

Fallimento GPS Costruzioni e Finanza s.r.l. n. 103/2019

Giudice delegato dott. Marco Genna

Curatori: Avv. Matteo Briasco, Dott. Claudio Santini

* * *

RELAZIONE TECNICA SUL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN ALBANO LAZIALE (RM), DI

PROPRIETÀ DELLA GPS COSTRUZIONI E FINANZA SRL IN FALLIMENTO

* * *

Il sottoscritto Geometra Sergio CRUCIANI, nato a Roma il 29.07.1965, con studio in Roma, Via Aldo de Benedetti n. 5, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Roma al n. 7423, in qualità di C.T.U.,

Premesso

che con provvedimento in data 19 marzo 2019, a seguito di istanza del curatore, il G.D. ha autorizzato la nomina del sottoscritto geom. Sergio Cruciani al quale, in riferimento al compendio immobiliare di proprietà della GPS Costruzioni e Finanza s.r.l. in fallimento sito in Albano Laziale (RM) località Pavona e località Poggio Santa Lucia, sono stati posti i seguenti quesiti:

1. Ad effettuare un sopralluogo presso gli immobili di proprietà della società fallita con rilievo metrico e fotografico;
2. Ad effettuare ricerche ed indagini presso gli uffici del Catasto e Conservatoria dei Registri immobiliari competente con reperimento di tutta la documentazione in atti come visure storiche, planimetrie, elaborati planimetrici, estratti di mappa;
3. Ad effettuare ricerche, indagini e visure presso gli uffici tecnici comunali relativi agli immobili in questione rilevando la conformità urbanistica e l'acquisizione di tutta la documentazione come licenze e/o concessioni edilizie, certificati di abitabilità, progetti approvati, denunce di inizio attività, domande di condono, certificati di

destinazione urbanistica;

4. Ad effettuare, ove strettamente necessario l'accatastamento degli immobili qualora indispensabile per la vendita;
5. A stimare i suddetti beni immobili, con la formazione e descrizione dei singoli lotti;
6. A redigere l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) per ciascun immobile, ove richiesto.

A seguito degli accertamenti effettuati e, al fine quindi di rispondere puntualmente ai quesiti, il sottoscritto ha predisposto la seguente relazione tecnica.

Riferimento agli allegati

Nella stesura della presente relazione si farà più volte espresso riferimento agli allegati che ne formano parte integrante e sostanziale oltre alle schede tecnico-grafiche, redatte separatamente (secondo la localizzazione in blocchi e secondo i criteri di suddivisione scelti per i lotti di vendita), che ne costituiscono il riepilogo tecnico immediato, completo e di facile lettura.

In ciascuna scheda sono altresì riportati la descrizione e i riferimenti catastali e vi è evidenziata la localizzazione del blocco/lotto corrispondente.

1. PROVENIENZE, DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E SUA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Provenienze:

La società GPS COSTRUZIONI E FINANZA S.R.L. CON SEDE IN ROMA è divenuta proprietaria degli immobili di cui alla presente relazione in forza dei seguenti titoli:

o Per gli immobili in località Pavona:

- Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Edmondo Maria CAPECELATRO di Roma del 30 aprile 2004, repertorio 63931/17723, registrato a Velletri (RM) il 19 maggio 2004 al n. 75 serie 1V e trascritto a Pisa il 27 maggio 2004 al n. 6683 di formalità – [Allegato “1”];

○ **Per gli immobili in località Poggio Santa Lucia:**

- Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Edmondo Maria CAPECELATRO di Roma del 04 luglio 2003 repertorio 6135/17015 registrato a Velletri l'11 luglio 2003 al n. 1275 serie 1V [Allegato "2"];

Notizie di carattere generale

Gli immobili di proprietà della GPS Costruzioni e Finanza s.r.l. sono situati nel territorio comunale di ALBANO LAZIALE (RM) e precisamente sono stati convenzionalmente suddivisi nella presente perizia, in **due blocchi** di immobili situati in altrettante località del territorio. Nella fattispecie:

BLOCCO 1- Località PAVONA

Trattasi di appezzamenti di terreno e fabbricati fatiscenti, situati nella parte nord della località periferica denominata "Pavona" e precisamente in Via Casette snc.

La località di Pavona si estende lungo la Via del mare, (strada provinciale SP101a) che dipartentesi da Albano Laziale città, attraversa appunto l'agglomerato urbano, la località Santa palomba, Pomezia ed arriva fino al Mar Tirreno all'altezza della località marina di Torvaianica da cui dista circa 17 Km in linea d'aria. Dista altresì circa 5 km dal centro di Albano Laziale e altrettanti dal lago di Castel Gandolfo. È circa a metà fra la strada statale Appia e la strada provinciale Ardeatina ed è ottimamente servita dalla linea ferroviaria ROMA-VELLETRI stazione PAVONA e dalla linea Cotral.

Il blocco si estende su una superficie catastale complessiva di Ha 11.70.33. Ha accesso dalla via Casette e confina nel suo complesso: con il fosso denominato*** o S.Eufemia (che lo divide dal territorio del Comune di Castel Gandolfo), con le particelle catastali: 60, 63, 136, 61, 156, 157, 158, 620, 159, 160, 31, 22, 16, 15, 14, 12, via Casette, salvo altri.

E' composto di 40 particelle catastali + alcuni corpi di fabbrica più avanti descritte/i.

[Allegato "3"-].

BLOCCO 2 - Località POGGIO SANTA LUCIA

Trattasi di unico edificio residenziale situato nella zona semicentrale denominata “Poggio di Santa Lucia” nella parte immediatamente a nord ovest del centro di Albano Laziale e precisamente avente accesso da Via Eraclito snc (già Via delle Mole 64).

La località riveste carattere in prevalenza residenziale, in quanto la tipologia delle costruzioni è prevalentemente a ville singole e/o bifamiliari. E' raggiungibile dalla Via Appia, dalla quale dista circa 400 metri, dista in linea d'aria, circa 800 metri dal lago di Castel Gandolfo e circa 1,5 Km dal centro di Albano Laziale.

L'edificio si compone di due unità immobiliari ad uso residenziale e pertinenziale del residenziale, situate su un unico lotto edificato denominato “2”, della superficie complessiva nominale di mq 1247. Confina nel suo complesso con la Via Eraclito, con altre unità urbane di cui alle particelle 1149, 1221, 1233, 1234, 1235, con il territorio del comune di Castel Gandolfo, salvo altri. L'edificio si eleva su tre livelli, di cui due fuori terra (a destinazione residenziale) ed uno seminterrato (a destinazione non residenziale – garage e cantine). Le caratteristiche costruttive sono così sommariamente riassumibili:

Struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura a falde con struttura in cemento armato, e tegola tipo “portoghese”, tamponatura esterna in blocchi di laterizio con doppia parete, facciate rifinite esternamente in intonaco premiscelato e tinteggiate a quarzo. [Allegato “4”].

Descrizione delle unità immobiliari costituenti il compendio immobiliare e loro identificazione catastale.

Il compendio immobiliare di proprietà della G.P.S. Costruzioni e Finanza Srl in Fallimento si compone nel dettaglio delle seguenti unità immobiliari:

Nel BLOCCO 1- Località PAVONA:

Terreni ineditati:

- 1) Terreno dell'estensione nominale di ha 02.59.50, confinante con la particella 12, con la

particella 14, con la particella 60, con la particella 63, con la particella 136, con la particella 1554, con la particella 1538, con la particella 1553, con la particella 61, con il fosso denominato S.Eufemia (che lo divide dal territorio del Comune di Castel Gandolfo), salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1535, superficie ha 02.59.50 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 227,83, reddito agrario € 154,12, intestata a: “GPS costruzioni e finanza s.r.l.” con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato “5” (visura storica)];

- 2) Terreno dell'estensione nominale di ha 00.33.53, confinante con la particella 1573, con la particella 1572, con la particella 1554, con la particella 1553, con la particella 1552, con la particella 1557, con la particella 1541, con la particella 1542, con la particella 1556, con la particella 1545, con la particella 1546, con la particella 1558, con la particella 1537, con la particella 1540, con la particella 1547, con la particella 1574, con la particella 1544, con la particella 1555, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1536, superficie ha 00.33.53 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 29,44, reddito agrario € 19,91, intestata a: “GPS costruzioni e finanza s.r.l.” con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato “6” (visura storica)]; Si precisa che sul presente terreno insiste un fabbricato, di seguito descritto (vedi immobile 41);

- 3) Terreno dell'estensione nominale di ha 00.49.93, confinante con la particella 1536, con la particella 1539, con la particella 1557, con la particella 1558, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1537, superficie ha 00.49.93 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 43,84, reddito agrario € 29,65, intestata a: “GPS costruzioni e finanza s.r.l.” con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato “7” (visura storica)];

- 4) Terreno dell'estensione nominale di ha 0.94.67, confinante con la particella 1535, con la particella 1572, con la particella 1573, con la particella 14, con la particella 15, con

la particella 16, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1538, superficie ha 00.94.67 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 83,12, reddito agrario € 56,23, intestata a: “GPS costruzioni e finanza s.r.l.” con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato “8” (visura storica)];

- 5) Terreno dell’estensione nominale di ha 00.41.52, confinante con la particella 1540 per due lati, con la particella 1537, con la particella 1557, con la particella 1558, salvo altri.

Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1539, superficie ha 00.41.52 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 36,45, reddito agrario € 24,66, intestata a: “GPS costruzioni e finanza s.r.l.” con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato “9” (visura storica)];

- 6) Terreno dell’estensione nominale di ha 00.26.77, confinante con la particella 1536, con

la particella 1547, con la particella 1558, con la particella 1539, con la particella 1557, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1540, superficie ha 00.26.77 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 23,50, reddito agrario € 15,90, intestata a: “GPS costruzioni e finanza s.r.l.” con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato “10” (visura storica)];

- 7) Terreno dell’estensione nominale di ha 00.12.48, confinante con la particella 1542, con

la particella 1573, con la particella 1556, con la particella 1536, con la particella 1557, con la particella 29, con la particella 22, con la particella 31, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1541, superficie ha 00.12.48 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 10,96, reddito agrario € 7,41, intestata a: “GPS costruzioni e finanza s.r.l.” con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato “11” (visura storica)];

- 8) Terreno dell’estensione nominale di ha 00.04.87, confinante con la particella 1536, con

la particella 1541 per tre lati, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1542, superficie ha 00.04.87 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale

€ 4,28, reddito agrario € 2,89, intestata a: “GPS costruzioni e finanza s.r.l.” con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato “12” (visura storica)];

- 9) Terreno dell'estensione nominale di ha 00.05.80, confinante con la particella 1545, con la particella 1546, con la particella 1567, con la particella 1569, con la particella 1570, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1543, superficie ha 00.05.80 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 5,09, reddito agrario € 3,44, intestata a: “GPS costruzioni e finanza s.r.l.” con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato “13” (visura storica)]. Si precisa che il presente terreno risulta in parte interessato dalla porzione della corte esclusiva dell'immobile di seguito descritto come immobile 42.

- 10) Terreno dell'estensione nominale di ha 00.00.71, confinante con la particella 1536, con la particella 1555, con la particella 1562, con la particella 1574, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1544, superficie ha 00.00.71 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 0,62, reddito agrario € 0,42, intestata a: “GPS costruzioni e finanza s.r.l.” con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato “14” (visura storica)];

- 11) Terreno dell'estensione nominale di ha 00.37.50, confinante con la particella 1558, con la particella 1550, con la particella 1546, con la particella 1571, con la particella 1568, con la particella 1548, con la particella 1567 con la particella 1543, con la particella 1559, con la particella 1560, con la particella 1563, con la particella 1566, con la particella 1564 con la particella 1565, con la particella 1555, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1545, superficie ha 00.37.50 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 32,92, reddito agrario € 22,27, intestata a: “GPS costruzioni e finanza s.r.l.” con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato “15” (visura storica)]. Si precisa che su parte del presente terreno insiste un fabbricato con corte annessa, risultato diruto, ma a tutt'oggi censito al NCEU al foglio 11 particella 48

subb. 1 e 2 (vedi immobile 42);

- 12) Terreno dell'estensione nominale di ha 00.26.00, confinante con la particella 1545, con la particella 1543, con la particella 1570, con la particella 1571, con la particella 1536, con la particella 1550 con la particella 1558, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1546, superficie ha 00.26.00 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 22,83, reddito agrario € 15,44, intestata a: "GPS costruzioni e finanza s.r.l." con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato "16" (visura storica)].

Si precisa che il presente terreno risulta in parte interessato dalla porzione della corte esclusiva dell'immobile di seguito descritto come immobile 42.

- 13) Terreno dell'estensione nominale di ha 00.18.55, confinante con la particella 1536, con la particella 1574, con la particella 1549, con la particella 1559, con la particella 1558, con la particella 1540, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1547, superficie ha 00.18.55 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 16,29, reddito agrario € 11,02, intestata a: "GPS costruzioni e finanza s.r.l." con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato "17" (visura storica)];

- 14) Terreno dell'estensione nominale di ha 00.01.95, confinante con la particella 1545 per due lati, con la particella 1568 per due lati, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1548, superficie ha 00.01.95 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 1,71, reddito agrario € 1,16, intestata a: "GPS costruzioni e finanza s.r.l." con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato "18" (visura storica)];

- 15) Terreno dell'estensione nominale di ha 00.07.90, confinante con la particella 1547, con la particella 1559, con la particella 1561, con la particella 1562, con la particella 1574, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1549, superficie ha 00.07.90 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 6,94, reddito agrario € 4,69, intestata a: "GPS costruzioni e finanza s.r.l." con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato "19" (visura storica)];

16) Terreno dell'estensione nominale di ha 00.04.60, confinante con la particella 1545, con la particella 1546, con la particella 1558 per due lati, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1550, superficie ha 00.04.60 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 4,04, reddito agrario € 2,73, intestata a: "GPS costruzioni e finanza s.r.l." con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato "20" (visura storica)];

17) Terreno dell'estensione nominale di ha 00.09.50, confinante con la particella 1552, con la particella 1536, con la particella 1557, con la particella 1553, con la particella 61, con la particella 156 con la particella 157, con la particella 158, con la particella 159, con la particella 160, con la particella 620, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1551, superficie ha 00.09.50 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 8,34, reddito agrario € 5,64, intestata a: "GPS costruzioni e finanza s.r.l." con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato "21" (visura storica)];

18) Terreno dell'estensione nominale di ha 00.07.15, confinante con la particella 1551 per due lati, con la particella 1553, con la particella 1536, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1552, superficie ha 00.07.15 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 6,28, reddito agrario € 4,25, intestata a: "GPS costruzioni e finanza s.r.l." con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato "22" (visura storica)];

19) Terreno dell'estensione nominale di ha 00.02.50, confinante con la particella 1551, con la particella 1552, con la particella 1535, con la particella 1536, con la particella 61, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1553, superficie ha 00.02.50 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 2,19, reddito agrario € 1,48, intestata a: "GPS costruzioni e finanza s.r.l." con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato "23" (visura storica)];

20) Terreno dell'estensione nominale di ha 00.01.72, confinante con la particella 1536, con la particella 1535, con la particella 1572, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1554, superficie ha 00.01.72 qualità: Vigneto, classe 3[^],

reddito dominicale € 1,51, reddito agrario € 1,02, intestata a: “GPS costruzioni e finanza s.r.l.” con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato “24” (visura storica)];

21) Terreno dell'estensione nominale di ha 00.10.00, confinante con la particella 1536, con la particella 1561, con la particella 1562, con la particella 1544, con la particella 1545, con la particella 1564, con la particella 1565 con la particella 1563, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1555, superficie ha 00.10.00 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 8,78, reddito agrario € 5,94, intestata a: “GPS costruzioni e finanza s.r.l.” con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato “25” (visura storica)];

22) Terreno dell'estensione nominale di ha 00.03.05, confinante con la particella 1536, con la particella 1541, con la particella 1573 per due lati, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1556, superficie ha 00.03.05 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 2,68, reddito agrario € 1,81, intestata a: “GPS costruzioni e finanza s.r.l.” con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato “26” (visura storica)];

23) Terreno dell'estensione nominale di ha 00.22.26, confinante con la particella 160, con la particella 1536, con la particella 1537, con la particella 1539, con la particella 1540, con la particella 1551, con la particella 31, con la particella 1541, con via Casette, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1557, superficie ha 00.22.26 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 19,54, reddito agrario € 13,22, intestata a: “GPS costruzioni e finanza s.r.l.” con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato “27” (visura storica)];

24) Terreno dell'estensione nominale di ha 02.14.88, confinante con la particella 1536, con la particella 1537, con la particella 1539, con la particella 1540, con la particella 1547, con la particella 1559 con la particella 1545, con la particella 1546, con la particella 1550, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1558, superficie ha 02.14.88 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 188,66, reddito

agrario € 127,62, intestata a: “GPS costruzioni e finanza s.r.l.” con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato “28” (visura storica)];

25) Terreno dell'estensione nominale di ha 00.23.11, confinante con la particella 1545, con la particella 1547, con la particella 1549, con la particella 1560, con la particella 1561, con la particella 1558, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1559, superficie ha 00.23.11 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 20,29, reddito agrario € 13,73, intestata a: “GPS costruzioni e finanza s.r.l.” con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato “29” (visura storica)];

26) Terreno dell'estensione nominale di ha 00.17.34, confinante con la particella 1545, con la particella 1559, con la particella 1561, con la particella 1563, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1560, superficie ha 00.17.34 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 15,22, reddito agrario € 10,30, intestata a: “GPS costruzioni e finanza s.r.l.” con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato “30” (visura storica)];

27) Terreno dell'estensione nominale di ha 00.17.12, confinante con la particella 1549, con la particella 1555, con la particella 1559, con la particella 1560, con la particella 1562, con la particella 1563, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1561, superficie ha 00.17.12 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 15,03, reddito agrario € 10,17, intestata a: “GPS costruzioni e finanza s.r.l.” con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato “31” (visura storica)];

28) Terreno dell'estensione nominale di ha 00.16.41, confinante con la particella 1549, con la particella 1544, con la particella 1555, con la particella 1561, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1562, superficie ha 00.16.41 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 14,41, reddito agrario € 9,75, intestata a: “GPS costruzioni e finanza s.r.l.” con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato “32” (visura storica)];

29) Terreno dell'estensione nominale di ha 00.17.48, confinante con la particella 1545, con la particella 1555, con la particella 1560, con la particella 1561, con la particella 1564, con la particella 1566, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1563, superficie ha 00.17.48 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 15,35, reddito agrario € 10,38, intestata a: "GPS costruzioni e finanza s.r.l." con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato "33" (visura storica)];

30) Terreno dell'estensione nominale di ha 00.20.22, confinante con la particella 1545, con la particella 1555, con la particella 1563, con la particella 1565, con la particella 1566, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1564, superficie ha 00.20.22 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 17,75, reddito agrario € 12,01, intestata a: "GPS costruzioni e finanza s.r.l." con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato "34" (visura storica)];

31) Terreno dell'estensione nominale di ha 00.16.37, confinante con la particella 1545 per due lati, con la particella 1555, con la particella 1564, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1565, superficie ha 00.16.37 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 14,37, reddito agrario € 9,72, intestata a: "GPS costruzioni e finanza s.r.l." con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato "35" (visura storica)]. Si precisa che sul presente terreno insiste un fabbricato, di seguito descritto (vedi immobile 43);

32) Terreno dell'estensione nominale di ha 00.15.65, confinante con la particella 1545 per due lati, con la particella 1563, con la particella 1564, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1566, superficie ha 00.15.65 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 13,74, reddito agrario € 9,29, intestata a: "GPS costruzioni e finanza s.r.l." con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato "36" (visura storica)];

33) Terreno dell'estensione nominale di ha 00.18.26, confinante con la particella 1543, con

la particella 1545, con la particella 1568, con la particella 1569, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1567, superficie ha 00.18.26 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 16,03, reddito agrario € 10,85, intestata a: “GPS costruzioni e finanza s.r.l.” con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato “37” (visura storica)]. Si precisa che il presente terreno risulta in parte interessato dalla porzione della corte esclusiva dell’immobile di seguito descritto come immobile 42;

34) Terreno dell’estensione nominale di ha 00.16.41, confinante con la particella 1545, con la particella 1548, con la particella 1567, con la particella 1569, con la particella 1571, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1568, superficie ha 00.16.41 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 14,41, reddito agrario € 9,75, intestata a: “GPS costruzioni e finanza s.r.l.” con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato “38” (visura storica)];

35) Terreno dell’estensione nominale di ha 00.19.53, confinante con la particella 1543, con la particella 1567, con la particella 1568, con la particella 1570, con la particella 1571, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1569, superficie ha 00.19.53 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 17,15, reddito agrario € 11,60, intestata a: “GPS costruzioni e finanza s.r.l.” con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato “39” (visura storica)]. Si precisa che il presente terreno risulta in parte interessato dalla porzione della corte esclusiva dell’immobile di seguito descritto come immobile 42;

36) Terreno dell’estensione nominale di ha 00.16.80, confinante con la particella 1543, con la particella 1546, con la particella 1569, con la particella 1571, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1570, superficie ha 00.16.80 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 14,75, reddito agrario € 9,98, intestata a: “GPS costruzioni e finanza s.r.l.” con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato “40” (visura storica)]. Si precisa che il presente terreno risulta in parte interessato dalla

porzione della corte esclusiva dell'immobile di seguito descritto come immobile 42;

37) Terreno dell'estensione nominale di ha 00.17.99, confinante con la particella 1545, con la particella 1546, con la particella 1568, con la particella 1569, con la particella 1570, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1571, superficie ha 00.17.99 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 15,79, reddito agrario € 10,68, intestata a: "GPS costruzioni e finanza s.r.l." con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato "41" (visura storica)];

38) Terreno dell'estensione nominale di ha 00.07.59, confinante con la particella 1538, con la particella 1554, con la particella 1536, con la particella 1573, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1572, superficie ha 00.07.59 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 6,66, reddito agrario € 4,51, intestata a: "GPS costruzioni e finanza s.r.l." con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato "42" (visura storica)];

39) Terreno dell'estensione nominale di ha 00.32.53, confinante con la particella 1536, con la particella 1538, con la particella 1556, con la particella 1572, con la particella 16, con la particella 22, con la particella 1541, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1573, superficie ha 00.32.53 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 28,56, reddito agrario € 19,32, intestata a: "GPS costruzioni e finanza s.r.l." con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato "43" (visura storica)];

40) Terreno dell'estensione nominale di ha 00.00.18, confinante con la particella 1536 con la particella 1544, con la particella 1549, con la particella 1547, salvo altri. Al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1574, superficie ha 00.00.18 qualità: Vigneto, classe 3[^], reddito dominicale € 0,16, reddito agrario € 0,11, intestata a: "GPS costruzioni e finanza s.r.l." con sede in Roma – C.F.: 01466830476 [Allegato "44" (visura storica)];

Fabbricati:

41) Fabbricato in pessime condizioni di manutenzione ad un piano a destinazione già rurale insistente sull'area di sedime della particella 1536, confinante per quattro lati con quest'ultima, salvo altri. Il fabbricato, già presente nelle mappa storica d'impianto, è stato catastalmente demolito per effetto del tipo di frazionamento prot. RM1751286 del 22 gennaio 2010 e ad oggi non risulta censito né al Nuovo Catasto Terreni, né al Nuovo Catasto Edilizio Urbano [Allegato "45": (stralcio di estratto di mappa attuale dove è indicata in rosso la posizione indicativa del manufatto - Allegato "45a": (stralcio della mappa storica dove è indicato il fabbricato nella sua precedente posizione catastale, corrispondente allo stato dei luoghi) - Allegato "45b": (visura storica NCT della particella 27)];

42) Fabbricato diruto a destinazione già residenziale, insistente sull'area di sedime della particella 1545, con corte annessa ricadente su parte delle particelle 1543, 1545, 1546, 1567, 1569, 1570 confinante per quattro lati con quest'ultime, salvo altri. Il fabbricato è censito al NCEU del comune di Albano Laziale con i seguenti dati: Foglio 11 particella 48 subb. 1 e 2, Categoria A/07 classe 3[^], consistenza vani 4,0 superficie catastale mq 64, R.C. € 578,43 – Via Casette – Piano Terra [Allegato "46": (visura storica, Allegato "46-a": (planimetria catastale), Allegato "46-b": (elaborato planimetrico), Allegato "46-c": (estratto di mappa attuale dove sono indicati in rosso la posizione indicativa del manufatto e della corte pertinenziale)];

43) Fabbricato in pessime condizioni di manutenzione ad un piano a destinazione non nota, insistente sull'area di sedime della particella 1565 (già p.lla 27) confinante per quattro lati con quest'ultima, salvo altri. Il fabbricato già censito al NCT del comune di Albano Laziale: Foglio 11 particella 1370, superficie ha 00.01.06 qualità: Ente Urbano, senza redditi né intestazione. Esso risulta catastalmente "fabbricato individuato per il quale sono venuti meno i requisiti di ruralità", ovvero ad oggi non risulta inserito in mappa,

ma risulta censito al NCEU, per effetto del provvedimento emesso dall’Agenzia delle Entrate - Territorio prot. RM 0428657, per l’attribuzione di rendita catastale prot. RM 0428657, ai sensi dell’art. 2, comma 36, del D.L. 3 ottobre 2006 n. 262 convertito in legge 24 novembre 2006 n. 286, con i seguenti dati: Foglio 11 particella 1370 senza sub., Categoria C/02 classe 5[^], consistenza mq 90 superficie catastale mq 106, R.C. € 241,70 – Via Casette snc – Piano Terra. Il fabbricato, già presente nelle mappe storiche precedenti nella sua minor consistenza originaria, è stato catastalmente demolito per effetto del tipo di frazionamento prot. RM1751286 del 22 gennaio 2010 e ad oggi non risulta inserito in mappa. [Allegato “47”: (stralcio di estratto di mappa attuale dove è indicata in rosso la posizione indicativa del manufatto nel suo stato di fatto attuale - Allegato “47-a”: (stralcio della mappa storica dove è indicato il fabbricato nella sua precedente consistenza e posizione catastale) – Allegato “47-b”: (planimetria catastale redatta d’ufficio), Allegato 47-c (visura storica NCEU p.lla 1370), Allegato 47-d: (visura storica NCT p.lla 1370)].

BLOCCO 2 - Località POGGIO SANTA LUCIA

Fabbricati:

Trattasi di villino bifamiliare contraddistinto con la lettera “B”, insistente su parte del lotto denominato “2”. L’intera consistenza risulta essere incompleta. Fermo restando lo stato di avanzamento dei lavori e di conservazione di cui più avanti, in generale:

- Le tramezzature interne previste dal progetto sono complete ad eccezione del piano S1;
- I serramenti esterni (cancelli di entrata su strada pedonali e carrabili, finestre e persiane/avvolgibili) sono assenti;
- Le ringhiere sul fronte strada e sui muretti divisorii interni tra i due giardini, sono mancanti;
- Le porte interne e i portoncini di entrata alle abitazioni, nonché la bascula del garage

2.B.2. sono assenti;

- I pavimenti interni sono in monocottura, laddove non presenti, risulta esistente massetto di sottofondo pronto per la loro posa in opera. I pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in monocottura;
- I pavimenti esterni dei balconi, patii e camminamenti sono in monocottura;
- Le scale di collegamento interne ed esterne sono prive di rivestimento (ovvero esiste la sola struttura in cemento armato);
- Gli impianti sono in genere predisposti, con l'assenza totale degli elementi terminali, quali sanitari, rubinetterie, termosifoni, frutti elettrici completi, caldaie murali, ecc.;
- Mancano completamente le opere di pittura interna;

Esso è formato da due porzioni in aderenza, divise da cielo a terra e così rispettivamente composte:

44) **Villino 2.B.1.** (dove 2 indica il numero del lotto, B indica l'edificio ed 1 indica il numero d'interno). Il villino ha accesso pedonale e carrabile da Via Eraclito s.n.c. (già Via delle Mole n. 64). Esso si compone di due unità immobiliari tra di loro collegate da scala interna ed esterna che, con riferimento alle destinazioni riportate negli elaborati progettuali e nelle planimetrie catastali originarie, risultano essere così rispettivamente composte:

a. Abitazione formata da:

- Piano Seminterrato (Interrato catastale) n. 2 locali, n. 1 bagno, chiostrina esterna, disimpegno con partenza della scala interna di collegamento con il piano rialzato, partenza della scala esterna di collegamento con il piano rialzato;
- Piano Terra: corte esclusiva di pertinenza, arrivo della rampa carrabile verso il piano S1, partenza della scala esterna proveniente dal piano rialzato;
- Piano Rialzato (Terra catastale): n. 1 soggiorno/pranzo con angolo cottura, n. 1 bagno, scala interna di collegamento con il piano S1 e il piano 1°, n. 3 patii,

terrazzo a livello, arrivo della scala esterna di collegamento con la corte pertinenziale al piano terra;

- Piano Primo sopra il Rialzato (primo catastale): n. 1 disimpegno, n. 2 camere, n. 1 bagno, arrivo della scala interna di collegamento con il piano S1 e rialzato, n. 2 balconi di cui n. 1 coperto e n. 1 scoperto.

Confina nel suo complesso con la Via Eraclito, con la corte esclusiva (p.lla 1235)

dell'unità di cui alla particella 1234, con l'unità immobiliare interno 2.B.2, per due

lati, salvo altri. L'immobile era già censito al NCEU del comune di Albano Laziale

al foglio 3 particella 1238 subalterno 1 (abitazione), graffiata con la particella 1237

senza subalterno (corte), Categoria A/7, classe 4[^], consistenza 7,0 vani, superficie

catastale mq 134 escluse aree scoperte mq 123, R.C. € 1193,02, Via delle Mole n.

64 – piano 1°/T/S1 [Allegato “48”: (visura storica) e Allegato “48/a”: (planimetria catastale originaria)]; Per effetto della variazione catastale prot. RM0346715

registrata il 19.10.2020, presentata dal sottoscritto C.T.U. per frazionamento della

rampa da attribuirsi al solo garage sub. 502 (ex sub. 3), per riportare l'immobile al

reale stato di avanzamento dei lavori (in corso di costruzione), per modificare gli

identificativi catastali imprecisi e per rettificare la toponomastica (da Via delle

Mole a Via Eraclito), l'immobile ha assunto i seguenti dati; Foglio 3 particella 1238

sub. 501, Categoria F/03 senza rendita catastale, Via Eraclito snc – piano 1°/T/S1 –

Lotto 2 – Edificio “B” – Interno 1 [Allegato “48/b”: (visura storica) e Allegato 48/c

(elaborato planimetrico)];

- b. Garage al piano S1 con rampa carrabile esclusiva proveniente dal livello di Via

Eraclito. Confina nel suo complesso per quattro lati con i locali e spazi esterni

annessi all'abitazione interno 2.B.1, con la Via Eraclito (la rampa esclusiva) salvo

altri. L'immobile era già censito al NCEU del comune di Albano Laziale al foglio

3 particella 1238 subalterno 3, Categoria C/6, classe 4[^], consistenza mq 41,

superficie catastale mq 41, R.C. € 152,46, Via delle Mole n. 64 – piano S1 [Allegato “49”: (visura storica) e Allegato “49/a”: (planimetria catastale originaria)]; Per effetto della variazione catastale prot. RM0346715 registrata il 19.10.2020 presentata dal sottoscritto C.T.U. per accorpamento della rampa frazionata dall’ex p.lla 1237, per riportare l’immobile al reale stato di avanzamento dei lavori (in corso di costruzione), per modificare gli identificativi catastali imprecisi e per rettificare la toponomastica (da Via delle Mole a Via Eraclito), l’immobile ha assunto i seguenti dati; Foglio 3 particella 1238 sub. 502, Categoria F/03 senza rendita catastale, Via Eraclito snc – piano /T/S1– Lotto 2 – Edificio “B” – Interno 1 [Allegato “49/b”: (visura storica) e rivedasi Allegato 48/c (elaborato planimetrico)];

45) **Villino 2.B.2.** (dove 2 indica il numero del lotto, B indica l’edificio e 2 indica il numero d’interno). Il villino ha accesso pedonale e carrabile da Via Eraclito s.n.c. (già Via delle Mole n. 64). Esso si compone di due unità immobiliari tra di loro collegate da scala interna ed esterna che, con riferimento alle destinazioni riportate negli elaborati progettuali e nelle planimetrie catastali originarie, risultano essere così rispettivamente composte:

a. Abitazione formata da:

- Piano Seminterrato (Interrato catastale): n. 2 locali, n. 1 bagno, chiostrina esterna, disimpegno con partenza della scala interna di collegamento con il piano rialzato, partenza della scala esterna di collegamento con il piano rialzato;
- Piano Terra: corte esclusiva di pertinenza, arrivo della rampa carrabile verso il piano S1, partenza della scala esterna proveniente dal piano rialzato;
- Piano Rialzato (Terra catastale): n. 1 soggiorno/pranzo con angolo cottura, n. 1 bagno, scala interna di collegamento con il piano S1 e il piano 1°, n. 3 patii, terrazzo a livello, arrivo della scala esterna di collegamento con la corte pertinenziale al piano terra;

- Piano Primo sopra il Rialzato (primo catastale): n. 1 disimpegno, n. 2 camere, n. 1 bagno, arrivo della scala interna di collegamento con il piano S1 e rialzato, n. 2 balconi di cui n. 1 coperto e n. 1 scoperto.

Confina nel suo complesso, con la corte esclusiva (p.lla 1233) dell'unità di cui alla particella 1234, con l'unità immobiliare interno 2.B.1, per due lati, con le unità immobiliari urbane di cui alla particella 1221, con il territorio del Comune di Castel Gandolfo, con la particella 1149, salvo altri. L'immobile era già censito al NCEU del comune di Albano Laziale al foglio 3 particella 1238 subalterno 2(abitazione), graffata con la particella 1239 senza subalterno (corte), Categoria A/7, classe 4[^], consistenza 7,0 vani, superficie catastale mq 139 escluse aree scoperte mq 123, R.C. € 1193,02, Via delle Mole n. 64 – piano 1°/T/S1 [Allegato “50”: (visura storica) e Allegato “50/a”: (planimetria catastale)]. Per effetto della variazione catastale prot. RM0348636 registrata il 20.10.2020 presentata dal sottoscritto C.T.U. per frazionamento della rampa da attribuirsi al solo garage sub. 504, per riportare l'immobile al reale stato di avanzamento dei lavori (in corso di costruzione), per modificare gli identificativi catastali imprecisi, per rappresentare esattamente la corte annessa e per rettificare la toponomastica (da Via delle Mole a Via Eraclito), l'immobile ha assunto i seguenti dati; Foglio 3 particella 1238 sub. 503, Categoria F/03 senza rendita catastale, Via Eraclito snc – piano 1°/T/S1 – Lotto 2 – Edificio “B” – Interno 2 [Allegato “50/b”: (visura storica) e rivedasi Allegato 48/c (elaborato planimetrico)];

- b. Garage al piano S1 con rampa carrabile esclusiva proveniente dal livello di Via Eraclito. Confina nel suo complesso per quattro lati con i locali e spazi esterni annessi all'abitazione interno 2.B.2, con la Via Eraclito (la rampa esclusiva) salvo altri. L'immobile era già censito al NCEU del comune di Albano Laziale al foglio 3 particella 1238 subalterno 4, Categoria C/6, classe 4[^], consistenza mq 42,

superficie catastale mq 42, R.C. € 156,18, Via delle Mole n. 64 – piano S1 [Allegato “51”: (visura storica) e Allegato “51/a”: (planimetria catastale)]. Per effetto della variazione catastale prot. RM0348636 registrata il 20.10.2020 presentata dal sottoscritto C.T.U. per accorpamento della rampa frazionata dall'ex p.lla 1239, per riportare l'immobile al reale stato di avanzamento dei lavori (in corso di costruzione), per modificare gli identificativi catastali imprecisi e per rettificare la toponomastica (da Via delle Mole a Via Eraclito), l'immobile ha assunto i seguenti dati; Foglio 3 particella 1238 sub. 504, Categoria F/03 senza rendita catastale, Via Eraclito snc – piano T/S1– Lotto 2 – Edificio “B” – Interno 2 [Allegato “51/b”: (visura storica) e rivedasi Allegato 48/c (elaborato planimetrico)];

Per questa unità immobiliare si richiama l'enunciato dell'art. 2 comma b dell'atto Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Edmondo Maria CAPECELATRO di Roma del 04 luglio 2003 repertorio 6135/17015 registrato a Velletri l'11 luglio 2003 al n. 1275 serie 1V (Allegato “2”), per ribadire che il terreno annesso è gravato da servitù passiva di passaggio pedonale e carrabile della lunghezza di metri lineari 3,00, posta a quota diversa, lungo il confine nord ovest che divide il lotto con il comune di Castel Gandolfo.

2. STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE

BLOCCO 1- Località PAVONA

Facendo pieno riferimento al materiale fotografico allegato alla presente perizia, (sia quello degli interni che quello degli esterni) si segnala una situazione di degrado generalizzato più o meno diffuso in tutto il blocco. Si fa particolare riferimento ai fabbricati presenti che versano in pessime condizioni di manutenzione, considerando però che per essi, nell'attuazione della convenzione di cui appresso, è prevista la demolizione totale e pertanto la loro incidenza generale sulla situazione legata alla procedura del fallimento (valutazione, regolarizzazione urbanistica, catastale, ecc.) è chiaramente relativa. I terreni liberi sono incolti e in essi esistono piantumazioni

arboree di poco pregio. Si segnala che in data 26 agosto 2020 tali terreni sono stati percorsi da un incendio di importanti dimensioni che ha interessato anche parte dei limitrofi terreni confinanti. È in corso di formalizzazione una richiesta di indennizzo danni, nei confronti della procedura fallimentare, da parte di uno dei proprietari confinanti, volta ad ottenere un risarcimento per la parte della recinzione ammalorata e per le piantumazioni di vitigno "giovane" compromesse dall'evento.

BLOCCO 2 - Località POGGIO SANTA LUCIA

Facendo pieno riferimento al materiale fotografico allegato alla presente perizia, (sia quello degli interni che quello degli esterni) si segnala una situazione di degrado generalizzato più o meno diffuso in tutto il blocco. La causa principale è dovuta alla chiusura del cantiere, che, benché protetto da recinzioni stabili e/o provvisorie, nel corso del tempo è stato oggetto di occupazioni abusive più o meno temporanee, atti di vandalismo, deperimento naturale dei materiali utilizzati in una situazione non protetta e non mantenuta. Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti sia privati che comuni, come non è stato possibile verificare né la funzionalità delle opere di urbanizzazione, né il loro stato di avanzamento dei lavori, ma è evidente che, a giudicare da quanto visibile (guaine, corrugati, tombini pozzetti, interruttori quadri elettrici, vani contatori ecc.), nella migliore delle ipotesi debbano essere completamente ed integralmente verificati e ri-adequati alle norme vigenti. Non è stato altresì possibile verificare lo stato odierno di conservazione delle strutture portanti, per le quali si rimanda esclusivamente al certificato di collaudo statico depositato al genio civile, anche se non sono evidenti tracce di sofferenza delle strutture e/o cedimenti di alcun genere. (Allegato "52").

Da documentazione rinvenuta presso la curatela fallimentare, si evince che le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione rep. n. 4996 13 febbraio 2003, sono state interamente eseguite e che la GPS Costruzioni e Finanza s.r.l. ha regolarmente contribuito per quanto di competenza all'esecuzione delle stesse, risultando regolarmente allacciata a tutti i servizi

comprendenti l'acquedotto, l'allaccio fognario, cavidotti elettrici e telefonici, come da dichiarazione consortile del 01 febbraio 2007 (Allegato "53");

3. RIFERIMENTI URBANISTICI

BLOCCO I- Località PAVONA

Terreni inediticati:

A seguito di:

- Deliberazione G.R.L. n. 614 del 07 agosto 2009 avente per oggetto l'approvazione della proposta di Accordo di Programma "Patto Territoriale delle Colline Romane;
- Approvazione dell'Accordo di Programma "Patto Territoriale delle Colline Romane" del 07 ottobre 2009 tra Regione Lazio, Provincia di Roma e Comune di Albano Laziale;
- Delibera C.C. n. 48 del 03 novembre 2009, pubblicato sul S.O. n. 15 Bollettino Ufficiale n. 5 del 06 febbraio 2010, deliberato dalla Regione Lazio il 7 agosto 2009 n. 614 [Allegato "54": (Del. GRL 614/2009), Allegato "54a": (Accordo di Programma) e Allegato 54b: (copia deliberazione CC.48/2009)],

sono state stipulate:

- 1) "Convenzione urbanistica iniziativa progettuale" denominata "Patto Territoriale delle colline Romane", tra il Comune di Albano Laziale e la società G.P.S. Costruzioni e Finanza s.r.l., con atto Notaio Paolo Pistilli di Roma del 25 novembre 2009, repertorio n. 27.769 raccolta 6.929. La convenzione ha lo scopo della realizzazione di un complesso immobiliare multifunzionale di interventi privati ed opere pubbliche (Allegato "55").
- 2) Atto notaio Edmondo Maria Capecelatro di Velletri del 17 dicembre 2009, repertorio 76.354 raccolta 22.866, con cui fu stipulata rettifica alla convenzione precedente per mera omissione di una particella del compendio immobiliare (particella 48) (Allegato "56");

Tanto premesso, in forza della citata convenzione e successiva rettifica che, si intendono integralmente ritrascritte, furono approvate le tavole progettuali per la realizzazione

dell'intero complesso previsto dalla stessa.

Nel dettaglio, l'accordo di programma il cui termine di validità decennale, nonché il termine di inizio e fine lavori (nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'art. 28 della L. 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi simili comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012) sono prorogati di tre anni, prevede la realizzazione di un complesso multifunzionale costituito da:

a) Interventi privati:

- 1) Struttura turistico-ricettiva;
- 2) Residenze;
- 3) Parco commerciale;
- 4) Attrezzature sportive.

b) Opere pubbliche:

- 1) Caserma dei Carabinieri;
- 2) Scuola Elementare;
- 3) opere infrastrutturali di natura pubblica viabilità;
- 4) Parcheggi pubblici;
- 5) Verde pubblico.

Tutte le caratteristiche progettuali – volumetriche sono individuate negli elaborati progettuali disponibili presso l'archivio del Comune di Albano e allegati al programma integrato oggetto di accordo di programma (Allegati "57" e "57a");

Fabbricati:

Nel "blocco 1" insistono, come anzidetto, n. 3 fabbricati che nella descrizione di cui sopra sono rispettivamente identificati con i progressivi 41, 42 e 43. Da ricerche eseguite presso l'Ufficio tecnico del Comune di Albano Laziale, non è emerso alcun titolo edilizio comprovante la loro preesistenza urbanistica. Per la relativa legittimità, si rimanda al successivo paragrafo 9a :

BLOCCO 2 - Località POGGIO SANTA LUCIA

Fabbricati:

Con atto del 13 febbraio 2003, a firma del segretario comunale di Albano Laziale, Dott.ssa

Lucia Lanza Cariccio, Repertorio n. 4996, registrato ad Albano Laziale il 28 febbraio 2003 al n. 295 mod. I, fu stipulata la convenzione relativa al piano di lottizzazione convenzionata denominata "Poggio S. Lucia", avente ad oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione dell'area a maggior consistenza interessante la particella 11 del foglio 3 di Albano Laziale, da cui deriva la particella 988 sede dell'edificato lotto 2 (Allegato "58").

Tanto premesso, in forza della citata convenzione che si intende integralmente ritrascritta per la realizzazione del villino bifamiliare (corpo "B"), facente parte del lotto denominato 2, fu rilasciato in data 27 luglio 2006 il permesso di costruire n. 15/04-B- Pratica edilizia n. 15/04 protocollo n. 34091/05. [Allegato "59" (permesso di costruire) , Allegato "59a" (elaborato progettuale)];

4. RIFERIMENTI AL PIANO REGOLATORE GENERALE

BLOCCO 1- Località PAVONA

- Si fa espresso riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Albano Laziale – Provincia di Roma – Settore IV Tecnico – Servizio 1°- Urbanistica, in data 02 febbraio 2020 al protocollo 0010023, che si intende integralmente ritrascritto (Allegato "60").

BLOCCO 2 - Località POGGIO SANTA LUCIA

- Si fa espresso riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Albano Laziale – Provincia di Roma – Settore IV Tecnico – Servizio 1°- Urbanistica, in data 02 febbraio 2020 al protocollo 0010004, che si intende integralmente ritrascritto (Allegato "61").

5. CONSISTENZE

Per il calcolo delle consistenze dei terreni ineditati e delle corti pertinenziali, si è fatto riferimento alle superfici catastali nominali, pertanto potrebbero risultare delle discrepanze tra le superfici reali e quelle risultanti agli atti.

Per il calcolo delle consistenze delle unità immobiliari urbane, è stata utilizzata la superficie

“commerciale”, ossia al lordo delle murature interne, al lordo delle murature esterne, a metà delle murature in comunione con le unità confinanti e opportunamente omogeneizzate con i relativi coefficienti di destinazione.

BLOCCO 1- Località PAVONA

Terreni ineditati:

I terreni ineditati, risultano avere le seguenti consistenze:

- 1) P.IIa 1535 = Ha 02.59.50
- 2) P.IIa 1536 = Ha 00.33.24 (già detratta della superficie di mq 29 del fabbricato progr. 41)
- 3) P.IIa 1537 = Ha 00.49.93
- 4) P.IIa 1538 = Ha 00.94.67
- 5) P.IIa 1539 = Ha 00.41.52
- 6) P.IIa 1540 = Ha 00.26.77
- 7) P.IIa 1541 = Ha 00.12.48
- 8) P.IIa 1542 = Ha 00.04.87
- 9) P.IIa 1543 = Ha 00.05.80
- 10) P.IIa 1544 = Ha 00.00.71
- 11) P.IIa 1545 = Ha 00.37.50
- 12) P.IIa 1546 = Ha 00.26.00
- 13) P.IIa 1547 = Ha 00.18.55
- 14) P.IIa 1548 = Ha 00.01.95
- 15) P.IIa 1549 = Ha 00.07.90
- 16) P.IIa 1550 = Ha 00.04.60
- 17) P.IIa 1551 = Ha 00.09.50
- 18) P.IIa 1552 = Ha 00.07.15
- 19) P.IIa 1553 = Ha 00.02.50
- 20) P.IIa 1554 = Ha 00.01.72
- 21) P.IIa 1555 = Ha 00.10.00
- 22) P.IIa 1556 = Ha 00.03.05
- 23) P.IIa 1557 = Ha 00.22.26
- 24) P.IIa 1558 = Ha 02.14.88
- 25) P.IIa 1559 = Ha 00.23.11
- 26) P.IIa 1560 = Ha 00.17.34

27) P.IIa	1561	= Ha 00.17.12
28) P.IIa	1562	= Ha 00.16.41
29) P.IIa	1563	= Ha 00.17.48
30) P.IIa	1564	= Ha 00.20.22
31) P.IIa	1565	= Ha 00.14.70 (già detratta della superficie di mq 167 del fabbricato progr. 43)
32) P.IIa	1566	= Ha 00.15.65
33) P.IIa	1567	= Ha 00.18.26
34) P.IIa	1568	= Ha 00.16.41
35) P.IIa	1569	= Ha 00.19.53
36) P.IIa	1570	= Ha 00.16.80
37) P.IIa	1571	= Ha 00.17.99
38) P.IIa	1572	= Ha 00.07.59
39) P.IIa	1573	= Ha 00.32.53
40) P.IIa	1574	= Ha 00.00.18

Totale consistenza = Ha 11.68.37

Fabbricati:

41) P.IIa	1536 (ex 27 parte)	= Superficie lorda	= mq 29,00
43) P.IIa	1370 (p.IIa NCT 1565 ex 27 parte)	= Superficie lorda	= mq 167,00

BLOCCO 2 - Località POGGIO SANTA LUCIA

Villino 2.B.1.:

L'unità immobiliare risulta avere le seguenti superfici "COMMERCIALI" complessive divise per destinazioni:

<i>Superficie lorda residenziale complessiva abitazione:</i>	<i>Mq</i>	<i>83,83</i>
<i>Superficie lorda non residenziale patii (portici)</i>	<i>Mq</i>	<i>20,92</i>
<i>Superficie lorda non residenziale complessiva <u>terrazzi/balconi</u></i>	<i>Mq</i>	<i>65,30</i>
<i>Superficie lorda non residenziale complessiva garage</i>	<i>Mq</i>	<i>39,20</i>
<i>Superficie lorda non residenziale complessiva <u>locali cantina + WC</u></i>	<i>Mq</i>	<i>52,18</i>
<i>Superficie corte pertinenziale piano terra</i>	<i>Mq</i>	<i>320,07</i>
<i>Superficie corte pertinenziale piano S1</i>	<i>Mq</i>	<i>8,74</i>
<i>Superficie rampa di accesso al box</i>	<i>Mq</i>	<i>35,90</i>

Villino 2.B.2.:

L'unità immobiliare risulta avere le seguenti superfici "COMMERCIALI" complessive

divise per destinazioni:

<i>Superficie lorda residenziale complessiva abitazione:</i>	<i>Mq</i>	<i>83,83</i>
<i>Superficie lorda non residenziale patii (portici)</i>	<i>Mq</i>	<i>20,92</i>
<i>Superficie lorda non residenziale complessiva <u>terrazzi/balconi</u></i>	<i>Mq</i>	<i>65,30</i>
<i>Superficie lorda non residenziale complessiva garage</i>	<i>Mq</i>	<i>39,20</i>
<i>Superficie lorda non residenziale complessiva <u>locali cantina + WC</u></i>	<i>Mq</i>	<i>52,18</i>
<i>Superficie corte pertinenziale piano terra</i>	<i>Mq</i>	<i>282,04</i>
<i>Superficie corte pertinenziale piano S1</i>	<i>Mq</i>	<i>8,74</i>
<i>Superficie rampa di accesso al box</i>	<i>Mq</i>	<i>213,53</i>
<i>Superficie corte pertinenziale gravata da servitù di passo</i>	<i>Mq</i>	<i>100,00</i>

6. ONERI, VINCOLI E OBBLIGHI GRAVANTI E/O EVENTUALMENTE GRAVANTI SUL COMPENDIO IMMOBILIARE

Fermo restando che si intendono ritrascritti tutti gli oneri, vincoli, servitù ed obblighi gravanti sull'intero compendio immobiliare, derivanti dagli atti di compravendita e dalle convenzioni sottoscritte e/o stipulate con gli enti pubblici e da tutte le formalità a favore e contro rinvenute dall'ispezione ipotecaria estratta dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Roma Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Roma 2 (Allegato "62"), si segnalano inoltre:

Nel BLOCCO 1- Località PAVONA

– Oneri e adempimenti gravanti sul "provvedimento di attribuzione di rendita catastale" susseguente all'accertamento catastale (ai sensi dell'art. 2, comma 36, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito con modificazioni dalla legge n. 286 del 24/11/2006 - fabbricati per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali) prot. RM0428657 del 08 luglio 2016. Tale accertamento riguarda l'immobile

insistente sulla attuale particella 1565 (ex 1370 ex 27) – vedi progressivo 43 (Allegato “63”).

Nel BLOCCO 2 - Località POGGIO SANTA LUCIA

- La società GPS costruzioni e Finanza srl, relativamente alla porzione del lotto 2 su cui insiste l’edificio B, contraddisto al NCT del Comune di Albano Laziale al foglio 3 p.lle 1237, 1238 e 1239 (già 988 parte), con l’approvazione del progetto n. 15/04 del 27 luglio 2006 e la realizzazione del fabbricato, ha usufruito di praticamente tutta la potenzialità edificatoria del lotto, fissata in mc 537,00, per effetto dell’impegno assunto con l’atto d’obbligo a firma del Notaio GALLORI di Roma del 11 luglio 2005 repertorio n. 22619/5513 (mc previsti 537,00 – mc di progetto 531,51) – (Allegato “64”).
- Compartecipazione alle spese di manutenzione delle aree adibite a strada di lottizzazione (Via Eraclito), che, per quanto di competenza della G.P.S. Costruzioni e Finanza srl, interessa la quota proporzionale delle particelle frontiste i lotti 2, 3 e 4 (particelle 1229, 1236 e 1240). Tali particelle infatti non risultano ricomprese nell’elenco delle aree cedute al comune di Albano Laziale con la determinazione n. 169 del 14 dicembre 2010 (Allegato “65”), nell’ambito del piano di Lottizzazione convenzionata denominato “Poggio Santa Lucia”. Salvo ulteriore documentazione ad oggi non rinvenuta (non risulta nessuna cessione trascritta nella Conservatoria dei RR.II. – Allegato “66”), tale tratto è da considerarsi privato. Riprova ne è che la denuncia di accatastamento protocollo RM0543476 del 21/04/2008, identifica tali aree come “Beni comuni non censibili” a tutte le unità immobiliari aventi causa alla G.P.S. Costruzioni (Allegato “67”).

7. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

a) Premessa

Nella valutazione di base si assumerà che lo stato dei luoghi sia conforme ai relativi titoli urbanistici rilasciati e/o presentati, che questi abbiano prodotto effetto e che l’utilizzazione

sia correttamente in linea con le autorizzazioni di legge, anche in riferimento alle normative sulla sicurezza. Il valore di stima di base si riferirà inoltre assumendo:

- che l'intero compendio sia libero da domande di rivendica relative a contenziosi con soggetti terzi, se a tutt'oggi pendenti;
- che nel *blocco 1* non vi siano impedimenti alla realizzazione delle opere nelle modalità, nei termini e nella durata previsti dalla convenzione di cui al paragrafo 3;
- che nel *blocco 2* l'edificio bifamiliare sia completo e funzionale, pronto all'uso e che abbia i requisiti dell'agibilità;

Viceversa nella valutazione finale del compendio immobiliare sarà invece applicata a ciascun blocco e/o lotto di vendita una ragionevole percentuale di abbattimento che sinteticamente, a giudizio del tecnico CTU, raccolga in un unico valore, le operazioni necessarie in termini di interventi e costi:

- Per l'importanza dell'intervento in termini di complessità esecutiva, clausole e scadenze previste dalla convenzione (Blocco 1);
- Per procedere alla demolizione dei fabbricati esistenti, accatastati o da accatastare (Blocco 1);
- per ultimarne i lavori laddove incompleti (Blocco 2);
- per renderlo urbanisticamente conforme, secondo quanto riportato nel successivo paragrafo 9.a (Blocco 2);
- per ultimarne e/o rendere funzionanti gli impianti tecnologici e di urbanizzazione laddove non ultimati o mancanti, ribadendo che è stato impossibile valutarne le rispettive condizioni e funzionalità (Blocco 2);

b) Criteri di scelta per la valutazione

Per effetto della situazione generale rinvenuta, delle difformità riscontrate e della natura promiscua degli immobili formanti il compendio (terreni edificabili con diverse destinazioni realizzabili, fabbricati già realizzati ed edifici ed are pubbliche da realizzare e cedere al

comune secondo i parametri della convenzione), il sottoscritto C.T.U. ritiene che la vendita atomistica delle singole unità sia concretizzabile per il Fallimento solo in parte, per i motivi di cui appresso.

Nel BLOCCO 1- Località PAVONA

- I. In tale blocco si configura una inattuabilità generalizzata della vendita separata intesa come “ciascuna” particella di terreno la cui totalità (n. 40), compone l’intera lottizzazione oggetto della convenzione “Patto Territoriale delle Colline Romane”.

Tutte le clausole che legano indissolubilmente l’intervento progettuale, comprendono la realizzazione di diverse opere pubbliche, quali viabilità interne ed esterne, parcheggi, piazze, spazi a verde, canali collettori, edifici pubblici (caserma, scuola), ecc.

In questa ottica, per quanto previsto dalla convenzione siglata il 25 novembre del 2009 con il Comune, la realizzazione di tali opere, oltre a quelle private, dovrà coinvolgere tutti i futuri proprietari fondiari (per obbligo assunto dalla GPS Costruzioni e Finanza srl – per se e/o aventi causa all’art. 13 della convenzione stessa), poiché interessati in egual maniera o quasi, alla realizzazione delle suddette opere. Pertanto questa scelta progettuale di realizzazione degli impianti, edifici e servizi comuni e pubblici, può costituire un ostacolo alla snella vendita atomistica intesa come sopra.

- II. Si ritiene che la vendita troppo frammentata di ciascun appezzamento, con potenzialità edificatoria privata e pubblica, possa creare un interesse sperequato all’acquisto, oltre ad una condivisione di costi e competenze, difficilmente attuabile fino alla completa vendita di tutti gli eventuali lotti prevedibili. In particolar modo, la promiscuità delle destinazioni degli edifici previsti dalla convenzione, creerebbe una disparità di appetibilità nei lotti, tra le destinazioni private di struttura turistico-ricettiva, residenziale, parco commerciale ed attrezzature sportive e le opere

pubbliche previste (Caserma dei Carabinieri, la scuola elementare, le opere infrastrutturali di pubblica viabilità, parcheggi pubblici e verde pubblico). Questo perché, chiunque fosse interessato all'acquisto di uno dei lotti a destinazione privata, dovrebbe attendere la completa vendita dei lotti a destinazione pubblica.

Non c'è apparente motivo all'acquisto separato ed autonomo di particelle di terreno, dove sono previste soltanto opere pubbliche da cedere immediatamente dopo la loro ultimazione, destinate a non avere mercato. Per questo motivo, è preferibile che tutte queste particelle vengano viceversa inserite in quota parte in tutti i lotti di vendita previsti nel blocco 1, affinché costituiscano vendita unica con le particelle "produttive" di edilizia privata che, viceversa, suppongono un tornaconto sostanziale ad un futuro acquirente interessato.

III. Qualora, il Fallimento optasse per un ragionevole numero di lotti in vendita, i tempi di completamento della liquidazione potrebbero essere molto più rapidi, si limiterebbe il rischio dell'invenduto dei singoli appezzamenti meno appetibili e si conterrebbero i costi "vivi" e di gestione del compendio (spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, le spese di messa in sicurezza, le spese di sorveglianza ecc.), nonché gli oneri derivanti da tassazioni (IMU, TASI, ecc.) e le ulteriori spese di pubblicità per reiterati esperimenti di vendita.

IV. La scadenza della convenzione, fissata per il 25 novembre 2019 e prorogata al 25 novembre 2022 (ai sensi dell'art. 30, comma 3-bis della L.9 agosto 2013, N. 98 di conversione del D.L. 21 giugno 2013 n. 69 "disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia" c.d. "del fare"- vedi certificato di destinazione urbanistica), potrebbe costituire, col passare del tempo un deterrente all'acquisto degli appezzamenti invenduti, a causa della necessità di dover stipulare a quella data, una nuova convenzione, con i tempi burocratici e costi che essa comporta, contrariamente ad una vendita mirata e racchiusa in pochi lotti.

BLOCCO 2 – Località POGGIO SANTA LUCIA

Per il blocco 2, viceversa, non esiste alcun impedimento oggettivo nel costituire due lotti separati di vendita, composti rispettivamente da due unità immobiliari (abitazione e garage).

c) Creazione dei lotti di vendita

Alla luce di quanto sopra esposto sarà pertanto fornita la valutazione divisa in 6 lotti di vendita rispettivamente formati dalle particelle catastali, elencate appresso nel medesimo ordine cronologico di cui alla descrizione ed identificazione catastale. Precisamente:

- N. 4 lotti di vendita nel *blocco 1*, divisi in funzione della destinazione d'uso prevista dalla convenzione.
- N. 2 lotti di vendita nel *blocco 2*, divisi secondo la conformazione naturale della costruzione divisa in due porzioni cielo-terra.

Nel blocco 1 – Località PAVONA

lotto di vendita “1” composto da:

Terreni edificabili a destinazione “residenze”. Nell’ordine:

Quota del 100% di proprietà di:

25) P.IIa	1559	= Ha 00.23.11
26) P.IIa	1560	= Ha 00.17.34
27) P.IIa	1561	= Ha 00.17.12
28) P.IIa	1562	= Ha 00.16.41
29) P.IIa	1563	= Ha 00.17.48
30) P.IIa	1564	= Ha 00.20.22
31) P.IIa	1565	= Ha 00.16.37
32) P.IIa	1566	= Ha 00.15.65

per una superficie totale pari a **Ha 01.43.70**

Quota del 31% di proprietà di:

1) P.IIa	1535	= Ha 02.59.50
2) P.IIa	1536	= Ha 00.33.53

3) P.lla	1537	= Ha 00.49.93
5) P.lla	1539	= Ha 00.41.52
6) P.lla	1540	= Ha 00.26.77
7) P.lla	1541	= Ha 00.12.48
8) P.lla	1542	= Ha 00.04.87
9) P.lla	1543	= Ha 00.05.80
10) P.lla	1544	= Ha 00.00.71
11) P.lla	1545	= Ha 00.37.50
12) P.lla	1546	= Ha 00.26.00
13) P.lla	1547	= Ha 00.18.55
14) P.lla	1548	= Ha 00.01.95
15) P.lla	1549	= Ha 00.07.90
16) P.lla	1550	= Ha 00.04.60
17) P.lla	1551	= Ha 00.09.50
18) P.lla	1552	= Ha 00.07.15
19) P.lla	1553	= Ha 00.02.50
20) P.lla	1554	= Ha 00.01.72
21) P.lla	1555	= Ha 00.10.00
22) P.lla	1556	= Ha 00.03.05
23) P.lla	1557	= Ha 00.22.26
40) P.lla	1574	= Ha 00.00.18

per una superficie totale pari a Ha 05.87.97

dove, in base ai progetti approvati e al frazionamento catastale che ne ha sancito la geometria, saranno localizzate le suddette opere pubbliche.

Si precisa che nel caso di mancata preventiva demolizione, il presente lotto di vendita contempla anche il trasferimento:

- della quota del 100% dell'immobile censito al NCEU di cui al progressivo 43, ossia:
43) P.lla 1370 senza sub., la cui consistenza andrà detratta da quella della particella 1565 (vedasi conformità catastale);
- della quota del 31% dell'immobile attualmente non censito in catasto di cui al progressivo 41, ossia:
41) Fabbricato rurale ex p.lla 27 la cui consistenza andrà detratta da quella della particella 1536 (vedasi conformità catastale).

lotto di vendita "2" composto da:

Terreni edificabili a destinazione "turistico-ricettiva". Nell'ordine:

Quota del 100% di proprietà di:

33)P.lla	1567	= Ha 00.18.26
34)P.lla	1568	= Ha 00.16.41
35)P.lla	1569	= Ha 00.19.53
36)P.lla	1570	= Ha 00.16.80
37)P.lla	1571	= Ha 00.17.99

per una superficie totale pari a Ha 00.88.99

Quota del 25% di proprietà di:

1) P.lla	1535	= Ha 02.59.50
2) P.lla	1536	= Ha 00.33.53
3) P.lla	1537	= Ha 00.49.93
5) P.lla	1539	= Ha 00.41.52
6) P.lla	1540	= Ha 00.26.77
7) P.lla	1541	= Ha 00.12.48
8) P.lla	1542	= Ha 00.04.87
9) P.lla	1543	= Ha 00.05.80
10) P.lla	1544	= Ha 00.00.71
11) P.lla	1545	= Ha 00.37.50
12) P.lla	1546	= Ha 00.26.00
13) P.lla	1547	= Ha 00.18.55
14) P.lla	1548	= Ha 00.01.95
15) P.lla	1549	= Ha 00.07.90
16) P.lla	1550	= Ha 00.04.60
17) P.lla	1551	= Ha 00.09.50
18) P.lla	1552	= Ha 00.07.15
19) P.lla	1553	= Ha 00.02.50
20) P.lla	1554	= Ha 00.01.72

21) P.lla	1555	= Ha 00.10.00
22) P.lla	1556	= Ha 00.03.05
23) P.lla	1557	= Ha 00.22.26
40) P.lla	1574	= Ha 00.00.18

per una superficie totale pari a Ha 05.87.97

dove, in base ai progetti approvati e al frazionamento catastale che ne ha sancito la geometria, saranno localizzate le suddette opere pubbliche.

Si precisa che nel caso di mancata preventiva demolizione, il presente lotto di vendita contempla anche il trasferimento:

- della quota del 25% dell'immobile attualmente non censito in catasto di cui al progressivo 41, ossia:

- 41) Fabbricato rurale ex p.lla 27, la cui consistenza andrà detratta da quella della particella 1536 (vedasi conformità catastale).

Nel BLOCCO 1- Località PAVONA

lotto di vendita "3" composto da:

Terreni edificabili a destinazione "impianti sportivi". Nell'ordine:

Quota del 100% di proprietà di:

38)P.lla	1538	= Ha 00.94.67
39)P.lla	1572	= Ha 00.07.59
40)P.lla	1573	= Ha 00.32.53

per una superficie totale pari a Ha 01.34.79

Quota del 6% di proprietà di:

1) P.lla	1535	= Ha 02.59.50
2) P.lla	1536	= Ha 00.33.53
3) P.lla	1537	= Ha 00.49.93
5) P.lla	1539	= Ha 00.41.52
6) P.lla	1540	= Ha 00.26.77
7) P.lla	1541	= Ha 00.12.48

8) P.lla	1542	= Ha 00.04.87
9) P.lla	1543	= Ha 00.05.80
10) P.lla	1544	= Ha 00.00.71
11) P.lla	1545	= Ha 00.37.50
12) P.lla	1546	= Ha 00.26.00
13) P.lla	1547	= Ha 00.18.55
14) P.lla	1548	= Ha 00.01.95
15) P.lla	1549	= Ha 00.07.90
16) P.lla	1550	= Ha 00.04.60
17) P.lla	1551	= Ha 00.09.50
18) P.lla	1552	= Ha 00.07.15
19) P.lla	1553	= Ha 00.02.50
20) P.lla	1554	= Ha 00.01.72
21) P.lla	1555	= Ha 00.10.00
22) P.lla	1556	= Ha 00.03.05
23) P.lla	1557	= Ha 00.22.26
40) P.lla	1574	= Ha 00.00.18

per una superficie totale pari a Ha 05.87.97

dove, in base ai progetti approvati e al frazionamento catastale che ne ha sancito la geometria, saranno localizzate le suddette opere pubbliche.

Si precisa che nel caso di mancata preventiva demolizione, il presente lotto di vendita contempla anche il trasferimento:

- della quota del 6% dell'immobile attualmente non censito in catasto di cui al progressivo 41, ossia:
 - 41) Fabbricato rurale ex p.lla 27, la cui consistenza andrà detratta da quella della particella 1536 (vedasi conformità catastale).

Nel BLOCCO 1- Località PAVONA

lotto di vendita "4" composto da:

Terreni edificabili a destinazione "parco commerciale". Nell'ordine:

Quota del 100% di proprietà di:

24) P.lla 1558 = Ha 02.14.88

per una superficie totale pari a Ha 02.14.88

Quota del 38% di proprietà di:

1) P.lla 1535 = Ha 02.59.50

2) P.lla 1536 = Ha 00.33.53

3) P.lla 1537 = Ha 00.49.93

5) P.lla 1539 = Ha 00.41.52

6) P.lla 1540 = Ha 00.26.77

7) P.lla 1541 = Ha 00.12.48

8) P.lla 1542 = Ha 00.04.87

9) P.lla 1543 = Ha 00.05.80

10) P.lla 1544 = Ha 00.00.71

11) P.lla 1545 = Ha 00.37.50

12) P.lla 1546 = Ha 00.26.00

13) P.lla 1547 = Ha 00.18.55

14) P.lla 1548 = Ha 00.01.95

15) P.lla 1549 = Ha 00.07.90

16) P.lla 1550 = Ha 00.04.60

17) P.lla 1551 = Ha 00.09.50

18) P.lla 1552 = Ha 00.07.15

19) P.lla 1553 = Ha 00.02.50

20) P.lla 1554 = Ha 00.01.72

21) P.lla 1555 = Ha 00.10.00

22) P.lla 1556 = Ha 00.03.05

23) P.lla 1557 = Ha 00.22.26

40) P.lla 1574 = Ha 00.00.18

per una superficie totale pari a Ha 05.87.97

dove, in base ai progetti approvati e al frazionamento catastale che ne ha sancito la geometria, saranno localizzate le suddette opere pubbliche.

Si precisa che nel caso di mancata preventiva demolizione, il presente lotto di vendita contempla anche il trasferimento:

- della quota del 38% dell'immobile attualmente non censito in catasto di cui al progressivo 41, ossia:

41) Fabbricato rurale ex p.lla 27, la cui consistenza andrà detratta da quella della particella 1536 (vedasi conformità catastale).

N.B. Si ribadisce che la quota di comproprietà rispettivamente del 31%, del 25%, del 6% e del 38%, attribuita a ciascuno dei suindicati 4 lotti di vendita, corrisponde alle particelle oggetto di cessione o di realizzazione delle opere o servizi di pubblica utilità. Essa equivale ad una percentuale stimata forfettariamente sulla proporzionalità del rispettivo valore di ciascun lotto. Tale percentuale potrebbe verosimilmente non coincidere in futuro con la quota di competenza in merito alla compartecipazione monetaria per la realizzazione delle aree o costruzioni in esse previste, che ad oggi non può essere nota.

Nel Blocco 2 – Località POGGIO SANTA LUCIA

lotto di vendita “5” composto da:

Quota del 100% di proprietà di:

Compendio immobiliare ad uso abitativo. Precisamente:

44) **Villino interno 2.B.1. composto di Abitazione ai piani S1/T/1° e Garage al piano S1.**

Censite rispettivamente al NCEU del comune di Albano Laziale al foglio 3:

- particella 1238 subalterno 501, Categoria F/3 (in corso di costruzione), senza rendita catastale, Via Eraclito snc – Lotto 2, Edificio B, Interno 1, piano 1°T/S1,

l'abitazione con corte annessa,

- particella 1238 subalterno 502, Categoria F/3 (in corso di costruzione), senza rendita catastale, Via Eraclito snc – Lotto 2, Edificio B, Interno 1, piano T/S1, **il**

garage con la rampa annessa.

E' ricompresa nel lotto di vendita la quota proporzionale dei beni censiti alla partita “A”

– Beni comuni non censibili – al foglio 3 particelle 1229, 1236 e 1240 strada privata di lottizzazione.

Nel blocco 2 - Località POGGIO SANTA LUCIA

lotto di vendita "6" composto da:

Quota del 100% di proprietà di:

Compendio immobiliare ad uso abitativo. Precisamente:

45) **Villino interno 2.B.2. composto di Abitazione** ai piani S1/T/1° e **Garage** al piano S1.

Censite rispettivamente al NCEU del comune di Albano Laziale al foglio 3:

- particella 1238 subalterno 503, Categoria F/3 (in corso di costruzione), senza

rendita catastale, Via Eraclito snc – Lotto 2, Edificio B, Interno 2, piano 1°T/S1,

l'abitazione con corte annessa,

- particella 1238 subalterno 504, Categoria F/3 (in corso di costruzione), senza

rendita catastale, Via Eraclito snc – Lotto 2, Edificio B, Interno 2, piano T/S1, **il**

garage con la rampa annessa.

É ricompresa nel lotto di vendita la quota proporzionale dei beni censiti alla partita "A" –

Beni comuni non censibili – al foglio 3 particelle 1229, 1236 e 1240 strada privata di

lottizzazione.

d) Valutazione dei lotti di vendita

Blocco 1- Località PAVONA

PREMESSA

Il metodo di stima delle aree "fabbricabili" che si ritiene più opportuno utilizzare, è quello

del criterio di stima sintetico o diretto, attraverso il quale si ricaverà il valore dell'area in

base ad una percentuale del ricavo del prodotto edilizio realizzabile finito. Ovvero si

considererà il valore del terreno come aliquota percentuale del valore di mercato del

fabbricato legittimamente edificabile al momento della fine lavori. Il valore dell'area,

calcolato partendo dalla fine del presunto ciclo, sarà reso attuale in rapporto alla durata del

ciclo stesso. Il numero di anni di durata dell'intervento edilizio, rappresentato dalla variabile

“n” viene indicato in “6 anni”, ovvero il tempo presunto a partire dalla data di deposito della presente perizia, fino ad arrivare agli esperimenti di vendita degli immobili ultimati, ritenendo ricompresi i tempi tecnici per la formalizzazione del nuovo permesso di costruire, per la realizzazione dell’opera, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, per tutti gli adempimenti tecnici ed amministrativi, ecc.

Le analisi di mercato pertanto, finalizzate all’ottenimento di un valore €/mq rispettivamente per immobili residenziali, commerciali, turistico-ricettivi e sportivi, sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili, quali, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate, listini di mercato e fonti ufficiali, con l’aggiunta di una valutazione soggettiva del tecnico CTU, basata su altrettante ricerche di mercato e proprie esperienze professionali.

Laddove viceversa si è in presenza di un’area dove è prevista una destinazione specifica (lotti 3 e 4) per la quale non è stato possibile riscontrare un mercato immobiliare di beni simili nella zona, il valore incognito di base (V/mq) è stato determinato secondo metodi di procedimento alternativi sintetici sulla base di altri elementi conosciuti e comparabili.

Scelto il valore base secondo i criteri di cui sopra, è stata applicata la seguente formula:

$$V.V.T. = \frac{(S.U.L.R. \times V/mq \times C.D \times I.V.T.)}{(1+r)^n}$$

Dove:

V.V.T	=	Valore Venale del terreno
S.U.L.R.	=	Superficie Utile Lorda Realizzabile
V/mq	=	Valore di mercato attuale al mq (dell’opera ultimata)
C.D.	=	Coefficiente di Destinazione
I.V.T.	=	Incidenza del valore del terreno (espressa in percentuale) confrontata con il prezzo dell’opera ultimata
r	=	Tasso di interesse legale attuale pari al 0,05% annuo
n	=	Numero degli anni stimati (6), necessari alla realizzazione dell’opera

La valutazione delle aree da cedere per le opere pubbliche, sono state viceversa eseguite secondo una stima sintetica dovuta al proprio valore marginale. Infatti pur trattandosi di terreni, nel loro complesso di ragguardevole superficie (Ha 05.87.97), il loro valore inciderà

soltanto in maniera “*simbolica*” sul valore di ciascun lotto di vendita, poiché come anzidetto da cedere in gran parte alla fine dell’intervento, insieme a tutte le opere in esse previste (strade, parcheggi, scuola, caserma, ecc.) o comunque messe a disposizione dell’interesse collettivo nell’intero comparto.

Valutazione Lotti 1 e 2

Determinazione del valore di base per la parte edificabile

➤ DALL'OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. dell’Agenzia delle Entrate (2° SEMESTRE 2019)

Dalla comparazione dei valori desunti dalle pubblicazioni dell’Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio:

- Comune di Albano Laziale (RM)
- Fascia/zona: PERIFERICA/PAVONA – VALLE POZZO – ZONA INDUSTRIALE
- Codice zona D3

Periodo di riferimento 1° semestre 2020

- **Destinazione Residenziale** – Abitazioni civili

Valore min. €/mq 1.550,00 Valore medio €/mq 1.925,00 Valore max €/mq 2.300,00

Si prende in considerazione il valore minimo di **€/mq 1.550,00** poiché è prevista la realizzazione di edifici con rifiniture ordinarie e con alta densità abitativa. (coefficiente di edificabilità pari a 0,652 mq/mq (per mc 30.000 realizzabili da convenzione) (Allegato “68”).

➤ DAL SITO: “BORSINOIMMOBILIARE.IT”

Dalla comparazione dei valori desunti dalle pubblicazioni del Borsino immobiliare.it:

- Comune di Albano Laziale (RM)
- Fascia/zona: PAVONA

- **Destinazione Residenziale** – Abitazioni civili

Valore min. €/mq 1.233,34 Valore medio €/mq 1.602,38 Valore max €/mq 1.971,43

Si prende in considerazione il valore minimo di **€/mq 1.233,34** per gli stessi motivi di cui sopra (Allegato “69”).

➤ DAL SITO: “IMMOBILIARE.IT”

Dalla comparazione dei valori desunti dalle pubblicazioni del sito Immobiliare.it:

- Comune di Albano Laziale (RM)
- Fascia/zona: PAVONA
- **Destinazione Residenziale** – Abitazioni civili

Valore min. €/mq 1.550,00 Valore medio €/mq 1.776,00 Valore max €/mq 2.000,00

Si prende in considerazione il valore minimo di **€/mq 1.550,00** per gli stessi motivi di cui sopra (Allegato “70”).

➤ DALLE OFFERTE DI VENDITA

Sulla base di pubblicazioni specializzate sono state rintracciate le offerte relativamente ad annunci di vendita. Per il reperimento dei valori da assumere come riferimento, sono stati infatti scelti annunci da siti specializzati di immobili ubicati nella medesima zona. Si è raggiunto così l’obiettivo di avere il polso preciso della valutazione commerciale, alla data attuale, di immobili simili a quelli della valutazione, relativamente ad ubicazione, rifiniture, ecc. Sono stati selezionati annunci di motori di ricerca, come “idealista.it., immobiliare.it., casa.it . Nella fattispecie:

Abitazioni: Quotazione di zona sulla media di 10 annunci immobiliari rinvenuti

€/mq 1659,00 (Allegato “71”).

➤ VALORE SOGGETTIVO

Nella determinazione del valore soggettivo si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche delle singole unità immobiliari realizzabili, della collocazione delle stesse rispetto ai servizi ed alle infrastrutture presenti all’interno del quartiere e di ulteriori criteri di valutazione dettati dall’esperienza professionale maturata.

Sono stati attribuiti i seguenti valori:

Per le abitazioni:

Valore €/mq **1400,00**

MEDIA DELLE FONTI E VALORE DI BASE

Dalla media delle fonti utilizzate, sopra riportate, emergono per ciascuna tipologia di unità immobiliare le valutazioni di seguito indicate:

€/mq $(1550,00 + 1233,00 + 1550,00 + 1659,00 + 1400,00) : 5 =$ **€/mq 1478,0**

Determinazione del valore di base dei terreni destinati ad opere pubbliche

Si ritiene di attribuire un valore pari ad €/mq 1,50, corrispondente al valore agricolo medio (V.A.M.) fornito dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Albano Laziale – Qualità Pascolo Cespugliato, nell'ultima annualità disponibile del 2018. Il pascolo cespugliato si riferisce alla cultura prevalente attualmente riconosciuta sul posto, scelta in luogo di quella rinvenuta nelle certificazioni catastali, frutto soltanto di un cambio di cultura “convenzionale” dovuto alle rispettive fusioni nel tipo di frazionamento che ha generato le attuali particelle (Allegato “72”).

VALORE LOTTO 1

Per la parte in proprietà esclusiva al 100%

$$V.V.T. = \frac{(S.U.L.R. \times V/mq \times C.D. \times I.V.T.) - P.A.}{(1+r)^n}$$

dove:

S.U.L.R. = mq 9375,00 [Superficie corrispondente al rapporto tra il volume residenziale realizzabile previsto dalla convenzione (mc 30.000), e l'altezza imponibile (m 3,20)];

C.D. = Si applica un coefficiente di destinazione pari ad 1,00 in quanto il valore base preso a confronto si riferisce alla medesima destinazione d'uso;

I.V.T. = pari al 15% (valore soggettivo sintetico scelto fra l'intervallo del 10% e 30% più frequentemente utilizzato nei metodi di stima con il valore di trasformazione per gli immobili ad uso residenziale. Il valore stimato tendente al basso è dovuto alla facilità di ammortamento del costo del terreno grazie all'elevato indice di edificabilità concesso dalla convenzione).

P.A.. = Si applica una percentuale di abbattimento nella misura del 2%, per i motivi di cui al precedente capitolo 7a;

Si avrà

$$V.V.T. = \frac{(mq\ 9375,00. \times \text{€}/mq\ 1478,40 \times 1,00 \times 15\%) - 2\%}{(1+0,05)^6} = \text{€ } 1.520.462,69$$

Per la parte in proprietà esclusiva al 31%

V.A. = Valore €/mq x Consistenza x Q.P. (quota di proprietà)

$$V.A. = \text{€}/mq\ 1,50 \times mq\ 58.797\ (\text{Ha } 05.87.97) \times 31\% = \text{€ } 27.340,60$$

Totale valore lotto 1 = € (1.520.462,69+ 27.340,60) € 1.547.803,29

Approssimato per difetto ad **€ 1.547.800,00**

VALORE LOTTO 2

Per la parte in proprietà esclusiva al 100%

$$V.V.T. = \frac{(S.U.L.R. \times V/mq \times C.D. \times I.V.T.) - P.A.}{(1+r)^n}$$

dove:

S.U.L.R. = mq 9375,00 [Superficie corrispondente al rapporto tra il volume residenziale realizzabile previsto dalla convenzione (mc 30.000), e l'altezza imponibile (m 3,20)];

C.D. = Si applica un coefficiente di destinazione pari ad 0,80 in quanto il valore base (V/mq) preso a confronto, per mancanza di parametri diretti, si riferisce alla destinazione d'uso residenziale; Il coefficiente stesso valuta lo svantaggio che la destinazione d'uso turistico-ricettiva subisce per effetto del suo vincolo di destinazione e/o limitazione d'uso, a seguito del quale non può essere considerata alla stregua delle case di abitazione (proprie dei nuclei familiari), prese a confronto, dove viceversa può sussistere carattere abitativo continuativo con possibilità di essere adibite a residenza principale.

I.V.T. = pari al 15% (valore soggettivo sintetico scelto fra l'intervallo del 10% e 30% più frequentemente utilizzato nei metodi di stima con il valore di trasformazione per gli immobili ad uso residenziale. Il valore stimato tendente al basso è dovuto alla facilità di ammortamento del costo del terreno grazie all'elevato indice di edificabilità concesso dalla convenzione).

P.A.. = Si applica una percentuale di abbattimento nella misura del 2%, per i motivi di cui al precedente capitolo 7a;

Si avrà

$$V.V.T. = \frac{(mq\ 9375,00. \times \text{€}/mq\ 1478,40 \times 0,80 \times 15\%) - 2\%}{(1+0,05)^6} = \text{€ } 1.216.370,15$$

Per la parte in proprietà esclusiva al 25%

V.A. = Valore €/mq x Consistenza x Q.P. (quota di proprietà)

V.A. = €/mq 1,50 x mq 58.797 (Ha 05.87.97) x 25% = € 22.048,87

Totale valore lotto 2 = € (1.216.370,15 + 22.048,87) = € 1.238.419,02

Approssimato per difetto ad € **1.238.400,00**

Valutazione Lotto 3

Determinazione del valore di base per la parte edificabile

DALL'OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. dell'Agencia delle Entrate (2°

SEMESTRE 2019)

Dalla comparazione dei valori desunti dalle pubblicazioni dell'Osservatorio Mercato

Immobiliare dell'Agencia del Territorio:

- Comune di Albano Laziale (RM)
- Fascia/zona: PERIFERICA/PAVONA – VALLE POZZO – ZONA INDUSTRIALE
- Codice zona D3 – Destinazione Produttiva

Periodo di riferimento 2° semestre 2019

Valore min. €/mq 650,00 Valore medio €/mq 800,00 Valore max €/mq 950,00

Si è ritenuto di applicare il valore relativo alle destinazioni produttiva in quanto la più assimilabile alla futura destinazione di impianto sportivo.

Si prende pertanto in considerazione il valore medio di €/mq **800,00** poiché la superficie prevista di 2432 mq di realizzabile si avvicina al taglio “medio” della tipica struttura produttiva (Allegato “73”).

➤ DALLE OFFERTE DI VENDITA

Non sono state rintracciate offerte relativamente ad annunci di vendita per immobili similari in zona.

➤ VALORE SOGGETTIVO

La valutazione soggettiva appresso indicata ha tenuto conto:

- che nell'ambito dell'insediamento sportivo, secondo la previsione di progetto, saranno presenti anche delle attività di ausilio insediate nel centro, probabilmente o possibilmente condotte con gestione autonoma rispetto alla gestione del centro stesso (bar e ristorante);

- che l'impianto è da considerarsi come destinazione di ausilio all'interno di un complesso a destinazione promiscua, a completamento di un ambito in cui sono presenti diversi servizi a destinazione pubblica;
- che la prevista alta densità abitativa e turistico-ricettiva, con la parallela creazione di un centro commerciale poli-funzionale, invita a prevedere con ottimismo una grande richiesta ed appetibilità da parte del mercato del settore, in quanto carente nella zona;
- che di contro tale appetibilità e/o richiesta, in quanto connessa a funzione di ausilio, potrà verosimilmente avvenire con un minimo di ritardo rispetto allo stanziamento della popolazione prevista.

E' stato pertanto attribuito il valore di **€/mq 850,00**

MEDIA DELLE FONTI E VALORE DI BASE

Dalla media delle fonti utilizzate, sopra riportate, emergono per ciascuna tipologia di unità immobiliare le valutazioni di seguito indicate:

$$\text{€/mq } (800//00 + 850//00) : 2 = \quad \text{€/mq } \mathbf{825,00}$$

Determinazione del valore di base dei terreni destinati ad opere pubbliche

Si ritiene di attribuire un valore pari ad €/mq 1,50, corrispondente al valore agricolo medio (V.A.M.) fornito dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Albano Laziale – Qualità Pascolo Cespugliato, nell'ultima annualità disponibile del 2018. Il pascolo cespugliato si riferisce alla cultura attualmente presente, in luogo di quella rinvenuta nelle certificazioni catastali frutto di una fusione e cambio di cultura "convenzionale" in occasione del tipo di frazionamento che ha generato le attuali particelle (Allegato "72").

VALORE LOTTO 3

Per la parte in proprietà esclusiva al 100%

$$V.V.T. = \frac{(S.U.L.R. \times V/mq \times C.D. \times I.V.T.) - P.A.}{(1+r)^n}$$

dove:

- S.U.L.R. = mq 2432,00 [Superficie corrispondente al rapporto tra il volume commerciale realizzabile previsto dalla convenzione (mc 11.245), e l'altezza imponibile media (m 4,62)];
- C.D. = Si applica un coefficiente di destinazione pari ad 1,00 in quanto non valutabile;
- I.V.T. = pari al 20% (valore soggettivo sintetico scelto fra l'intervallo del 10% e 30% più frequentemente utilizzato nei metodi di stima con il valore di trasformazione per gli immobili ad uso residenziale).
- P.A.. = Si applica una percentuale di abbattimento nella misura del 2%, per i motivi di cui al precedente capitolo 7a;

Si avrà

$$V.V.T. = \frac{(mq\ 2432,00 \cdot \text{€}/mq\ 825,00 \cdot 1,00 \cdot 20\%) - 2\%}{(1+0,05)^6} = \text{€ } 293.473,43$$

Per la parte in proprietà esclusiva al 6%

V.A. = Valore €/mq x Consistenza x Q.P. (quota di proprietà)

$$V.A. = \text{€}/mq\ 1,50 \cdot mq\ 58.797\ (\text{Ha } 05.87.97) \cdot 6\% = \text{€ } 5.291,73$$

Totale valore lotto 3 = € (293.473,43 + 5.291,73) € 298.765,16

Approssimato per eccesso ad **€ 298.800,00**

Valutazione Lotto 4

Determinazione del valore di base per la parte edificabile

➤ DALL'OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (2° SEMESTRE 2019)

Dalla comparazione dei valori desunti dalle pubblicazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, mancando quella specifica, si estrapolano le due destinazioni più simili, intendendo il valore finale della fonte, la media fra i due valori presi in considerazione :

- Comune di Albano Laziale (RM)

- Fascia/zona: PERIFERICA/PAVONA – VALLE POZZO – ZONA INDUSTRIALE

- Codice zona D3 – **Destinazione Produttiva**

Periodo di riferimento 1° semestre 2020

- Comune di Albano Laziale (RM)
- Fascia/zona: PERIFERICA/PAVONA – VALLE POZZO – ZONA INDUSTRIALE
- Codice zona D3 – *Destinazione Commerciale*

Periodo di riferimento 1° semestre 2020

Valore min. €/mq 1500,00

Valore medio €/mq 1850,00

Valore max €/mq 2200,00

Si prende pertanto in considerazione, per analogia prudenziale, il valore minimo delle due quotazioni, la cui media riporta ad un valore pari di **€/mq 1075,00**. Questo perché del primo parametro, si è valutata la grande dimensione realizzabile, di molto superiore alla media struttura produttiva, e del secondo parametro, pur se prevista la realizzazione di nuove strutture commerciali di piccolo, medio e grande taglio, in zona con prospettiva di alta densità abitativa e turistico-ricettiva (previsti da convenzione mc 60.000,00 fra le due destinazioni), si riferisce comunque ad un taglio di immobili paragonabili alla classica bottega di quartiere. (Allegati “73” e “74”).

➤ DALLE OFFERTE DI VENDITA

Non sono state rintracciate offerte relativamente ad annunci di vendita per immobili simili in zona.

➤ VALORE SOGGETTIVO

Nella determinazione del valore soggettivo si è tenuto conto del fatto che la cubatura realizzabile si divide in piccole, medie e grandi strutture di vendita. Per cui, al valore al mq “contenuto” della grande dimensione corrisponderà il valore inversamente proporzionale delle piccole strutture paragonabili al servizio di vicinato. Il valore attribuito quindi si riferisce ad una media ponderata fra le tre tipologie di immobili. Rimangono valide, anche per il giudizio soggettivo, le osservazioni di previsione riportate nel valore O.M.I.

E' stato pertanto attribuito il valore di €/mq 1100,00

MEDIA DELLE FONTI E VALORE DI BASE

Dalla media dei due valori sopra riportati si ottiene:

€/mq (1075//00 + 1100//00) : 2 = €/mq 1087,50

Determinazione del valore di base dei terreni destinati ad opere pubbliche

Si ritiene di attribuire un valore pari ad €/mq 1,50, corrispondente al valore agricolo medio (V.A.M.) fornito dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Albano Laziale – Qualità Pascolo Cespugliato, nell'ultima annualità disponibile del 2018. Il pascolo cespugliato si riferisce alla cultura attualmente presente, in luogo di quella rinvenuta nelle certificazioni catastali frutto di una fusione e cambio di cultura “convenzionale” in occasione del tipo di frazionamento che ha generato le attuali particelle (Allegato “72”).

VALORE LOTTO 4

Per la parte in proprietà esclusiva al 100%

$$V.V.T. = \frac{(S.U.L.R. \times V/mq \times C.D. \times I.V.T.) - P.A.}{(1+r)^n}$$

dove:

S.U.L.R. = mq 16000,00 [Superficie corrispondente al rapporto tra il volume commerciale realizzabile previsto dalla convenzione (mc 96.000), e l'altezza imponibile media (m 6,00)];

C.D. = Si applica un coefficiente di destinazione pari ad 1,00 in quanto non valutabile;

I.V.T. = pari al 15% (valore soggettivo sintetico scelto fra l'intervallo del 10% e 30% più frequentemente utilizzato nei metodi di stima con il valore di trasformazione per gli immobili ad uso commerciale. Il valore stimato tendente al basso è dovuto alla facilità di ammortamento del costo del terreno grazie all'elevato indice di edificabilità concesso dalla convenzione).

P.A. = Si applica una percentuale di abbattimento nella misura del 2%, per i motivi di cui al precedente capitolo 7a;

Si avrà

$$V.V.T. = \frac{(mq 16000,00. \times €/mq 1087,50 \times 1,00 \times 15\%) - 2\%}{(1+0,05)^6} = € 1.908.805,97$$

Per la parte in proprietà esclusiva al 38%

V.A. = Valore €/mq x Consistenza x Q.P. (quota di proprietà)

V.A. = €/mq 1,50 x mq 58.797 (Ha 05.87.97) x 38% = € 33.514,29

Totale valore lotto 4 = € (1.908.805,97 + 33.514,29) € 1.942.320,26

Approssimato per difetto ad € 1.942.300,00

BLOCCO 2 - Località POGGIO SANTA LUCIA

PREMESSA

Tenuto conto delle caratteristiche e della tipologia delle unità oggetto di stima, si ritiene idoneo utilizzare, per le unità edificate del blocco 2, il metodo diretto/sintetico e comparativo. Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili, quali ad esempio, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato, fonti ufficiali.

I dati economici ricavati da queste diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali di ogni immobile oggetto della stima e dell'intero patrimonio immobiliare. I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati al fine di assegnare il giusto peso alla diversa attendibilità delle fonti informative prescelte. Il valore finale, pertanto, fornisce il valore caratteristico medio delle unità in oggetto, che rappresenta la base di calcolo per la determinazione del loro valore di mercato ricercato.

o Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Alla superficie "commerciale" del costruito calcolata così come sopra descritto viene

applicato un coefficiente intrinseco di destinazione:

Superficie commerciale coperta Residenziale	1,00
Superficie commerciale esterna coperta portico (patio) in appartamento:	0,30
Superficie commerciale esterna scoperta Terrazzi/Balconi:	0,25
Superficie commerciale Garage:	0,45

Superficie commerciale locali Cantine:	0,35
Superficie scoperta pertinenziale al piano Terra	0,15
Superficie scoperta pertinenziale corte al piano al piano S1	0,12
Superficie rampa esclusiva dei box	0,10
Superficie scoperta pertinenziale gravata da servitù di passaggio	0,05
Moltiplicando le rispettive superfici commerciali ai coefficienti correttivi si sono ottenute le “consistenze virtuali” al calcolo. rispettivamente indicate su ogni lotto.	

Per il calcolo della valutazione di ogni singolo lotto è stata poi applicata la seguente formula:

$$V.C. = VB \times S.V.$$

dove:

V.C. = Valore Commerciale del lotto di vendita

V.B. = Valore Base €/mq

S.V. = Superficie Virtuale

o **Determinazione del “valore di base iniziale” del blocco 2**

➤ **DALL'OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (2° SEMESTRE 2019)**

Dalla comparazione dei valori desunti dalle pubblicazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, mancando quella specifica, si estrapolano le due destinazioni più simili, intendendo il valore finale della fonte, la media fra i due valori presi in considerazione :

- Comune di Albano Laziale (RM)
- Fascia/zona: SEMICENTRALE
- Codice zona C1 – **Destinazione Residenziale – Ville e Villini**

Periodo di riferimento 1° semestre 2020

Valore min. €/mq 1750,00 Valore medio €/mq 2175,00 Valore max €/mq 2600,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 2175,00** (Allegato “75”).

➤ **DAL SITO: “BORSINOIMMOBILIARE.IT**

Dalla comparazione dei valori desunti dalle pubblicazioni del Borsino immobiliare.it:

- Comune di Albano Laziale (RM)
- Fascia/zona: ZONA SEMICENTRALE

- **Destinazione Residenziale** – Ville e Villini

Valore min. €/mq 1362,53 Valore medio €/mq 1791,21 Valore max €/mq 2219,89

Si prende in considerazione il valore medio di “*Ville e Villini*” di **€/mq 1791,21** (Allegato “76”).

- DAL SITO: “IMMOBILIARE.IT

Dalla comparazione dei valori desunti dalle pubblicazioni del sito Immobiliare.it:

- Comune di Albano Laziale (RM)
- Fascia/zona: Nei pressi del centro

- **Destinazione Residenziale** –

Valore medio **€/mq 1828,00** (Allegato “77”).

- DALLE OFFERTE DI VENDITA

Sulla base di pubblicazioni specializzate sono state rintracciate le offerte relativamente ad annunci di vendita. Per il reperimento dei valori da assumere come riferimento, sono stati infatti scelti annunci da siti specializzati di immobili ubicati nella medesima zona. Si è raggiunto così l’obiettivo di avere il polso preciso della valutazione commerciale, alla data attuale, di immobili simili a quelli della valutazione, relativamente ad ubicazione, rifiniture, ecc. Sono stati selezionati annunci di motori di ricerca, come “idealista.it, immobiliare.it, casa.it. Nella fattispecie:

Ville/Villini/case indipendenti: Quotazione di zona sulla media di 10 annunci immobiliari rinvenuti €/mq 1832,00 (Allegato “78”).

- VALORE SOGGETTIVO

Nella determinazione del valore soggettivo si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche delle singole unità immobiliari, della collocazione delle stesse rispetto ai servizi ed alle infrastrutture presenti all’interno del quartiere e di ulteriori criteri di valutazione dettati dall’esperienza professionale maturata. E’ stato pertanto attribuito il valore di **€/mq 1900,00**.

MEDIA DELLE FONTI E VALORE DI BASE INIZIALE

Dalla media dei cinque valori sopra riportati si ottiene il seguente valore di base iniziale:

$$\text{€/mq} (2175,00 + 1791,00 + 1828,00 + 1832,00 + 1900,00) : 5 = \text{€/mq } 1905,20$$

Approssimato per eccesso ad **€/mq 1910,00**

o Determinazione del "valore di base finale" complessivo dell'intero blocco 2

Per le ragioni dello stato di conservazione di cui ai precedenti paragrafi, nonché per i costi da sostenere per le opere di regolarizzazione delle difformità di cui al successivo paragrafo 9 e per le opere da eseguire/completare/revisionare, il CTU ritiene di applicare una percentuale di abbattimento sul valore di base iniziale che, può essere prudentemente e forfettariamente indicata nella misura del 30%.

Ne consegue che il valore di base finale a calcolo, sarà dato dalla seguente formula:

$$V.B.F. = V.B.I. - P.A.$$

dove:

V.B.F. = Valore di Base Finale

V.B.I. = Valore di Base Iniziale

P.A. = Percentuale di Abbattimento per opere da eseguire/completare/revisionare. Si avrà pertanto:

$$V.B.F. = \text{€/mq } 1910,00 - 30\% = \text{€/mq } 1337,00$$

Valutazione Lotto 5 (Villino 2.B.1)

o **Determinazione superficie virtuale:**

<u>Destinazione</u>	<u>Consistenza "reale"</u>	<u>Coeff. di destinazione</u>	<u>Superficie virtuale</u>
Residenziale	mq 83,83	x 1,00	mq 83,83
Patio/Portico	mq 20,92	x 0,30	mq 6,28
Terrazzi/Balconi	mq 65,30	x 0,25	mq 16,32
Garage	mq 39,20	x 0,45	mq 17,74
Locali Cantina	mq 52,18	x 0,35	mq 18,26
Corte esclusiva PT	mq 320,07	x 0,15	mq 48,01
Corte esclusiva PS1	mq 8,74	x 0,12	mq 1,05
Rampa accesso Box	mq 35,90	x 0,10	mq 3,59

Totale mq virtuali

mq 195,08

VALORE LOTTO 5

Il valore del lotto 5 sarà pertanto:

$$V = \text{Valore €/mq} \times \text{S.V.}$$

dove S.V. = Superficie Virtuale

$$\text{V.A.} = \text{€/mq } 1337,00 \times \text{mq } 195,08 = \text{€ } 260.821,96$$

Approssimato per difetto ad **€ 260.800,00**

Valutazione Lotto 6 (Villino 2.B.2)

o **Determinazione superficie virtuale:**

<i>Destinazione</i>	<i>Consistenza "reale"</i>	<i>Coff. di destinazione</i>	<i>Superficie virtuale</i>
Residenziale	mq 83,83	x 1,00	mq 83,83
Patio/Portico	mq 20,92	x 0,30	mq 6,28
Terrazzi/Balconi	mq 65,30	x 0,25	mq 16,32
Garage	mq 39,20	x 0,45	mq 17,74
Locali Cantina	mq 52,18	x 0,35	mq 18,26
Corte esclusiva PT	mq 282,04	x 0,15	mq 42,31
Corte esclusiva PS1	mq 8,74	x 0,12	mq 1,05
Rampa accesso Box	mq 213,53	x 0,10	mq 21,35
Corte esclusiva gravata da servitù	mq 100,00	x 0,05	mq 5,00
Totale mq virtuali			mq 212,14

VALORE LOTTO 6

Il valore del lotto 6 sarà pertanto:

$$V = \text{Valore €/mq} \times \text{S.V.}$$

dove S.V. = Superficie Virtuale

$$\text{V.A.} = \text{€/mq } 1337,00 \times \text{mq } 212,14 = \text{€ } 283.631,18$$

Approssimato per difetto ad **€ 283.600,00**

8. RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Si riepiloga di seguito il valore finale del compendio immobiliare dato dalla somma dei due

blocchi composti rispettivamente da 4 e 2 lotti di vendita:

Valore lotto di vendita 1 (nel Blocco 1 di Pavona): € 1.547.800,00

Valore lotto di vendita 2 (nel Blocco 1 di Pavona): € 1.238.400,00

Valore lotto di vendita 3 (nel Blocco 1 di Pavona): € 298.800,00

Valore lotto di vendita 4 (nel Blocco 1 di Pavona): € 1.942.300,00

Valore lotto di vendita 5 (nel Blocco 2 di Poggio Santa Lucia): € 260.800,00

Valore lotto di vendita 6 (nel Blocco 2 di Poggio Santa Lucia): € 283.600,00

Il complessivo valore dell'intero compendio immobiliare sito in Albano Laziale, di proprietà della G.P.S. Costruzioni e Finanza S.R.L. si stima pertanto in =

€ 5.571.700,00

(Leggasi euro cinquemilionicinquecentosettantunomilasettecento//00)

Per la localizzazione grafica dei lotti di vendita da 1 a 6 vedasi allegato 79 - schede da n. 1 a n. 6.

APPENDICE ALLA VALUTAZIONE

In appendice alla valutazione eseguita, nel caso in cui il Fallimento, viceversa ritenesse opportuno concentrare ancor più le vendite nel minor numero di lotti di vendita possibili, si propone in alternativa alla stima sopra rassegnata, che si ritiene comunque la più valida ed attuabile, la formazione di due soli lotti, rispettivamente denominabili "A" e "B" così composti:

Lotto di vendita "A" Quota del 100% di proprietà:

In Albano Laziale – località Pavona – **Terreni edificabili e Fabbricati**. Lotto composto dai seguenti immobili che mantengono il medesimo progressivo numerico di cui alle descrizioni precedenti:

Terreni edificabili:

- 1) P.lla 1535 = Ha 02.59.50

2) P.IIa 1536 = Ha 00.33.24 (già detratta della superficie di mq 29 del fabbricato progr. 41)

3) P.IIa 1537 = Ha 00.49.93

4) P.IIa 1538 = Ha 00.94.67

5) P.IIa 1539 = Ha 00.41.52

6) P.IIa 1540 = Ha 00.26.77

7) P.IIa 1541 = Ha 00.12.48

8) P.IIa 1542 = Ha 00.04.87

9) P.IIa 1543 = Ha 00.05.80

10) P.IIa 1544 = Ha 00.00.71

11) P.IIa 1545 = Ha 00.37.50

12) P.IIa 1546 = Ha 00.26.00

13) P.IIa 1547 = Ha 00.18.55

14) P.IIa 1548 = Ha 00.01.95

15) P.IIa 1549 = Ha 00.07.90

16) P.IIa 1550 = Ha 00.04.60

17) P.IIa 1551 = Ha 00.09.50

18) P.IIa 1552 = Ha 00.07.15

19) P.IIa 1553 = Ha 00.02.50

20) P.IIa 1554 = Ha 00.01.72

21) P.IIa 1555 = Ha 00.10.00

22) P.IIa 1556 = Ha 00.03.05

23) P.IIa 1557 = Ha 00.22.26

24) P.IIa 1558 = Ha 02.14.88

25) P.IIa 1559 = Ha 00.23.11

26) P.IIa 1560 = Ha 00.17.34

27) P.IIa 1561 = Ha 00.17.12

28) P.IIa 1562 = Ha 00.16.41

29) P.IIa 1563 = Ha 00.17.48

30) P.IIa 1564 = Ha 00.20.22

31) P.IIa 1565 = Ha 00.14.70 (già detratta della superficie di mq 167 del fabbricato progr. 43)

32) P.IIa 1566 = Ha 00.15.65

33) P.IIa 1567 = Ha 00.18.26

34) P.IIa 1568 = Ha 00.16.41

35) P.IIa 1569 = Ha 00.19.53

ASTE GIUDIZIARIE®
36) P.IIa 1570 = Ha 00.16.80

37) P.IIa 1571 = Ha 00.17.99

38) P.IIa 1572 = Ha 00.07.59

39) P.IIa 1573 = Ha 00.32.53

40) P.IIa 1574 = Ha 00.00.18

Totale consistenza = Ha 11.68.37

Fabbricati:

41) P.IIa 1536 (ex 27 parte) = Superficie lorda = mq 29,00

43) P.IIa 1370 (p.IIa NCT 1565 ex 27 parte) = Superficie lorda = mq 167,00

Lotto di vendita "B" Quota del 100% di proprietà:

In Albano Laziale – località Poggio Santa Lucia – **Villino Bifamiliare**. Lotto composto dai seguenti immobili che mantengono il medesimo progressivo numerico di cui alla descrizione precedente:

44) **Villino interno 2.B.1. composto di Abitazione** ai piani S1/T/1° con corte annessa e garage al piano S1 con rampa carrabile annessa. Censite rispettivamente al NCEU del comune di Albano Laziale al foglio 3:

- particella 1238 subalterno 501, Categoria F/03 (in corso di costruzione) – senza rendita catastale, Via Eraclito snc – Lotto 2, Edificio B, Interno 1 -piano 1°T/S1,

l'abitazione con corte annessa,

- particella 1238 subalterno 502, Categoria F/03 (in corso di costruzione) – senza rendita catastale, Via Eraclito snc – Lotto 2, Edificio B, Interno 1 - piano T/S1, **il**

garage con rampa annessa,

45) **Villino interno 2.B.2. composto di Abitazione** ai piani S1/T/1° e garage al piano S1.

Censite rispettivamente al NCEU del comune di Albano Laziale al foglio 3:

- particella 1238 subalterno 503, Categoria F/03 (in corso di costruzione) – senza rendita catastale, Via Eraclito snc – Lotto 2, Edificio B, Interno 2 - piano 1°T/S1,

l'abitazione con corte annessa,

- particella 1238 subalterno 504, Categoria F/03 (in corso di costruzione) – senza rendita catastale, Via Eraclito snc – Lotto 2, Edificio B, Interno 2 - piano T/S1, **il**

garage con rampa annessa,

E' ricompresa nel lotto di vendita la quota proporzionale dei beni censiti alla partita "A" – Beni comuni non censibili - al foglio 3 particelle 1229, 1236 e 1240 strada privata di lottizzazione.

In questo caso alla valutazione totale di cui sopra, ad avviso dello scrivente, andrebbe applicato un ulteriore deprezzamento naturale che impone la prassi del mercato immobiliare, in una vendita "unica". Si ritiene quindi che il valore complessivo, opportunamente suddiviso nei due nuovi lotti, come appresso riassunto, debba essere ulteriormente e sinteticamente abbattuto:

- del **10%**, nel caso di vendita unica del Lotto "A" nel blocco "1";
- del **5%**, nel caso di vendita unica del Lotto "B" nel blocco "2".

- Si avrà pertanto:

VALORE LOTTO A

Lotto "A" = Valore (LOTTO 1 + LOTTO 2 + LOTTO 3 + LOTTO 4) – 10% =
€ (1.547.800,00 + 1.238.400,00 + 298.800,00 + 1.942.300) – 10% = € 4.524.570,00
arrotondato per eccesso ad **€ 4.524.600,00**

(leggasi euro quattromilionicinquecentoventiquattromilaseicento//00)

Per la localizzazione grafica del lotto "A" vedasi allegato 79 - scheda n. 7.

Lotto "B" = Valore (LOTTO 5 + LOTTO 6) – 5% =

= € (260.800,00 + 283.600) – 5% = € **517.180,00**

arrotondato per eccesso ad € **517.200,00**

(leggasi euro cinquecentodiciasettemiladuecento//00)

Per la localizzazione grafica del lotto "B" vedasi allegato 79 - scheda n. 8.

9. **REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE DEL COMPENDIO COSTRUITO**

a) Regolarità Urbanistica:

BLOCCO 1- Località PAVONA

Fermo restando la zona ineditata, regolamentata dalla convenzione di cui si è ampiamente discusso, la valutazione della regolarità urbanistica si limiterà chiaramente ai fabbricati rinvenuti contraddistinti dai progressivi 41, 42 e 43. Nella fattispecie:

– L'immobile di cui al progressivo 41, nella sua attuale consistenza, risulta esistente a far data dall'impianto del catasto terreni, in quanto già rappresentato nelle mappe risalenti presumibilmente al periodo 1939-1940. La sua qualità è indicata catastalmente e nei titoli di provenienza semplicemente come "fabbricato rurale" (ex particella 27 parte), senza specifica della destinazione d'uso intrinseca. La data presunta di esistenza, precedente alla legge 17 agosto 1942 n. 1150, legittima la preesistenza urbanistica.

– L'immobile di cui al progressivo 43, nella sua originaria consistenza, risulta esistente a far data dall'impianto del catasto terreni, in quanto già rappresentato nelle mappe risalenti presumibilmente al periodo 1939-1940. La sua qualità è indicata catastalmente e nei titoli di provenienza semplicemente come "fabbricato rurale" (ex particella 27 parte), senza specifica della destinazione d'uso intrinseca. La data presunta di esistenza, precedente alla legge 17 agosto 1942 n. 1150, legittima la preesistenza urbanistica. Differentemente dal progressivo

precedente, il presente fabbricato risulta però ampliato in maniera sostanziale, pertanto la sua legittimità nel suo complesso viene meno.

- L'immobile di cui al progressivo 42, a causa del suo stato attuale di rudere, benché privo di titolo edilizio e sprovvisto di legittimità dimostrabile dall'epoca di costruzione remota (le prime tracce di esistenza risultano solo dall'accatastamento del 1985), può essere considerato di "non rilevanza urbanistica".

Si precisa comunque che, in attuazione dell'accordo di programma di cui alla DCC n. 48 del 03 novembre 2009, pubblicato sul S.O. n. 15 Bollettino Ufficiale n. 5 del 06 febbraio 2010, anche se non espressamente dichiarato, è insita la demolizione dei tre fabbricati in quanto ricadenti all'interno delle opere pubbliche e/o private da realizzare. Vedasi grafici di progetto ad esso allegati (Allegato "57");

BLOCCO 2 - Località POGGIO SANTA LUCIA

Il titolo edilizio a seguito del quale il blocco è stato realizzato (P.d.C. n. 15/04-B), risulta ad oggi scaduto e parte delle opere di completamento e delle finiture, fermo restando le condizioni avveratesi successivamente alla dismissione del cantiere (atti di vandalismo e deperimento dei materiali in genere), non risultano a tutt'oggi completate e/o funzionali. Si fa particolare riferimento alla mancanza e/o incompletezza degli infissi, dei pavimenti, dei rivestimenti, degli impianti tecnologici in genere (elettrici, idrici, termici ecc.) ed alle opere di pittura interna.

Dal confronto degli elaborati progettuali con lo stato dei luoghi si evincono inoltre che in ambedue i lotti di vendita [lotto 5 (Interno 2.B.1) e lotto 6 (Interno 2.B.2) o lotto "B" (vedasi appendice alla valutazione)], essendo praticamente identici e speculari si ravvisano le sottoelencate difformità:

Al piano Seminterrato (Interrato di progetto):

- Leggero aumento di superficie del garage di circa 3,10 mq dovuto all'avanzamento della parete sud est (per circa 30-35 cm) dove è situata la porta di accesso;
- Aumento della consistenza della cantina verso la parete sud ovest, dove, in luogo del

terrapieno con finestra a “bocca di lupo”, è stata realizzata superficie calpestabile per circa mq 8,30;

- Diversa distribuzione degli spazi interni generalizzata a tutto il piano, con pareti interne che allo stato attuale modificano le rispettive consistenze reciproche tra il garage (ex sub. 3 e 4 ora 502 e 504) e i locali cantina annessi all’abitazione (sub. ex 1 e 2 ora 501 e 503);

Al piano Rialzato (Terra di progetto):

- Difformità prospettiche diffuse, con particolare riferimento al dimensionamento dei vani finestra;

- Difformità di quota di campagna del terreno circostante l’abitazione.
- Aumento della superficie non residenziale (terrazzi), per effetto della difformità della quota di campagna di cui sopra, in corrispondenza dell’ampliamento della cantina al piano sottostante e in corrispondenza della rampa di accesso al garage sottostante.
- Realizzazione di quattro rampe di scale esterne (2 per ogni abitazione), che coprono il dislivello tra la quota di campagna attuale e il solaio del piano terra;
- Diversa distribuzione degli spazi interni con lievi modifiche in corrispondenza del vano scala e della porta di accesso al bagno del piano;

Al piano Primo:

- Difformità prospettiche diffuse, con particolare riferimento al dimensionamento dei vani finestra;
- Piccolo aumento della superficie non residenziale (terrazzo), in corrispondenza della finestra del bagno;
- Trascurabile aumento di superficie calpestabile nella stanza più piccola, per riduzione della muratura perimetrale esterna prospiciente il terrazzo;
- Diversa distribuzione degli spazi interni in corrispondenza del vano scala con aumento della superficie del disimpegno di sbarco della scala stessa a discapito del bagno;

Non tutti gli interventi sopraelencati realizzati in difformità dai titoli, potranno essere

legittimati attraverso la presentazione di opportuni titoli edilizi postumi, in quanto gli strumenti urbanistici e le norme tecniche, non ne consentono la regolarizzazione. Si fa particolare riferimento alle quote del terreno circostante il fabbricato che non risultano conformi al progetto approvato. Riprova ne è, per esempio, che il piano, definito sul progetto "interrato", in realtà risulta essere "seminterrato", poiché fuoriesce dal livello attuale del terreno di circa m 1,50. Tale differenza è dimostrata anche dalla presenza di scale esterne (prive di titolo edilizio in quanto non previste dal progetto), situate in ciascuna delle due unità. Esse ad oggi hanno la funzione di collegare i due diversi livelli (piano terra dell'edificio e livello del terreno) che dalle sezioni di progetto viceversa, appaiono alla stessa quota. Questo dislivello accertato, di fatto comporta un aumento del volume fuori terra, che, poiché la potenzialità edificatoria del terreno risulta praticamente tutta utilizzata dalla costruzione, appare non sanabile. Sarà pertanto necessario un intervento generalizzato, che dovrà prevedere il ripristino delle quote del piano di campagna previste dal progetto attraverso il re-interro, laddove possibile, e/o la demolizione di tutti quei manufatti e/o opere in genere emergenti dal piano di campagna atteso. Si precisa peraltro che la carenza di quote di campagna nel progetto approvato e la mancanza di indicazione delle linee di sezione, non permettono un controllo accurato sulla quota di imposta dei solai del fabbricato. Le poche misure presenti, tuttavia, con particolare riferimento alla quota della strada di lottizzazione, solo "apprezzata" sul grafico di progetto, denotano che le quote d'imposta stesse possano considerarsi in tolleranza con quanto effettivamente riscontrato sul posto.

Per eseguire il ripristino della conformità di quanto sopra e per tutte le altre opere risultate incomplete, ovvero divelte e/o ammalorate, sarà necessaria la presentazione di nuovi titoli edilizi, verosimilmente individuabili in una o più S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per il ripristino della conformità progettuale (laddove esiste difformità non sanabile), per il completamento funzionale e/o restauro conservativo (relativamente alle opere da ultimare) e per l'accertamento di conformità (relativamente alle opere risultate

difformi, ma sanabili in quanto conformi agli strumenti urbanistici).

Appare evidente che, visto lo stato dei lavori, non è stato richiesto certificato di agibilità per l'intero edificio.

Si precisa che per le difformità urbanistiche riscontrate, non sussistono peraltro ragioni di credito anteriori al 31 marzo 2003 e quindi non si configurano i presupposti per la sanabilità delle stesse ai sensi dell'art. 40 legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche;

b) Regolarità Catastale:

BLOCCO 1- Località PAVONA

Dal punto di vista catastale, il *blocco 1*, non risulta essere conforme allo stato dei luoghi, e pertanto per la sua trasferibilità occorrerà preventivamente eseguire alcuni interventi. Nella fattispecie: si dovrà:

- Procedere all'accatastamento *ex novo* del fabbricato di cui al progressivo 41, insistente sull'area di sedime della attuale particella 1536, già catastalmente demolito per effetto del tipo di frazionamento prot. RM1751286 del 22 gennaio 2010 e ad oggi non censito né al Nuovo Catasto Terreni, né al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, ma di fatto esistente. Visto lo stato di conservazione attuale dell'immobile e la sua precarietà strutturale, la categoria più consona è "F/02 – Unità collabente", in attesa che l'attuazione del piano della convenzione sancisca la demolizione effettiva.
- Procedere al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla presentazione di istanza/do.c.fa. di soppressione dell'accatastamento del fabbricato diruto di cui al progressivo 42, insistente sull'area di sedime dell'attuale particella 1545, con corte annessa ricadente su parte delle attuali particelle 1543, 1545, 1546, 1567, 1569, 1570, in quanto a tutt'oggi censito con i seguenti dati: Foglio 11 particella 48 subb. 1 e 2, ma di fatto non più in possesso di rilevanza catastale e già demolito al catasto terreni;
- Procedere alla presentazione di variazione catastale per il "*fabbricato individuato per il quale sono venuti meno i requisiti di ruralità*", di cui al progressivo 43, che risulta censito.

al Nuovo Catasto Urbano, per effetto del provvedimento “d’ufficio” emesso dall’Agenzia delle Entrate, al foglio 11 particella 1370 senza sub. Dovrà essere pertanto redatto nuovo tipo mappale, per l’inserimento al Nuovo Catasto Terreni della sagoma d’ingombro e presentata successivamente variazione catastale al Nuovo Catasto Edilizio Urbano per l’esatta indicazione della consistenza e categoria catastale rispetto a quanto accertato d’ufficio dall’esterno. Anche in questo caso, visto lo stato di conservazione attuale dell’immobile e la sua precarietà strutturale, la categoria più consona è “F/02 – Unità collabente”, in attesa che l’attuazione del piano della convenzione ne sancisca la demolizione effettiva.

BLOCCO 2 - Località POGGIO SANTA LUCIA

Dal punto di vista catastale, poiché l’intero blocco 2, non risultava essere conforme allo stato dei luoghi, ai fini della sua trasferibilità, è stato eseguito un intervento di trasformazione dell’intero compendio da unità “ultimate” ad unità “in corso di costruzione”. A causa dell’attuale stato di conservazione e di stato di avanzamento dei lavori, in ottemperanza alle disposizioni catastali vigenti, si configura infatti una situazione generalizzata di “nuove unità immobiliari” che al momento del trasferimento non risultano completate, quindi non capaci di produrre reddito autonomo e come tali iscrivibili alla categoria catastale “F/03”. Contestualmente al cambio d’uso nella nuova categoria:

- È stata aggiornata la toponomastica con l’inserimento della Via Eraclito nell’indirizzo, in luogo dell’attuale Via delle Mole n. 64 con l’inserimento in visura del rispettivo numero di interno per le quattro unità immobiliari;
- È stata frazionata, dalla corte esclusiva di ogni abitazione, la rispettiva rampa di accesso di ciascuno dei due garage per essere contestualmente fusa a questi ultimi in quanto ad essi strettamente connesse;
- È stato modificato il numero di identificativo delle corti esterne attraverso la preventiva presentazione di un tipo mappale che ha unificato le particelle già presenti nel compendio

- 30. Visura storica Fg 11 p.lla 1560;
- 31. Visura storica Fg 11 p.lla 1561;
- 32. Visura storica Fg 11 p.lla 1562;
- 33. Visura storica Fg 11 p.lla 1563;
- 34. Visura storica Fg 11 p.lla 1564;
- 35. Visura storica Fg 11 p.lla 1565;
- 36. Visura storica Fg 11 p.lla 1566;
- 37. Visura storica Fg 11 p.lla 1567;
- 38. Visura storica Fg 11 p.lla 1568;
- 39. Visura storica Fg 11 p.lla 1569;
- 40. Visura storica Fg 11 p.lla 1570;
- 41. Visura storica Fg 11 p.lla 1571;
- 42. Visura storica Fg 11 p.lla 1572;
- 43. Visura storica Fg 11 p.lla 1573;
- 44. Visura storica Fg 11 p.lla 1574;
- 45. Stralcio mappa attuale per ubicazione immobile progressivo 41;
- 45a Stralcio mappa storica per ubicazione immobile progressivo 41;
- 45b Visura storica Fg 11 p.lla 27;
- 46. Visura storica Fg 11 p.lla 48;
- 46a Planimetria catastale Fg 11 p.lla 48 subb. 1 e 2
- 46b Elaborato planimetrico Fg 11 p.lla 48
- 46c Stralcio mappa attuale per ubicazione immobile progressivo 42
- 47. Stralcio di mappa attuale per ubicazione immobile progressivo 43;
- 47a Stralcio mappa storica per ubicazione immobile progressivo 43;
- 47b Planimetria catastale Fg 11 p.lla 1370;
- 47c Visura storica NCEU Fg 11 p.lla 1370 senza sub;
- 47d Visura storica NCT Fg 11 p.lla 1370;
- 48. Visura storica p.lla 1238 sub. 1 graffata con la p.lla 1237;
- 48a Planimetria catastale Fg 11 p.lla 1238 sub. 1 graffata con la p.lla 1237;
- 48b Visura storica p.lla 1238 sub. 501;
- 48c Elaborato planimetrico aggiornato;
- 49 Visura storica p.lla 1238 sub. 3;
- 49a Planimetria catastale Fg 11 p.lla 1238 sub. 3;
- 49b Visura storica p.lla 1238 sub. 502;
- 50. Visura storica p.lla 1238 sub.2 graffata con la p.lla 1239
- 50a Planimetria catastale Fg 11 p.lla 1238 sub. 2 graffata con la p.lla 1239;
- 50b Visura storica p.lla 1238 sub. 503;
- 51. Visura storica p.lla 1238 sub. 4;
- 51a Planimetria catastale Fg 11 p.lla 1238 sub. 4;
- 51b Visura storica p.lla 1238 sub. 504;
- 52. Collaudo statico immobili blocco 2;
- 53. Dichiarazione Consorzio Poggio Santa Lucia;
- 54. Del. G.R.L. 614/2009;
- 54a Accordo di programma;
- 54b Delibera CC 48/2009;

55. Convenzione Urbanistica rep. 27769/2009;
56. Rettifica convenzione urbanistica Notaio Capecelatro rep 76354/2009;
57. Elaborati progettuali Programma Integrato;
58. Convenzione Lottizzazione Poggio Santa Lucia Rep. 4996/2003;
59. Permesso di costruire n. 15/04-b Poggio Santa Lucia;
- 59a. Elaborato Progettuale Poggio Santa Lucia;
60. Certificato di destinazione Urbanistica Blocco 1;
61. Certificato di destinazione Urbanistica Blocco 2;
62. Ispezione Ipotecaria su GPS Costruzioni e Finanza srl;
63. Provvedimento di attribuzione Rendita Catastale per immobile progressivo 43;
64. Atto d'Obbligo Notaio Gallori rep. 22619/2005;
65. Determinazione Comune di Albano Laziale n. 169/2010;
66. Ispezione ipotecaria per Fg 3 p.lle 1229, 1236, 1240 Poggio Santa Lucia;
67. Elaborato planimetrico per Fg 3 p.lle 1229, 1236, 1240 Poggio Santa Lucia;
68. Tabella O.M.I. 2° Semestre 2019 – Blocco 1 lotti 1 e 2 - residenziale;
69. Tabella Borsino Immobiliare.it – Blocco 1 lotti 1 e 2;
70. Tabella Valori Immobiliare.it blocco 1 lotti 1 e 2;
71. Annunci immobiliari – Blocco 1 lotti 1 e 2;
72. Tabella Valori agricoli medi annualità 2018 – Albano Laziale;
73. Tabella O.M.I. 2° Semestre 2019 – Blocco 1 lotto 3 e 4 - produttivo;
74. Tabella O.M.I. 2° Semestre 2019 – Blocco 1 lotto 4 - commerciale;
75. Tabella O.M.I. 2° Semestre 2019 – Blocco 2 lotti 5 e 6 - residenziale;
76. Tabella Borsino Immobiliare.it – Blocco 2 lotti 5 e 6;
77. Tabella Valori Immobiliare.it blocco 2 lotti 5 e 6;
78. Annunci immobiliari – Blocco 2 lotti 5 e 6;
79. N. 8 schede relative ai lotti di vendita;
80. Materiale fotografico blocco 1
81. Materiale fotografico blocco 2

Roma, li 09 dicembre 2020