = \frac{85.604,09 + 40.087,88}{2} = 62.845,99 \text{ € che viene arrotondato a } 63.000,00 \text{ €}$$

Immobile 1	€	Euro/00
Terreno, sito nel Comune di Bracciano frazione Castel Giuliano località Pratacci contraddistinto al N.C.T. al foglio 58 part. 974	63.000,00 €	Sessantatremila/00

Immobile 2 + Immobile 3	Sup. linda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Terreno	mq 2046,00	100%	mq 2046,00
Superficie commerciale			Mq 2046,00

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

Il bene è stato valutato applicando il criterio di stima di trasformazione sia sintetico che analitico. Pertanto il valore del terreno è stato stabilito mediando :

il valore del procedimento sintetico $Va = Vmp \times Ia / (1 + r)^n$ dove Va è il valore del terreno, Vmp è il valore di mercato post trasformazione, Ia è l'incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (tra il 10% e il 30%) N = numero di anni che intercorrono tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato (tempo di costruzione) e R = Saggio di rendimento del capitale;

il valore del procedimento analitico $Va = Vmp - (Kc + Cc + St + Of + Sg + P) / (1 + r)^n$ dove Va è il valore del terreno Vmp è il valore di mercato post trasformazione Kc = costi di costruzione Cc = contributo di costruzione, St = spese tecniche; Of = oneri finanziari e di urbanizzazione, Sg = spese generali, P = profitto dell'imprenditore, N = numero di anni che intercorrono tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato (tempo di costruzione). R = Saggio di rendimento del capitale.

1° metodo (trasformazione sintetico):

Il valore di mercato post trasformazione corrisponde al valore di mercato del villino unifamiliare che può essere edificato sul terreno oggetto di stima tenendo conto delle superfici/volumi edificabili moltiplicato per il valore di mercato medio di vendita per una nuova costruzione.

Villino Unifamiliare cubatura realizzabile da piano di lottizzazione 330 mc che sviluppa una superficie del piano abitabile in $330/3,20 = 103,12$ mq di cui 20,67 mq a destinazione commerciale con le restanti superfici pertinenziali che vengono elencate di seguito il tutto per una superficie complessiva:

Villino:

- Superficie linda residenziale : 82,45 mq;
 - Superficie linda ragguagliata piano interrato : $128,65 \times 60\% = 77,19$ mq;
 - Superficie linda ragguagliata piano sottotetto: $90,00 \times 75\% = 67,50$ mq;
 - Superficie linda ragguagliata porticati: $51,56 \times 35\% = 14,00$ mq;
 - Superficie linda ragguagliata giardino : $(25 \times 10\%) + (1866,23 \times 2\%) = 39,82$ mq;
- Totale superficie ragguagliata = = 280,96 mq

Commerciale :

- Superficie linda commerciale : 20,67 mq;

Valore medio tra BI, OM1 e Valori Locali per residenziale : 1550,00 €/mq;

Valore medio tra BI, OM1 e Valori Locali per commerciale : 1350,00 €/mq;

$$Vmp = (280,96 \text{ mq} \times 1550,00 \text{ €/mq}) + (20,67 \text{ mq} \times 1350,00 \text{ €/mq}) = 463.392,50 \text{ €}$$

$Ia = 20\%$;

$N = 2$;

$R = 5\%$;

$$Va = \frac{463.392,50 \times 20\%}{(1 + 0,05)^2} = 84.253,18 \text{ €}$$

2° metodo (trasformazione analitico):

$$Va = Vmp - (Kc + Cc + St + Of + Sg + P) / (1 + r)^n$$

Vmp corrisponde al valore già calcolato con il primo metodo = 463.392,50 €

Kc = costo per la realizzazione dell'opera = che corrisponde in media per la zona a seconda della tipologia di costruzione e ai materiali utilizzati in 1.100,00 €/mq quindi in particolare kc corrisponde a :

Kc = (280,96 mq x 1.100,00 €/mq) + (20,67 mq x 1.100,00 €/mq) = 331.793,00 € al quale vanno detratti 20.000,00 € di scavo per fondazioni e recinzione già realizzati pertanto Kc = 331.793,00 € - 20.000,00 € = 311.793,00 €

Cc = 0,00 € in quanto già versati nei precedenti permessi di costruire 39/2012 e precedente 78/2008 (oramai scaduti);

St = che per l'edificazione in questione equivalgono a 28.000,00 €

Of = valutato sul 3% di Kc soprattutto per il costo della nuova convenzione del piano di lottizzazione che per il costo delle opere di urbanizzazione in quanto già realizzate per circa l'80% quindi Of = 3% x 311.793,00 = 9.353,79 €

Sg = 10% di Kc = 10% x 311.793,00 = 31.179,30 €

P = 12% di Kc = 12% x 311.793,00 = 37.415,16 €

N = 2 ;

R = 5%;

$$Va = \frac{463.392,50 - (311.793,00 + 0,00 + 28.000,00 + 9.353,79 + 31.179,30 + 37.415,16)}{(1 + 0,05)^2} = 41.501,14 €$$

Valore terreno :

$$Va = \frac{Val + Va2}{2} = \frac{84.253,18 + 41.501,14}{2} = 62.877,16 € \text{ che viene arrotondato a } 63.000,00 €$$

Immobile 2 + Immobile 3	€	Euro/00
Terreno, sito nel Comune di Bracciano frazione Castel Giuliano località Pratacci contraddistinto al N.C.T. al foglio 58 part. 978 e al foglio 58 part.1003	63.000,00 €	Sessantatremila/00

Immobile 4 + Immobile 5	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Terreno	mq 1699,00	100%	mq 1699,00
Superficie commerciale			Mq 1699,00

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

Il bene è stato valutato applicando il criterio di stima di trasformazione sia sintetico che analitico. Pertanto il valore del terreno è stato stabilito mediando :

il valore del procedimento sintetico $Va = Vmp \times Ia / (1 + r)^n$ dove Va è il valore del terreno, Vmp è il valore di mercato post trasformazione, Ia è l'incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (tra il 10% e il 30%) N = numero di anni che intercorrono tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato (tempo di costruzione) e R = Saggio di rendimento del capitale;

il valore del procedimento analitico $Va = Vmp - (Kc + Cc + St + Of + Sg + P) / (1 + r)^n$ dove Va è il valore del terreno Vmp è il valore di mercato post trasformazione kc = costi di costruzione Cc = contributo di costruzione, St = spese tecniche; Of = oneri finanziari e di urbanizzazione, Sg = spese generali, P = profitto dell'imprenditore, N = numero di anni che intercorrono tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato (tempo di costruzione) R = Saggio di rendimento del capitale.

1° metodo (trasformazione sintetico):

Il valore di mercato post trasformazione corrisponde al valore di mercato del villino unifamiliare che può essere edificato sul terreno oggetto di stima tenendo conto delle superfici/volumi edificabili moltiplicato per il valore di mercato medio di vendita per una nuova costruzione.

Villino Unifamiliare con cubatura realizzabile da piano di lottizzazione di 291 mc alla quale viene detratta la cubatura

che esprime il terreno censito al foglio 58 part. 996 perché non rientrante nell'esecuzione in questione per un totale di cubatura realizzabile sui terreni censiti al foglio 58 part. 961 e 967 di 288,79 mc che sviluppa una superficie del piano abitabile in $288,79/3,20 = 90,25$ mq di cui 18 mq a destinazione commerciale con le restanti superfici pertinenziali che vengono elencate di seguito il tutto per una superficie complessiva:

Villino:

- Superficie linda residenziale : 72,25 mq;
 - Superficie linda raggagliata piano interrato : $131,00 \times 60\% =$ 78,60 mq;
 - Superficie linda raggagliata piano sottotetto: $90,25 \times 75\% =$ 67,69 mq;
 - Superficie linda raggagliata porticati: $45,12 \times 35\% =$ 15,79 mq;
 - Superficie linda raggagliata giardino : $(25 \times 10\%) + (1538 \times 2\%) =$ 33,26 mq;
- Totale superficie raggagliata = = 267,59 mq

Commerciale :

- Superficie linda commerciale : 18,00 mq;

Valore medio tra BI, OMII e Valori Locali per residenziale : 1550,00 €/mq;

Valore medio tra BI, OMII e Valori Locali per commerciale : 1350,00 €/mq;

$$V_{mp} = (267,59 \text{ mq} \times 1550,00 \text{ €/mq}) + (18,00 \text{ mq} \times 1350,00 \text{ €/mq}) = 439.064,50 \text{ €}$$

Ia = 20%;

N = 2;

R = 5%;

$$V_a = \frac{439.064,50 \times 20\%}{(1 + 0,05)^2} = 79.829,91 \text{ €}$$

2° metodo (trasformazione analitico):

$$V_a = V_{mp} - (K_c + C_c + S_t + O_f + S_g + P) / (1 + r)^n$$

V_{mp} corrisponde al valore già calcolato con il primo metodo = 439.064,50 €

K_c = costo per la realizzazione dell'opera = che corrisponde in media per la zona a seconda della tipologia di costruzione e ai materiali utilizzati in 1.100,00 €/mq quindi in particolare K_c corrisponde a :

K_c = (267,59 mq x 1.100,00 €/mq) + (18,00 mq x 1.100,00 €/mq) = 314.149,00 € al quale vanno detratti 18.000,00 € già realizzato pertanto K_c = 314.149,00 € - 18.000,00 € = 296.149,00 €

C_c = 0,00 € in quanto già versati nei precedenti permessi di costruire 40/2012 e precedente 79/2008(oramai scaduti);

S_t = che per l'edificazione in questione equivalgono a 28.000,00 €

O_f = valutato sul 3% di K_c soprattutto per il costo della nuova convenzione del piano di lottizzazione che per il costo delle opere di urbanizzazione in quanto già realizzate per circa l'80% quindi O_f = 3% x 296.149,00 = 8.884,47 €

S_g = 10% di K_c = 10% x 296.149,00 = 29.614,90 €

P = 12% di K_c = 12% x 296.149,00 = 35.537,88 €

N = 2 ;

R = 5%;

$$V_a = \frac{439.064,50 - (296.149,00 + 0,00 + 28.000,00 + 8.884,47 + 29.614,90 + 35.537,88)}{(1 + 0,05)^2} = 37.162,05 \text{ €}$$

Valore terreno :

$$V_a = \frac{V_{mp} + V_a}{2} = \frac{79.829,91 + 37.162,05}{2} = 58.495,98 \text{ € che viene arrotondato a 58.500,00 €}$$

Immobile 4 + Immobile 5	€	Euro/00
Terreno, sito nel Comune di Bracciano frazione Castel Giuliano località Pratacci contraddistinto al N.C.T. al foglio 58 part. 961 e al foglio 58 part.967	58.500,00 €	Cinquantottomilacinquecento/00

Immobile 6	Sup. linda (mq)	Raggagliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggagliata
------------	-----------------	-------------------------------	------------------

Terreno	mq 1894,00	100%	mq 1894,00
		Superficie commerciale	Mq 1894,00

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

Il bene è stato valutato applicando il criterio di stima di trasformazione sia sintetico che analitico. Pertanto il valore del terreno è stato stabilito mediando:

il valore del procedimento sintetico $V_a = V_{mp} \times I_a / (1+r)^n$ dove V_a è il valore del terreno, V_{mp} è il valore di mercato post trasformazione, I_a è l'incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (tra il 10% e il 30%) N = numero di anni che intercorrono tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato (tempo di costruzione) e R = Saggio di rendimento del capitale;

il valore del procedimento analitico $V_a = V_{mp} - (K_c + C_c + St + Of + Sg + P) / (1+r)^n$ dove V_a è il valore del terreno V_{mp} è il valore di mercato post trasformazione K_c = costi di costruzione C_c = contributo di costruzione, St = spese tecniche; Of = oneri finanziari e di urbanizzazione, Sg = spese generali, P = profitto dell'imprenditore, N = numero di anni che intercorrono tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato (tempo di costruzione). R = Saggio di rendimento del capitale.

1° metodo (trasformazione sintetico):

Il valore di mercato post trasformazione corrisponde al valore di mercato del villino bifamiliare che può essere edificato sul terreno oggetto di stima tenendo conto delle superfici/volumi edificabili moltiplicato per il valore di mercato medio di vendita per una nuova costruzione.

Villino bifamiliare cubatura realizzabile da piano di lottizzazione 322 mc che sviluppa una superficie del piano abitabile in $322/3,20 = 100,62$ mq di cui 20,08 mq a destinazione commerciale con le restanti superfici pertinenziali che vengono elencate di seguito il tutto per una superficie complessiva:

- Superficie linda residenziale : 80,54 mq;
 - Superficie linda raggagliata piano interrato : $124,27 \times 60\% =$ 74,56 mq;
 - Superficie linda raggagliata piano sottotetto: $95,00 \times 75\% =$ 71,25 mq;
 - Superficie linda raggagliata porticati: $50,31 \times 35\% =$ 17,60 mq;
 - Superficie linda raggagliata giardino : $(25 \times 10\%) + (1718 \times 2\%) =$ 36,86 mq
- Totale superficie raggagliata = = 280,81 mq

Commerciale :

- Superficie linda commerciale : 20,08 mq;

Valore medio tra BI, OMI e Valori Locali per residenziale : 1550,00 €/mq.

Valore medio tra BI, OMI e Valori Locali per commerciale : 1350,00 €/mq.

$$V_{mp} = (280,81 \text{ mq} \times 1550,00 \text{ €/mq}) + (20,08 \text{ mq} \times 1350,00 \text{ €/mq}) = 462.363,50 \text{ €}$$

$I_a = 20\%$;

$N = 2$;

$R = 5\%$;

$$V_a = \frac{462.363,50 \times 20\%}{(1 + 0,05)^2} = 84.066,09 \text{ €}$$

2° metodo (trasformazione analitico):

$$V_a = V_{mp} - (K_c + C_c + St + Of + Sg + P) / (1+r)^n$$

V_{mp} corrisponde al valore già calcolato con il primo metodo = 462.363,50 €

K_c = costo per la realizzazione dell'opera = che corrisponde in media per la zona a seconda della tipologia di costruzione e ai materiali utilizzati in 1.100,00 €/mq quindi in particolare K_c corrisponde a:

$$K_c = (280,81 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq}) + (20,08 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq}) = 330.979,00 \text{ € al quale vanno detratti } 25.000,00 \text{ € di scavo per fondazioni e recinzione già realizzati pertanto } K_c = 330.979,00 \text{ €} - 25.000,00 \text{ €} = 310.979,00 \text{ €}$$

$C_c = 0,00 \text{ €}$ in quanto già versati nei precedenti permessi di costruire 42/2012 e precedente 65/2008 (oramai scaduti);

St = che per l'edificazione in questione equivalgono a 28.000,00 €

Of = valutato sul 3% di K_c soprattutto per il costo della nuova convenzione del piano di lottizzazione che per il costo delle opere di urbanizzazione in quanto già realizzate per circa l'80% quindi $Of = 3\% \times 310.979,00 = 9.329,37 \text{ €}$

$$Sg = 10\% \text{ di } K_c = 10\% \times 310.979,00 = 31.097,90 \text{ €}$$

$$P = 12\% \text{ di } K_c = 12\% \times 310.979,00 = 37.317,48 \text{ €}$$

$N = 2$;

$R = 5\%$;

$Va = 462.363,50 - (310.979,00 + 0,00 + 28.000,00 + 9.329,37 + 31.097,90 + 37.317,48) = 41.490,68 \text{ €}$ $(1 + 0,05)^2$			
Valore terreno :			
$Va = \frac{\text{Val} + \text{Va2}}{2} = \frac{84.066,09 + 41.490,68}{2} = 62.778,39 \text{ € che viene arrotondato a } 63.000,00 \text{ €}$			
Immobile 6	€	Euro/00	
Terreno, sito nel Comune di Bracciano frazione Castel Giuliano località Pratacci contraddistinto al N.C.T. al foglio 58 part. 981	63.000,00 €	Sessantatremila/00	
Immobile 7	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Terreno	mq 1796,00	100%	mq 1796,00
		Superficie commerciale	Mq 1796,00
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -			
<p>Il bene è stato valutato applicando il criterio di stima di trasformazione sia sintetico che analitico. Pertanto il valore del terreno è stato stabilito mediando :</p> <p>il valore del procedimento sintetico $Va = Vmp \times Ia / (1 + r)^n$ dove Va è il valore del terreno, Vmp è il valore di mercato post trasformazione, Ia è l'incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (tra il 10% e il 30%) N = numero di anni che intercorrono tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato (tempo di costruzione) e R = Saggio di rendimento del capitale;</p> <p>il valore del procedimento analitico $Va = Vmp - (Kc + Cc + St + Of + Sg + P) / (1 + r)^n$ dove Va è il valore del terreno Vmp è il valore di mercato post trasformazione Kc = costi di costruzione Cc = contributo di costruzione, St = spese tecniche; Of = oneri finanziari e di urbanizzazione, Sg = spese generali, P = profitto dell'imprenditore, N = numero di anni che intercorrono tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato (tempo di costruzione). R = Saggio di rendimento del capitale.</p>			
<p>1° metodo (trasformazione sintetico):</p> <p>Il valore di mercato post trasformazione corrisponde al valore di mercato del villino bifamiliare che può essere edificato sul terreno oggetto di stima tenendo conto delle superfici/volumi edificabili moltiplicato per il valore di mercato medio di vendita per una nuova costruzione.</p> <p>Villino bifamiliare cubatura realizzabile da piano di lottizzazione 305 mc che sviluppa una superficie del piano abitabile in $305/3,20 = 95,31 \text{ mq}$ di cui $18,96 \text{ mq}$ a destinazione commerciale con le restanti superfici pertinenziali che vengono elencate di seguito il tutto per una superficie complessiva:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Superficie lorda residenziale : 76,35 mq; • Superficie lorda ragguagliata piano interrato : $119,31 \times 60\% = 71,58 \text{ mq}$; • Superficie lorda ragguagliata piano sottotetto: $85,00 \times 75\% = 63,75 \text{ mq}$; • Superficie lorda ragguagliata porticati: $47,40 \times 35\% = 16,59 \text{ mq}$; • Superficie lorda ragguagliata giardino : $(25 \times 10\%) + (1628 \times 2\%) = 35,06 \text{ mq}$. <p>Totale superficie ragguagliata = = 263,33 mq</p> <p>Commerciale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Superficie lorda commerciale : 18,96 mq; <p>Valore medio tra BI, OMI e Valori Locali per residenziale : 1550,00 €/mq;</p> <p>Valore medio tra BI, OMI e Valori Locali per commerciale : 1350,00 €/mq;</p> <p>$Vmp = (263,33 \text{ mq} \times 1550,00 \text{ €/mq}) + (18,96 \text{ mq} \times 1350,00 \text{ €/mq}) = 433.757,50 \text{ €}$</p> <p>$Ia = 20\%$;</p> <p>$N = 2$;</p> <p>$R = 5\%$,</p> <p>$Va = \frac{433.757,50 \times 20\%}{(1 + 0,05)^2} = 78.865,00 \text{ €}$</p>			



2° metodo (trasformazione analitico):

$$Va = Vmp - (Kc + Cc + St + Of + Sg + P) / (1 + r)^n$$

Vmp corrisponde al valore già calcolato con il primo metodo = 433.757,50 €

Kc = costo per la realizzazione dell'opera = che corrisponde in media per la zona a seconda della tipologia di costruzione e ai materiali utilizzati in 1.100,00 €/mq quindi in particolare kc corrisponde a :

Kc = (263,33 mq x 1.100,00 €/mq) + (18,96 mq x 1.100,00 €/mq) = 310.519,00 € al quale vanno detratti 25.000,00 € di scavo per fondazioni e recinzione già realizzati pertanto Kc = 310.519,00 € - 25.000,00 € = 285.519,00 €

Cc = 0,00 € in quanto già versati nei precedenti permessi di costruire 37/2012 e precedente 53/2008(oramai scaduti) ;

St = che per l' edificazione in questione equivalgono a 28.000,00 €

Of = valutato sul 3% di Kc soprattutto per il costo della nuova convenzione del piano di lottizzazione che per il costo delle opere di urbanizzazione in quanto già realizzate per circa l'80% quindi Of = 3% x 285.519,00 = 8.565,57 €

Sg = 10% di Kc = 10% x 285.519,00 = 28.551,90 €

P = 12% di Kc = 12% x 285.519,00 = 34.262,28 €

N = 2 ;

R = 5%;

$$Va = 433.757,50 - (279.326,00 + 0,00 + 28.000,00 + 8.565,57 + 28.551,90 + 34.262,28) / (1 + 0,05)^2 = 50.047,05 €$$

Valore terreno :

$$Va = \frac{Val + Va2}{2} = \frac{78.865,00 + 50.047,05}{2} = 64.456,03 € \text{ che viene arrotondato a } 64.500,00 €$$

Immobile 7	€	Euro/00
Terreno, sito nel Comune di Bracciano frazione Castel Giuliano località Pratacci contraddistinto al N.C.T. al foglio 58 part. 970	64.500,00 €	Sessantaquattromilacinquecento/00

Immobile 8 + Immobile 9	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Terreno	mq 2116,00	100%	mq 2116,00

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

Il bene è stato valutato applicando il criterio di stima di trasformazione sia sintetico che analitico. Pertanto il valore del terreno è stato stabilito mediando :

il valore del procedimento sintetico $Va = Vmp \times Ia / (1 + r)^n$ dove Va è il valore del terreno, Vmp è il valore di mercato post trasformazione, Ia è l'incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (tra il 10% e il 30%) N = numero di anni che intercorrono tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato (tempo di costruzione) e R = Saggio di rendimento del capitale;

il valore del procedimento analitico $Va = Vmp - (Kc + Cc + St + Of + Sg + P) / (1 + r)^n$ dove Va è il valore del terreno Vmp è il valore di mercato post trasformazione kc = costi di costruzione Cc = contributo di costruzione, St = spese tecniche; Of = oneri finanziari e di urbanizzazione, Sg = spese generali, P = profitto dell'imprenditore, N = numero di anni che intercorrono tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato (tempo di costruzione). R = Saggio di rendimento del capitale.

1° metodo (trasformazione sintetico):

Il valore di mercato post trasformazione corrisponde al valore di mercato del villino unifamiliare che può essere edificato sul terreno oggetto di stima tenendo conto delle superfici/volumi edificabili moltiplicato per il valore di mercato medio di vendita per una nuova costruzione.

Villino unifamiliare cubatura realizzabile da piano di lottizzazione 360 mq che sviluppa una superficie del piano abitabile in 360/3,20 = 112,50 mq di cui 21,96 mq a destinazione commerciale con le restanti superfici pertinenziali che vengono elencate di seguito il tutto per una superficie complessiva:

- Superficie lorda residenziale : 90,54 mq;

- Superficie linda raggagliata piano interrato : $138,60 \times 60\% = 83,16 \text{ mq}$;
- Superficie linda raggagliata piano sottotetto: $97,50 \times 75\% = 73,12 \text{ mq}$;
- Superficie linda raggagliata porticati: $54,91 \times 35\% = 19,22 \text{ mq}$;
- Superficie linda raggagliata giardino : $(25 \times 10\%) + (1923 \times 2\%) = 40,96 \text{ mq}$
- Totale superficie raggagliata = $= 307,00 \text{ mq}$

Commerciale :

- Superficie linda commerciale : $= 21,96 \text{ mq}$;

Valore medio tra BI, OM^I e Valori Locali per residenziale : 1550,00 €/mq;Valore medio tra BI, OM^I e Valori Locali per commerciale : 1350,00 €/mq;

$$V_{mp} = (307,00 \text{ mq} \times 1550,00 \text{ €/mq}) + (21,96 \text{ mq} \times 1350,00 \text{ €/mq}) = 505.496,00 \text{ €}$$

I_a = 20%;

N = 2;

R = 5%;

$$V_a = \frac{505.496,00 \times 20\%}{(1 + 0,05)^2} = 91.908,36 \text{ €}$$

2^o metodo (trasformazione analitico):

$$V_a = V_{mp} \times (K_c + C_c + St + Of + Sg + P) / (1 + r)^n$$

V_{mp} corrisponde al valore già calcolato con il primo metodo = 505.496,00 €K_c = costo per la realizzazione dell'opera = che corrisponde in media per la zona a seconda della tipologia di costruzione e ai materiali utilizzati in 1.100,00 €/mq quindi in particolare K_c corrisponde a :K_c = $(307,00 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq}) + (21,96 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq}) = 361.856,00 \text{ €}$ al quale vanno detratti 15.000,00 € di scavo per fondazioni già realizzata pertanto K_c = 361.856,00 € - 15.000,00 € = 346.856,00 €C_c = 0,00 € in quanto già versati nei precedenti permessi di costruire 36/2012 e precedente 52/2008 (oramai scaduti);

St = che per l'edificazione in questione equivalgono a 28.000,00 €

Of = valutato sul 3% di K_c soprattutto per il costo della nuova convenzione del piano di lottizzazione che per il costo delle opere di urbanizzazione in quanto già realizzate per circa l'80% quindi Of = 3% x 346.856,00 = 10.405,68 €Sg = 10% di K_c = 10% x 346.856,00 = 34.685,60 €P = 12% di K_c = 12% x 346.856,00 = 41.622,72 €

N = 2;

R = 5%;

$$V_a = \frac{505.496,00 - (346.856,00 + 0,00 + 28.000,00 + 10.405,68 + 34.685,60 + 41.622,72)}{(1 + 0,05)^2} = 39.932,73 \text{ €}$$

Valore terreno :

$$V_a = \frac{Val + Va2}{2} = \frac{91.908,36 + 39.932,73}{2} = 65.920,55 \text{ €} \text{ che viene arrotondato a } 66.000,00 \text{ €}$$

Immobile 8 + Immobile 9	€	Euro/00
Terreno, sito nel Comune di Bracciano frazione Castel Giuliano località Pratacci contraddistinto al N.C.T. al foglio 58 part. 965 e 972	66.000,00 €	Sessantaseimila/00

Immobile 10	Sup. linda (mq)	Raggagliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggagliata	
		mq 2049,00	100%	mq 2049,00
			Superficie commerciale	Mq 2049,00

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

Il bene è stato valutato applicando il criterio di stima di trasformazione sia sintetico che analitico. Pertanto il valore del terreno è stato stabilito mediando :

il valore del procedimento sintetico $V_a = (V_{mp} \times I_a) + V_e / (1 + r)^n$ dove V_a è il valore del terreno, V_{mp} è il valore di

mercato post trasformazione, Ia è l'incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (tra il 10% e il 30%), Ve è il valore dell'immobile realizzato fino ad oggi, N = numero di anni che intercorrono tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato (tempo di costruzione) e R = Saggio di rendimento del capitale; il valore del procedimento analitico $V_a = V_{mp} - (K_c + C_c + St + Of + Sg + P) / (1 + r)^n$ dove V_a è il valore del terreno V_{mp} è il valore di mercato post trasformazione K_c = costi di costruzione C_c = contributo di costruzione, St = spese tecniche; Of = oneri finanziari e di urbanizzazione, Sg = spese generali, P = profitto dell'imprenditore, N = numero di anni che intercorrono tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato (tempo di costruzione). R = Saggio di rendimento del capitale.

1° metodo (trasformazione sintetico):

il valore di mercato post trasformazione corrisponde al valore di mercato del villino bifamiliare che può essere edificato sul terreno oggetto di stima tenendo conto delle superfici/volumi edificabili moltiplicato il valore di mercato medio di vendita per una nuova costruzione.

Villino bifamiliare cubatura realizzabile da piano di lottizzazione 348 mq che sviluppa una superficie del piano abitabile in $348/3,20 = 108,75$ mq di cui 21,74 mq a destinazione commerciale con le restanti superfici pertinenziali che vengono elencate di seguito il tutto per una superficie complessiva:

- Superficie linda residenziale : 87,01 mq;
 - Superficie linda raggagliata piano interrato : $184,00 \times 60\% =$ 110,40 mq;
 - Superficie linda raggagliata piano sottotetto: $88,75 \times 75\% =$ 66,56 mq;
 - Superficie linda raggagliata porticati: $54,36 \times 35\% =$ 19,02 mq;
 - Superficie linda raggagliata giardino : $(25 \times 10\%) + (1860 \times 2\%) =$ 39,70 mq;
- Totale superficie raggagliata = = 322,69 mq

Commerciale :

- Superficie linda commerciale : 21,74 mq;

Valore medio tra BI, OMI e Valori Locali per residenziale : 1550,00 €/mq;

Valore medio tra BI, OMI e Valori Locali per commerciale : 1350,00 €/mq;

$$V_{mp} = (322,69 \text{ mq} \times 1550,00 \text{ €/mq}) + (21,74 \text{ mq} \times 1350,00 \text{ €/mq}) = 529.518,50 \text{ €}$$

Ve = Valore immobile realizzato fino ad oggi:

$$((322,69 \text{ mq} \times 1100,00 \text{ €/mq}) + (21,74 \text{ mq} \times 1100,00 \text{ €/mq})) \times 70\% = 265.211,10 \text{ €}$$

Ia = 20%;

N = 2;

R = 5%;

$$V_a = \frac{(529.518,50 \times 20\%) + 265.211,10}{(1 + 0,05)^2} = 337.377,09 \text{ €}$$

2° metodo (trasformazione analitico):

$$V_a = V_{mp} - (K_c + C_c + St + Of + Sg + P) / (1 + r)^n$$

V_{mp} corrisponde al valore già calcolato con il primo metodo = 529.518,50 €

K_c = costo per la realizzazione dell'opera = che corrisponde in media per la zona a seconda della tipologia di costruzione e ai materiali utilizzati in 1.100,00 €/mq quindi in particolare K_c corrisponde a :

$K_c = (322,69 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq}) + (21,74 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq}) = 378.873,00 \text{ €}$ al quale vanno detratti il 70% delle opere già realizzate per un valore di 265.211,10 € pertanto $K_c = 378.873,00 \text{ €} - 265.211,10 \text{ €} = 113.661,90 \text{ €}$

$C_c = 0,00 \text{ €}$ in quanto già versati nei precedenti permessi di costruire 48/2013 e precedente 51/2009 (oramai scaduti);

St = da indagine di mercato per completare l'opera risulta essere = 20.000,00 €

Of = valutato sul 3% di K_c soprattutto per il costo della nuova convenzione del piano di lottizzazione che per il costo delle opere di urbanizzazione in quanto già realizzate per circa l'80% quindi $Of = 3\% \times 113.661,90 = 3.409,85 \text{ €}$

$Sg = 10\% \text{ di } K_c = 10\% \times 113.661,90 = 11.366,19 \text{ €}$

$P = 12\% \text{ di } K_c = 12\% \times 113.661,90 = 13.639,43 \text{ €}$

$N = 2;$

$R = 5\%;$

$$V_a = \frac{529.518,50 - (113.661,90 + 0,00 + 20.000,00 + 3.409,85 + 11.366,19 + 13.639,43)}{(1 + 0,05)^2} = 334.037,39 \text{ €}$$

Valore terreno :

$$V_a = \frac{Val + Va_2}{2} = \frac{337.377,09 + 334.037,39}{2} = 335.707,24 \text{ € che viene arrotondato a } 335.700,00 \text{ €}$$

Immobile 10	€	Euro/00
Terreno, sito nel Comune di Bracciano frazione Castel Giuliano località Pratacci contraddistinto al N.C.T. al foglio 58 part. 982	335.700,00 €	Trecentotrentacinquemilasettecento/00

RIEPILOGO

• Valore Lotto 1

Valore immobile 1	63.000,00 €	Sessantatremila/00
Valore immobile 2+3	63.000,00 €	Sessantatremila/00
Valore immobile 4+5	58.500,00 €	Cinquantottomilacinquecento/00
Valore immobile 6	63.000,00 €	Sessantatremila/00
Valore immobile 7	64.500,00 €	Sessantaquattramilacinquecento/00
Valore immobile 8+9	66.000,00 €	Sessantaseimila/00
Valore immobile 10	335.700,00 €	Trecentotrentacinquemilasettecento/00
TOTALE	713.700,00 €	Settecentotredicimilasettecento/00

Civitavecchia , li 05/10/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Marco Gagliardi

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALLEGATO 1 – VERBALE DI SOPRALLUOGO

ALLEGATO 2 – RILIEVO

ALLEGATO 3 – ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE E VISURA STORICA CATASTALE (DALL'IMMOBILE 1 ALL'IMMOBILE 10);

ALLEGATO 4 – ELABORATO GRAFICO LOTTO UNICO DI VENDITA;

ALLEGATO 5 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;

ALLEGATO 5A – PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO “COLLE DELL’OLIVETA”;

ALLEGATO 5B – TRASCRIZIONE DEL 11.03.2022 REG. GEN. 11932 REG. PART. 8405 -PROROGA FINO AL 04.03.2022 DELLA CONVENZIONE EDILIZIA;

ALLEGATO 6 - ELABORATO FOTOGRAFICO (DALL'IMMOBILE 1 ALL'IMMOBILE 9)

ALLEGATO 6A - ELABORATO FOTOGRAFICO (IMMOBILE 10)

ALLEGATO 7 - TRASCRIZIONE DEL 13.07.2012 REG. GEN. 32646 REG. PART. 22973 SERVITÙ ATTIVA E PASSIVA PER PASSAGGIO FOGNATURA;

ALLEGATO 7A – ELENCO TRASCRIZIONI ISCRIZIONI E ANNOTAZIONI SUL TERRENO CENSITO AL FOGLIO 58 PART. 982 E TRASCRIZIONE DEL 22.11.2005 REG. GEN. 76894 REG. PART. 44370;

ALLEGATO 8 – PERMESSO DI COSTRUIRE 48-2013 (IMMOBILE 10);

ALLEGATO 9 - STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO E STRALCIO FOTO AEREA (GOOGLE) ;

ALLEGATO 10 – VISURA DELLA CAMERA DI COMMERCIO E CERTIFICATO DI RESIDENZA DELL'AMMINISTRATORE UNICO DELLA FABRIZIO BIAGIORRI COSTRUZIONI RESIDENZIALI SRL;

ALLEGATO 11 – ATTESTAZIONE INESISTENZA USI CIVICI;