



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE ESECUZIONI  
IMMOBILIARI

R.G. 15-2020

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'Esecuzione  
Esperto estimatore - C.T.U.

Dott. Francesco LUPIA  
Arch. Agostino Giamberduca

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N. 15/2020**

Creditore Procedente :

Debitore Esecutato:

*contro*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI CONSULENZA**  
**TECNICA D'UFFICIO**

**PERIZIA EX ART. 568 c.p.c.**  
**DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Architetto Agostino GIAMBERDUCA**  
Iscrizione Albo Architetti Roma e Provincia n.13428  
Cell. 338.9845789

e.mail : [architetto.giamberduca@gmail.com](mailto:architetto.giamberduca@gmail.com)  
pec : [a.giamberduca@pec.archrm.it](mailto:a.giamberduca@pec.archrm.it)



## SOMMARIO

Incarico .....	2
Premessa .....	2
Attività svolta - sopralluoghi.....	2
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarietà .....	7
Confini.....	8
Consistenza ed elaborazione grafica.....	8
Cronistoria dati catastali .....	12
Dati Catastali.....	13
Patti.....	24
Stato conservativo.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	25
Stato di occupazione .....	25
Provenienze Ventennali .....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa Urbanistica .....	27
Regolarità edilizia .....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	39
Stima / Formazione lotti.....	14
Conclusioni .....	45



All'III.mo Giudice del Tribunale Ordinario di TIVOLI

**Dott. Francesco LUPIA**

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA – PERIZIA ex art. 568 c.p.c.**

relativa all'Esecuzione Immobiliare n° **15/2020** pendente innanzi al Tribunale Ordinario di TIVOLI promossa dalla \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

### **INCARICO**

Il sottoscritto Architetto Agostino Giamberduca iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia al n°13428 con ordinanza dell'III.mo Giudice della Esecuzione Dott. Francesco LUPIA, in data 12/10/2020 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nella causa di cui in epigrafe e in data 16/10/2020 il sottoscritto C.T.U. accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in forma telematica.

L'incarico è stato eseguito in conformità alle disposizioni e alle modalità operative richieste, l'elaborato peritale con l'esposizione dei risultati relativi all'indagine compiuta è stato predisposto in funzione del modello in uso presso la sezione come indicato nel sito web - **procedure.it**.

### **PREMESSA**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dal seguente immobile:

- Complesso immobiliare realizzato con P.E.E.P. Piano per l'Edilizia Economica e Popolare costruito su terreno di proprietà del Comune di Nerola ubicato in Strada Provinciale Fonte Calamaro al km. 2. Il complesso immobiliare è costituito da due fabbricati lineari posti in parallelo individuati al Catasto Urbano al foglio 17, particella 324 relativo all'edificio/comparto C1 e particella 325 relativa al comparto C3 composto da 3 fabbricati in aderenza denominati: edificio C3A, edificio C3B ed edificio C3C.

### **ATTIVITA' SVOLTA - SOPRALLUOGHI**

#### **Sopralluoghi presso il compendio pignorato:**

- 1) **1° sopralluogo** in data 3/12/2020 effettuato unitamente alla ex custode Avv. Francesca Puzzilli, dove veniva riscontrato che gli edifici e tutta l'area di cantiere è posta sotto sequestro giudiziario, curato dal Comando dei Carabinieri per la Tutela del Lavoro Nucleo Operativo Gruppo di Roma, con relativo procedimento penale in corso presso il Tribunale di Tivoli;
- 2) **l'accesso** presso il Comune di Nerola, per richiesta di informazioni ed incontro informale con il sindaco nel pomeriggio sempre del 3/12/2020;



- 3) **II° accesso agli atti**, documentazione progettuale presso il Comune di Nerola in data 5/3/21;
- 4) **III° accesso agli atti**, documentazione progettuale presso il Comune di Nerola in data 30/9/21;
- 5) **2° sopralluogo** in data 14/10/2021 all'interno del complesso edilizio pignorato effettuato unitamente alla custode giudiziaria Dott.ssa Paola Saioni, ai Carabinieri e al custode attinente al procedimento penale. Nel primo accesso all'interno del compendio pignorato è stato visionato lo stato dei luoghi ed esplorato l'ampio complesso immobiliare, compiendo le prime operazioni tecniche con alcuni riscontri e rilievi generali;
- 6) **3° sopralluogo** in data 23/2/2022 all'interno del complesso immobiliare accompagnato dai Carabinieri e alla presenza del custode connesso al procedimento penale; sono stati effettuati, coadiuvato da collaboratrice, i rilievi e le verifiche per ogni singola unità immobiliare;
- 7) **4° sopralluogo** in data 15/04/2022 nel complesso pignorato accompagnato dai Carabinieri e alla presenza del custode relativo al procedimento penale; il sottoscritto coadiuvato da collaboratrice, ha effettuato altri rilievi metrici e fotografici delle singole unità immobiliari;
- 8) **5° sopralluogo** in data 9/5/2022 nel complesso edilizio pignorato accompagnato dai Carabinieri e alla presenza del custode procedimento penale; sono stati completati i rilievi metrici e fotografici delle singole unità immobiliari;
- 9) **IV° accesso agli atti** in data 19/5/2022 presso il Comune di Nerola per completamento verifiche documentazione progettuale ed incontro con dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- I suindicati sopralluoghi all'interno del compendio pignorato (dal 2° al 5°) sono stati coordinati con il Comando dei Carabinieri per la Tutela del Lavoro Nucleo Operativo Gruppo di Roma.

## DESCRIZIONE

Il compendio pignorato è ubicato in zona agricola, insediato a seguito di approvazione di un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P) del 1992, sito in zona intermedia tra Nerola e la frazione di Acquaviva distanti tra loro di circa 4 km circa, nel mezzo della campagna lungo la strada provinciale Fonte del Calamaro che collega la provinciale Nerolese con la S.S. Maremmana, confina con un altro insediamento urbano composto da alcuni edifici realizzati sempre in attinenza al P.E.E.P. (Comparto Regg. Car. Due) ordinatamente abitato e in buone condizioni, il resto è aperta campagna. Inoltre si fa notare che la via provinciale di accesso al complesso è a senso unico per cui per raggiungere il paese di Nerola si deve compiere un giro notevole di diversi chilometri in automobile percorrendo la in strada provinciale con carreggiata stretta molto limitata che ha le caratteristiche di una strada interpodereale. Il complesso immobiliare pignorato è stato realizzato al km. 2 della Strada provinciale Fonte del Calamaro (su descritta) su una vasta area di terreno di circa 2,5 ettari di proprietà del Comune di Nerola, nel progetto originario e successive varianti era prevista la costruzione di 3 comparti edilizi uno



dei quali il “Comparto C2” non ancora realizzato.

I due Comparti costruiti il C1 e il C3 sono costituiti da 2 edifici lineari costruiti in modo parallelo, l’edificio “C1” si sviluppa per un totale di 3 piani più interrato e l’edificio “C3” per un totale di 2 piani più il piano interrato, la copertura di entrambi i fabbricati è composta da un tetto a due falde.

Il **comparto/edificio C1** catastalmente è composto da n.42 appartamenti, n.42 locali cantine, n.19 posti auto scoperti, oltre a 16 subalterni tra vani tecnici, bcnc, area verde e di manovra;

**comparto/edificio C3** suddiviso in 3 corpi di fabbrica adiacenti, composti catastalmente da: il C3A da n. 8 appartamenti al piano Terra e 1°, il C3B da n.10 appartamenti al piano Terra e 1° e il C3C che soltanto all’interno risulta allo stato grezzo in corso di costruzione.

Al piano interrato dei 2 comparti troviamo vari locali deposito, cantine, posti auto coperti e beni comuni non censibili (bcnc), si deve evidenziare che la maggior parte dei subalterni relativi ai piani seminterrati per come indicati al catasto non corrispondo al reale stato dei luoghi.

Il **COMPARTO C1** (particella 324) è quello più esterno verso la strada è composto da un fabbricato della lunghezza di m.91 e largo circa m.14 compresi i balconi, strutturalmente suddiviso in 3 corpi autonomi. L’edificio che rappresenta il comparto C1 risulta praticamente completato, all’interno di quasi tutti gli appartamenti sono presenti anche gli arredi (letti, armadi, tavoli, divani), nell’edificio si accede dal piano che originariamente doveva risultare completamente interrato, attualmente è interrato solo da un lato (verso la strada) e risulta fuori terra verso l’ampio spiazzo tra i due edifici. Difatti Il terreno su cui sorgono i due lunghi edifici presenta dei salti di quota essendo all’origine scosceso ed è stato livellato e scavato per la sistemazione delle differenti quote e con salti di quota per l’edificazione.

Il **COMPARTO C3** (particella 325) è composto da una stecca di 3 edifici in aderenza denominati C3A, C3B E C3C. L’edificio C3A è formato da 8 appartamenti 4 al piano terra e 4 al primo piano, l’edificio C3B è costituito da 10 appartamenti 5 al piano terra e 5 al primo, l’edificio C2C risulta in corso di costruzione ed è allo stato grezzo. Ai rispettivi piani interrati troviamo vari locali cantine e posti auto coperti, oltre a una serie di posti auto scoperti indicati catastalmente nell’area limitrofa all’entrate dei piani interrati, che nella sostanza non esistono poiché tutta l’area è da sistemare e completare.

Dal punto di vista catastale **le planimetrie delle unità immobiliari abitative dell’edificio C1 e C3 corrispondono a quanto rilevato sul posto** a parte qualche lieve inesattezza rilevata in alcune.

**I piani interrati sono totalmente difforni in merito alle planimetrie catastali.**

**Le unità abitative dell’edificio C1** risultano terminate e rifinite, sono complete di infissi esterni in alluminio bianco con vetrocamera, di porte interne, di cancelletti e grate di sicurezza in ferro. I pavimenti e i battiscopa sono in gres porcellanato, i bagni sono completi di sanitari, lavandini di cui alcuni completi di mobiletti, docce e rubinetterie, sono realizzati gli impianti elettrici e risultano

collocati anche i termosifoni. Da notare che la maggior parte delle tramezzature sono state realizzate con pannellature in cartongesso.

Due appartamenti si trovano in cattivo stato per problemi di umidità da infiltrazioni e precisamente l'interno 01 e l'interno 28.

All'esterno i prospetti sono terminati e rifiniti con intonaco verniciato con tinta chiara e marcapiani in gres grigio, le coperture a due falde sono complete di tegole in cotto e di tutti gli accessori in lamiera compresi i pluviali.

Al centro dell'edificio C1 troviamo il corpo scala completo di ascensore per i collegamenti verticali, da questa area ai piani partono i ballatoi comuni esterni coperti che corrono lungo i due lati del parallelepipedo per l'accesso negli appartamenti al piano primo e al secondo; al piano terra si accede nelle unità immobiliari passando su un ampio terrazzo che funge da copertura del seminterrato.

**Le unità abitative del comparto C3** costituito da 3 edifici adiacenti ma con salto di quota tra l'uno e l'altro, relativamente agli **edifici C3A E C3B** risultano per la maggior parte terminate ma in corso di rifinitura (mancano battiscopa, porte, alcuni sanitari) e non ripuliti dai residui delle lavorazioni.

**L'edificio C3C** all'esterno risulta completo e rifinito come gli altri, nelle aperture per le finestrate sono presenti anche gli infissi e i cancelletti mentre all'interno è allo stato grezzo.

**Il piano interrato dell'edificio C1** è anch'esso terminato ma presenta delle difformità rispetto al progetto di variante presentato con DIA, per i quali sono state presentate SCIA successive.

Al suo interno sono presenti vari locali cantine, bagni, cucine, al centro troviamo una grande atrio di ingresso in prossimità del corpo scala centrale; due corpi scala esterni adiacenti alla struttura portano al piano terrazza (terra) superiore. Rispetto al progetto di variante sono stati eliminati i posti auto riportati sulla planimetria di progetto compreso il relativo accesso carrabile, inoltre era previsto un muro tagliafuoco per la divisione della zona con i posti auto non realizzata, alcune tramezzature non coincidono.

Sono state riscontrate inoltre delle **difformità in merito alla destinazione d'uso indicata nel progetto rispetto allo stato reale**, visto che i locali stenditoi in realtà sono delle cucine di tipo industriale e al posto dei lavatoi condominiali sono stati realizzati dei bagni.

**Dal punto di vista catastale nel seminterrato (interrato) tutte le unità immobiliari riportate in catasto non coincidono con lo stato dei luoghi.**

**Il piano interrato del Comparto C3** in riferimento all'edificio C3A, C3B risulta completato parzialmente, per tale piano nell'edificio C3A il 4/6/2015 è stata emessa un'ordinanza di sospensione dei lavori per la presenza di vasche per l'idrochinesiterapia e altre irregolarità, le vasche successivamente sono state eliminate (chiuse).

Per quanto riguarda la situazione attuale nel piano interrato (C3A) sono presenti delle difformità a livello urbanistico rispetto alla destinazione d'uso in merito alla realizzazione di bagni e docce al posto dei lavatoi condominiali.

Per quanto riguarda gli edifici C3B e C3C il piano interrato non è stato del tutto completato, nel progetto è prevista la sistemazione del piano in una zona con locali cantine e un'area sistemata per posti auto, alcune tramezzature non sono state realizzate.

Sopra il piano interrato tutta la parte non coperta dagli altri piani è sistemata a verde con giardino pensile.

**Dal punto di vista catastale nel piano interrato tutte le unità immobiliari così come riportate in catasto non coincidono con lo stato dei luoghi, tranne per l'edificio C3C.**

COMPARTO C1 + C3 (A+B+C) – TOTALE PIANI INTERRATI mq. **4.123,89**

COMPARTO C1+C3 (A+B) – TOTALE APPARTAMENTI mq. **3.350,90**

VANI SCALE COMPARTO C1 +C3 (A+B) mq. **217,40**

BALLATOI COMUNI COMPARTO C1 +C3 (A+B) mq. **1.262,00**

TERRAZZI COMPARTO C1 +C3 (A+B) mq. **2.080,00**

EDIFICIO IN CORSO DI COSTRUZIONE C3C – mq. **524,60 + 169,00 ballatoi + 296,00 terrazzi**

- ✓ La vendita del bene non è soggetta IVA.
- ✓ Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## **LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1**

Complesso immobiliare costruito a seguito di attuazione del Piano di Zona Area 167 in Località Ferrari nel Comune di Nerola con atto di convenzione a rogito Notaio Borromeo di Roma in data 17/11/1994, rep.45498 e successivo atto di rettifica del 3/6/2010 rep.89958, Notaio Riccardo De Corato.

Le aree oggetto di intervento urbanistico edilizio (L.167/62) su terreni di proprietà del Comune di Nerola sono individuate al catasto terreni al Fg. 17, part.lla 313, 314, 315, 316, 317, 318, 142 e 143.

Intervento realizzato in forza del Permesso di Costruire n.1496 del 25/5/2005, PdiC n.1642 del 25/6/2010 rilasciato all'assegnataria per la "realizzazione comprensorio residenziale con destinazione d'uso civile abitazione, corpi C1, C2 e C3 e completamento dei lavori", in corso di validità fino al 20/6/2016. Che oltre ai permessi di cui sopra sono state successivamente presentate al Comune di Nerola le seguenti comunicazioni: DIA prot. 2808 del 3/6/2014; SCIA del 20/11/2014; SCIA prot. 5920 del 1/12/2014, SCIA prot. 6288 del 18/12/2014.

Il complesso immobiliare realizzato è costituito da 2 edifici lineari, il primo "C1" è composto da 42 appartamenti, da 42 locali cantine, da 19 posti auto scoperti oltre a 16 beni comuni non censibili



individuato il tutto individuato al catasto fabbricati al **foglio 17, particella 324, appartamenti A/2 sub.** 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, **cantine C/2 sub.** 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, **posti auto scoperti C/6 sub.** 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, inoltre della particella 324 fanno parte beni comuni non censibili individuati con i sub. 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 119 e 120.

Il secondo comparto C3 costituito da 3 corpi di fabbrica adiacenti in linea C3A, C3B e C3C, è composto in totale da 18 appartamenti, 21 cantine, 5 locali deposito, 36 posti moto coperti, 9 posti auto coperti e 15 posti auto scoperti, oltre a 2 unità in corso di costruzione (2 piani C3C) e a 23 beni comuni non censibili, il tutto individuato al catasto fabbricati al **foglio 17, particella 325, appartamenti A/2 sub.** 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, **cantine C/2 sub.** 19, 20, 21, 22, 25, 26, 28, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, **posti moto coperti C/6 sub.** 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, **locali deposito C/2 sub.** 545, 546, 547, 548, 549, **posti auto coperti C/6 sub.** 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, **posti auto scoperti C/6 sub.** 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, **unità in corso di costruzione F/3 sub.** 593 e 594, inoltre della particella 325 fanno parte beni comuni non censibili individuati con i sub. 47, 48, 55, 57, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592.

A seguire sono riportati in modo dettagliato i dati catastali completi per ogni singola unità immobiliare.

- **Valore di stima dei beni immobili €. 6.300.000,00**

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567**

A seguito degli accertamenti svolti dallo scrivente e dall'esame della documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio si è potuto accertare la presenza di idonea e completa documentazione in atti, per cui si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## **TITOLARITA'**

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

✓

- Proprietà superficiaria 1/1

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

✓

- Proprietà superficiaria 1/1



## CONFINI

La proprietà costituita dal complesso immobiliare composto da 2 fabbricati realizzato su terreno del Comune di Nerola (catasto terreni al foglio 17, particelle 313, 314, 315, 316, 317, 318, 142, 143) costruito in attuazione del Piano di Zona Area 167 in Località Ferrari nel Comune di Nerola, confina con la strada provinciale Fonte del Calamaro, con le particelle di terreno agricolo 277, 278, 279, 141, 258, e con le particelle facenti parte del comprensorio Regg. Car. Due n. 266, 303, 302, 295, 205, 262, salvo altri.

## CONSISTENZA

Il calcolo delle superfici del vasto complesso immobiliare, è stato effettuato a seguito degli accurati rilievi metrici effettuati dal sottoscritto CTU con l'ausilio di collaboratore, gli appartamenti sono stati rilevati uno per uno, come tutte le altre unità immobiliari durante i vari sopralluoghi.

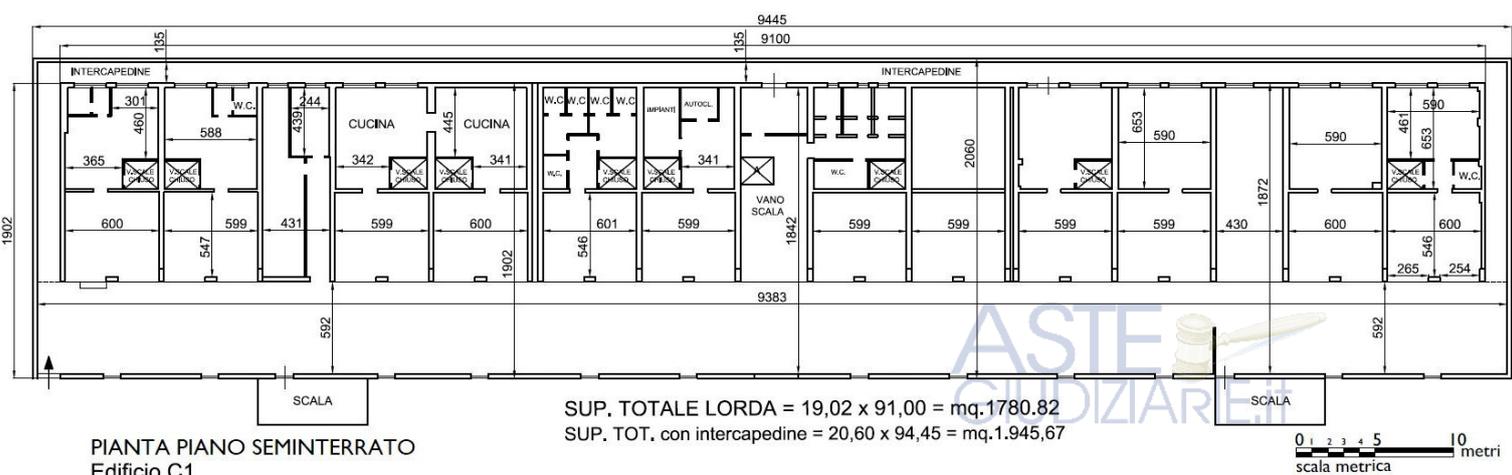
In seguito ai rilievi sono state ricostruite graficamente tutte le planimetrie dei vari piani ed effettuati i relativi riscontri rispetto agli elaborati progettuali per tutti gli accertamenti del caso.

Le planimetrie a seguire riportano lo stato di fatto rilevato, i piani seminterrati sono stati graficizzati completamente con tutte le tramezzature misurate.

Gli altri piani poiché già oggetto di verifica e comparazione con le planimetrie catastali e di progetto nei paragrafi precedenti, sono state graficizzate ai fini dei calcoli delle superfici lorde per ogni singola u.i. e della individuazione grafica d'insieme.

## ELABORAZIONE GRAFICA

**schemi planimetrici e tabelle di calcolo delle superfici come da RILIEVI DEL CTU**



ELABORAZIONE GRAFICA RILIEVO ARCHITETTONICO

Pianta piano seminterrato Comparto C1

Nella pagina a seguire le piante dei piani Terra, 1° e 2° e le schede di calcolo delle superfici totali

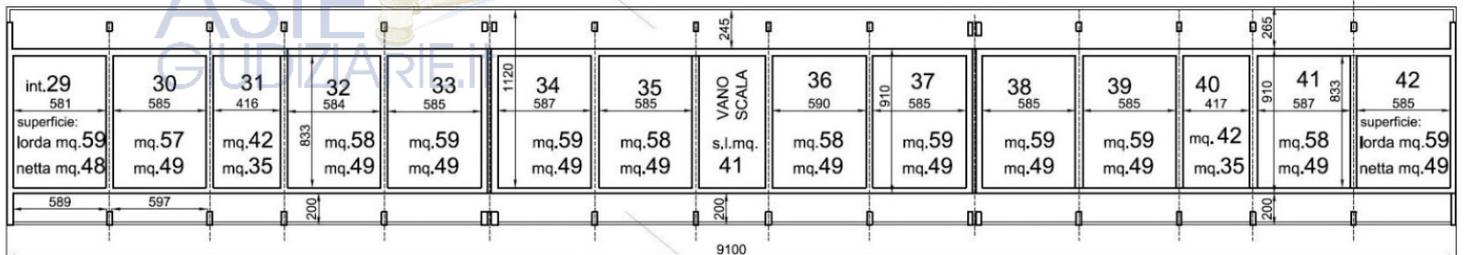
ballatoio mq. 214



PIANTA PIANO TERRA  
Edificio C1

0 1 2 3 4 5 10 metri  
scala metrica

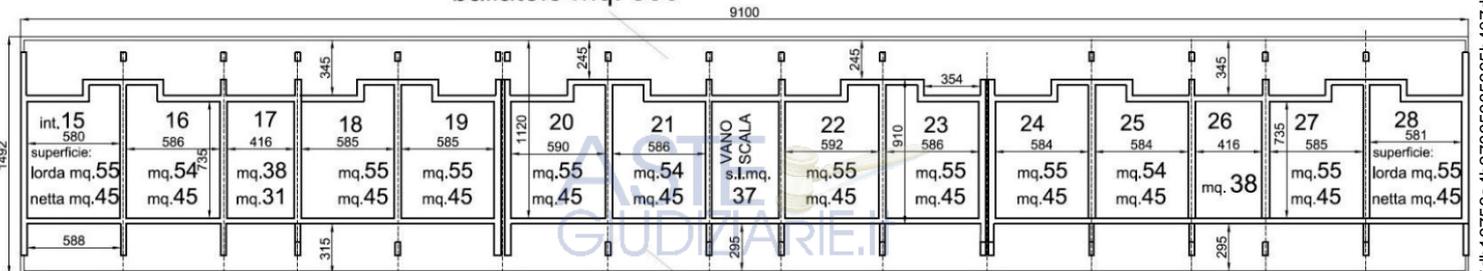
ballatoio mq. 241



PIANTA PIANO SECONDO  
Edificio C1

0 1 2 3 4 5 10 metri  
scala metrica

ballatoio mq. 300



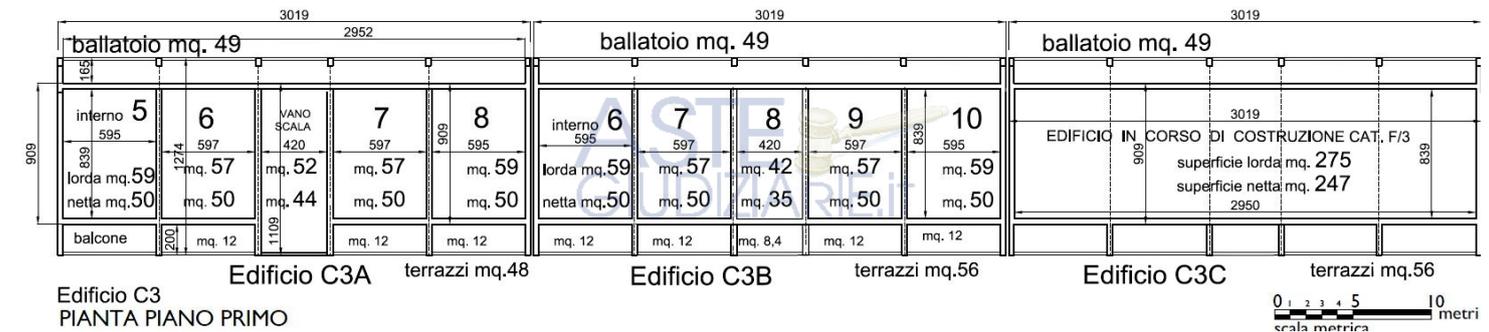
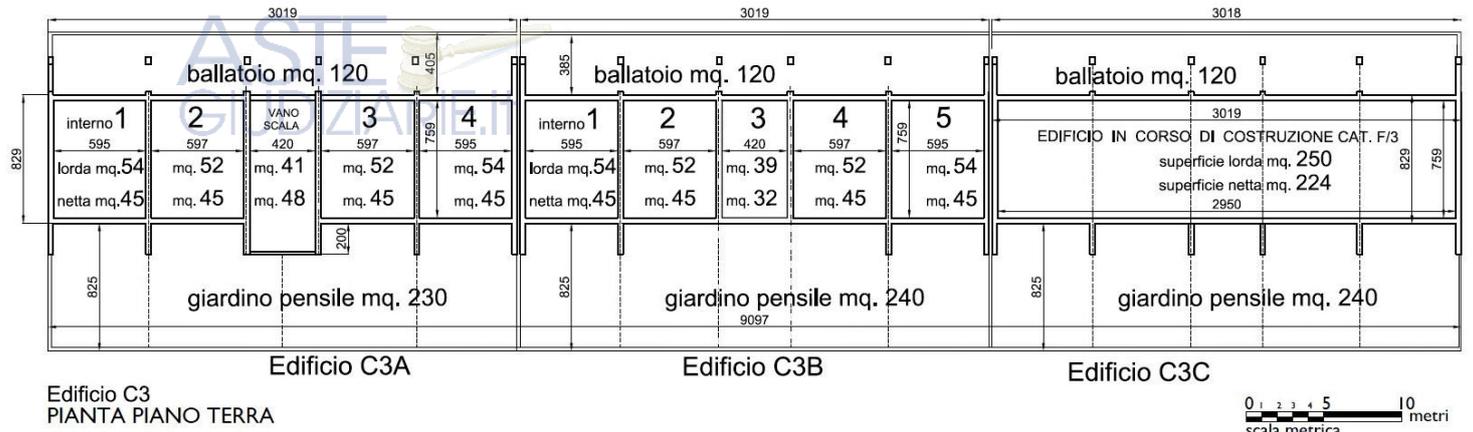
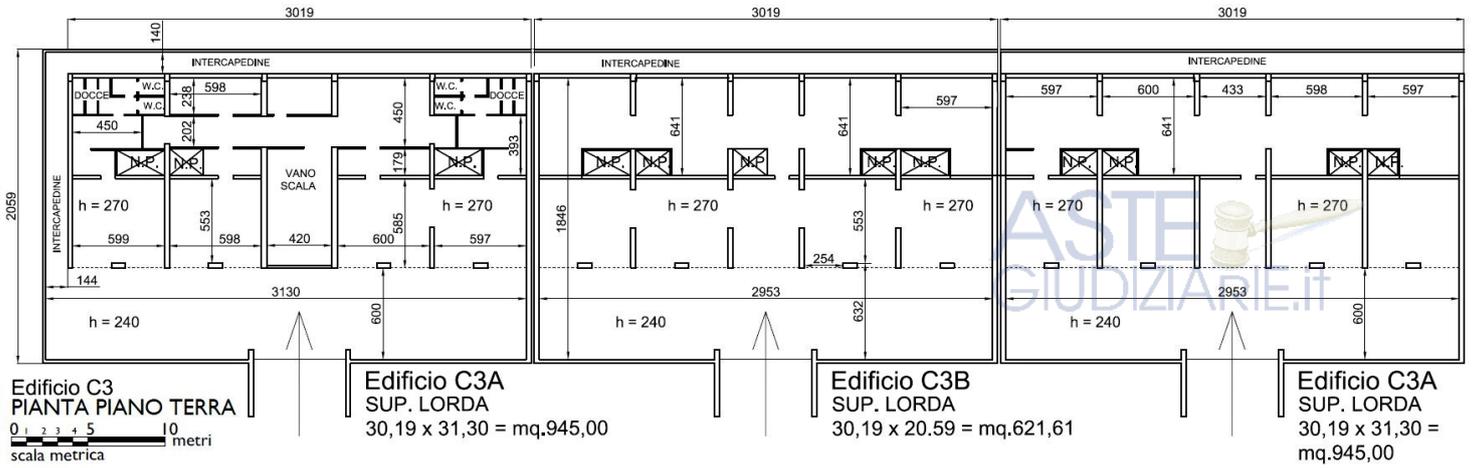
PIANTA PIANO PRIMO  
Edificio C1

terrazzo mq. 282

0 1 2 3 4 5 10 metri  
scala metrica

## SCHEDE DI CALCOLO DELLE SUPERFICI TOTALI PER OGNI PIANO

COMPARTO C1 - PIANO TERRA					COMPARTO C1 - PIANO PRIMO					COMPARTO C1 - PIANO SECONDO				
APPARTAMENTO	SUP. NETTA mq	SUP. LORDA mq	ALTEZZA netta	PIANO	APPARTAMENTO	SUP. NETTA mq	SUP. LORDA mq	ALTEZZA netta	PIANO	APPARTAMENTO	SUP. NETTA mq	SUP. LORDA mq	ALTEZZA netta	PIANO
INTERNO 1	55,00	66,40	2,70	T	INTERNO 15	44,60	54,70	2,70	1°	INTERNO 29	48,40	58,60	2,70	2°
INTERNO 2	55,60	65,00	2,70	T	INTERNO 16	45,00	53,60	2,70	1°	INTERNO 30	48,70	57,40	2,70	2°
INTERNO 3	32,00	40,00	2,70	T	INTERNO 17	31,00	37,80	2,70	1°	INTERNO 31	34,70	42,40	2,70	2°
INTERNO 4	55,60	65,00	2,70	T	INTERNO 18	44,90	53,60	2,70	1°	INTERNO 32	48,70	57,30	2,70	2°
INTERNO 5	55,60	66,50	2,70	T	INTERNO 19	44,90	55,00	2,70	1°	INTERNO 33	48,80	58,70	2,70	2°
INTERNO 6	55,80	66,80	2,70	T	INTERNO 20	45,20	54,90	2,70	1°	INTERNO 34	48,90	58,90	2,70	2°
INTERNO 7	55,60	65,40	2,70	T	INTERNO 21	45,40	54,10	2,70	1°	INTERNO 35	48,80	57,80	2,70	2°
VANO SCALA	32,00	40,00	2,70	T	VANO SCALA	32,00	37,00	2,70	1°	VANO SCALA	35,00	41,00	2,70	2°
INTERNO 8	55,95	65,30	2,70	T	INTERNO 22	45,40	55,00	2,70	1°	INTERNO 36	49,00	57,70	2,70	2°
INTERNO 9	55,60	66,70	2,70	T	INTERNO 23	45,00	55,00	2,70	1°	INTERNO 37	48,80	58,90	2,70	2°
INTERNO 10	55,60	66,70	2,70	T	INTERNO 24	44,90	54,80	2,70	1°	INTERNO 38	48,80	58,70	2,70	2°
INTERNO 11	55,95	65,00	2,70	T	INTERNO 25	44,90	53,60	2,70	1°	INTERNO 39	48,80	58,70	2,70	2°
INTERNO 12	32,00	40,00	2,70	T	INTERNO 26	31,00	37,60	2,70	1°	INTERNO 40	34,80	42,10	2,70	2°
INTERNO 13	55,60	65,00	2,70	T	INTERNO 27	44,90	54,60	2,70	1°	INTERNO 41	48,90	57,60	2,70	2°
INTERNO 14	55,00	66,30	2,70	T	INTERNO 28	44,60	54,70	2,70	1°	INTERNO 42	48,80	58,60	2,70	2°
<b>TOTALE PIANO</b>	<b>762,90</b>	<b>910,10</b>		SUP.COPERTA	<b>TOTALE PIANO</b>	<b>633,70</b>	<b>766,00</b>		SUP.COPERTA	<b>TOTALE PIANO</b>	<b>689,90</b>	<b>824,40</b>		SUP.COPERTA
<b>BALLATOIO COMUNE</b>	<b>214,00</b>			SNR	<b>BALLATOIO COMUNE</b>	<b>300,00</b>			SNR	<b>BALLATOIO COMUNE</b>	<b>241,00</b>			SNR
<b>TERRAZZO</b>	<b>746,00</b>			SNR	<b>TERRAZZI</b>	<b>282,00</b>			SNR	<b>TERRAZZI</b>	<b>182,00</b>			SNR



ELABORAZIONE GRAFICA RILIEVO ARCHITETTONICO – Piante Comparto C3 con schema delle superfici

SCHEDE DI CALCOLO DELLE SUPERFICI TOTALI PER OGNI PIANO

COMPARTO C3 - PIANO TERRA - (C3A+C3B)						
APPARTAMENTO	ED.	SUP. NETTA mq	SUP. LORDA mq	ALTEZZA netta	PIANO	
INTERNO	1	C3A	45,20	53,60	2,70	T
INTERNO	2	C3A	45,30	52,30	2,70	T
VANO SCALA		C3A	41,00	47,80	2,70	T
INTERNO	3	C3A	45,30	52,30	2,70	T
INTERNO	4	C3A	45,20	53,60	2,70	T
INTERNO	1	C3B	45,20	53,60	2,70	T
INTERNO	2	C3B	45,30	52,30	2,70	T
INTERNO	3	C3B	31,90	38,60	2,70	T
INTERNO	4	C3B	45,30	52,30	2,70	T
INTERNO	5	C3B	45,20	53,60	2,70	T
<b>TOTALE PIANO</b>		<b>434,90</b>	<b>510,00</b>		SUP.COP. (A+B)	
<b>BALLATOIO COMUNE (120+120)</b>			<b>240,00</b>		SNR (A+B)	
<b>GIARDINO PENSILE (230+240)</b>			<b>470,00</b>		SNR (A+B)	

COMPARTO C3 - PIANO PRIMO - (C3A+C3B)						
APPARTAMENTO	ED.	SUP. NETTA mq	SUP. LORDA mq	ALTEZZA netta	PIANO	
INTERNO	5	C3A	49,90	58,70	2,70	1°
INTERNO	6	C3A	50,00	57,30	2,70	1°
VANO SCALA		C3A	44,40	51,60	2,70	1°
INTERNO	7	C3A	50,00	57,30	2,70	1°
INTERNO	8	C3A	49,90	58,70	2,70	1°
INTERNO	6	C3B	49,90	58,70	2,70	1°
INTERNO	7	C3B	50,00	57,30	2,70	1°
INTERNO	8	C3B	35,20	42,20	2,70	1°
INTERNO	9	C3B	50,00	57,30	2,70	1°
INTERNO	10	C3B	49,90	58,70	2,70	1°
<b>TOTALE PIANO</b>		<b>479,20</b>	<b>557,80</b>		SUP.COP. (A+B)	
<b>BALLATOIO COMUNE (49+49)</b>			<b>98,00</b>		SNR (A+B)	
<b>TERRAZZI (48+56)</b>			<b>104,00</b>		SNR (A+B)	

**RIEPILOGO DELLE SUPERFICI DETERMINATE**

COMPARTO C1 - TOTALE SUPERFICI				
PIANI	ED.	SUPERF. LORDA COPERTA mq	INTERCAPEDINE	TOTALE SUP. COPERTA
PIANO INTERRATO	C1	1780,82	164,85	1945,67

PIANI - APPARTAMENTI	ED.	SUP. LORDA APPARTAMENTI	VANO SCALA mq	TOTALE SUP. COPERTA	BALLATOIO COMUNE mq	SOMMA TERRAZZI mq
PIANO TERRA	C1	870,10	40,00	910,10	214,00	746,00
PIANO PRIMO	C1	729,00	37,00	766,00	300,00	282,00
PIANO SECONDO	C1	783,40	41,00	824,40	241,00	182,00
<b>TOTALE SUPERFICI</b>	<b>MQ</b>	<b>2382,50</b>	<b>118,00</b>	<b>2500,50</b>	<b>755,00</b>	<b>1210,00</b>

COMPARTO C3 - TOTALE SUPERFICI				
PIANI	ED.	SUPERF. LORDA COPERTA mq	INTERCAPEDINE	TOTALE SUP. COPERTA
PIANO INTERRATO	C3A	869,00	76,00	945,00
PIANO INTERRATO	C3B	572,61	49,00	621,61
PIANO INTERRATO	C3C	562,61	49,00	611,61
<b>TOTALE SUPERFICI</b>	<b>MQ</b>	<b>2004,22</b>	<b>174,00</b>	<b>2178,22</b>

PIANI - APPARTAMENTI	ED.	SUP. LORDA APPARTAMENTI	VANO SCALA mq	TOTALE SUP. COPERTA	BALLATOIO COMUNE mq	SOMMA TERRAZZI mq
PIANO TERRA	C3A	211,80	47,80	259,60	120,00	230,00
PIANO TERRA	C3B	250,40	0,00	250,40	120,00	240,00
PIANO PRIMO	C3A	232,00	51,60	283,60	49,00	48,00
PIANO PRIMO	C3B	274,20	0,00	274,20	49,00	56,00
<b>TOTALE SUPERFICI</b>	<b>MQ</b>	<b>968,40</b>	<b>99,40</b>	<b>1067,80</b>	<b>338,00</b>	<b>574,00</b>

PIANI - APPARTAMENTI	ED.	SUP. LORDA APPARTAMENTI	VANO SCALA mq	TOTALE SUP. COPERTA	BALLATOIO COMUNE mq	SOMMA TERRAZZI mq
PIANO TERRA	C3C	250,40	0,00	250,40	120,00	240,00
PIANO PRIMO	C3C	274,20	0,00	274,20	49,00	56,00
<b>TOTALE SUPERFICI</b>	<b>MQ</b>	<b>524,60</b>	<b>0,00</b>	<b>524,60</b>	<b>169,00</b>	<b>296,00</b>

**TOTALE SUPERFICI PIANI INTERRATI**

COMPARTO C1 + C3 (A+B+C) = mq. 1780,82+2.004,22 = **mq. 3.785,04** con intercap. **mq. 4.123,89**

**TOTALE SUPERFICI LORDE APPARTAMENTI**

COMPARTO C1+C3 (A+B) = mq. 2.382,50 + 968,40 = **mq. 3.350,90**

SUPERFICI VANI SCALE COMPARTO C1 +C3 (A+B) = 174,00+99,40= **mq. 217,40**

SUPERFICI BALLATOI COMUNI COMPARTO C1 +C3 (A+B) = 755,00+338,00+169,00= **mq. 1.262,00**

SUPERFICI TERRAZZI COMPARTO C1 +C3 (A+B) = MQ. 1.210,00+574,00+296,00= **mq. 2.080,00**

SUP. EDIFICIO IN CORSO DI COSTRUZIONE C3C – TOT. mq. **524,60+169,00 ball+296,00 terrazzi**

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 18/05/2010 al 03/06/2010		Catasto Terreni Fig. 17, Part. 314 <u>Uliveto classe 2</u>
Dal 03/06/2010 al 11/11/2014	particella soppressa diventa 324 al catasto fabbricati	Catasto Terreni Fig. 17, Part. 314 <u>Uliveto classe 2</u>
Dal 11/11/2014		Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 324, Sub. da 1 a 42 cat. A/2, da 43 a 84 Cat. C/2, da 100 a 118 cat. C/6, da 85 a 98 + 119 e 120 bcnc
Dal 18/05/2010 al 03/06/2010		Catasto Terreni Fig. 17, Part. 317 <u>Uliveto classe 2</u>
Dal 03/06/2010 al 11/11/2014	particella soppressa diventa 325 al catasto fabbricati	Catasto Terreni Fig. 17, Part. 317 <u>Uliveto classe 2</u>
Dal 11/11/2014		Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 325, Sub. da 1 a 18 cat. A/2, n.26 sub cat. C/2, n.24 sub cat. C/6, sub. 593 e 594 cat. F/3 e altri n.23 sub bcnc
Dal 18/05/2010 al 03/06/2010		Catasto Terreni Fig. 17, Part. 315 <u>Uliveto classe 2</u>
Dal 03/06/2010		Catasto Terreni Fig. 17, Part. 315 <u>Uliveto classe 2</u>
Dal 18/05/2010		Catasto Terreni Fig. 17, Part. 313 <u>Uliveto classe 2</u>
Dal 18/05/2010		Catasto Terreni Fig. 17, Part. 316 <u>Uliveto classe 2</u>
Dal 18/05/2010		Catasto Terreni Fig. 17, Part. 318 <u>Uliveto classe 2</u>
Dal 10/05/2010		Catasto Terreni Fig. 17, Part. 298 <u>Uliveto classe 2</u>
Dal 10/05/2010		Catasto Terreni Fig. 17, Part. 299 <u>Uliveto classe 2</u>



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)													
Dati identificativi													
N.	FOGLIO	PART.	SUB.	Z. Cens.	Categoria	Classe	Consistenza vani	Superficie catastale mq.	Rendita	Piano	Edificio	Interno	Grafatto
1	17	324	1		A/2	2	4	76 - 66	€. 309,87	T	1	1	
2	17	324	2		A/2	2	4	74 - 64	€. 309,87	T	1	2	
3	17	324	3		A/2	2	2,5	48 - 39	€. 193,67	T	1	3	
4	17	324	4		A/2	2	4	74 - 64	€. 309,87	T	1	4	
5	17	324	5		A/2	2	4	76 - 66	€. 309,87	T	1	5	
6	17	324	6		A/2	2	4	76 - 66	€. 309,87	T	1	6	
7	17	324	7		A/2	2	4	76 - 64	€. 309,87	T	1	7	
8	17	324	8		A/2	2	4	76 - 64	€. 309,87	T	1	8	
9	17	324	9		A/2	2	4	76 - 66	€. 309,87	T	1	9	
10	17	324	10		A/2	2	4	76 - 66	€. 309,87	T	1	10	
11	17	324	11		A/2	2	4	74 - 64	€. 309,87	T	1	11	
12	17	324	12		A/2	2	2,5	48 - 39	€. 193,67	T	1	12	
13	17	324	13		A/2	2	4	74 - 64	€. 309,87	T	1	13	
14	17	324	14		A/2	2	4	76 - 66	€. 309,87	T	1	14	
15	17	324	15		A/2	2	3	61 - 55	€. 232,41	1	1	15	
16	17	324	16		A/2	2	3	60 - 54	€. 232,41	1	1	16	
17	17	324	17		A/2	2	2,5	41 - 37	€. 193,67	1	1	17	
18	17	324	18		A/2	2	3	60 - 54	€. 232,41	1	1	18	
19	17	324	19		A/2	2	3	60 - 54	€. 232,41	1	1	19	
20	17	324	20		A/2	2	3	60 - 54	€. 232,41	1	1	20	
21	17	324	21		A/2	2	3	60 - 54	€. 232,41	1	1	21	
22	17	324	22		A/2	2	3	60 - 54	€. 232,41	1	1	22	
23	17	324	23		A/2	2	3	60 - 54	€. 232,41	1	1	23	
24	17	324	24		A/2	2	3	60 - 54	€. 232,41	1	1	24	
25	17	324	25		A/2	2	3	60 - 54	€. 232,41	1	1	25	
26	17	324	26		A/2	2	2,5	41 - 37	€. 193,67	1	1	26	
27	17	324	27		A/2	2	3	60 - 54	€. 232,41	1	1	27	
28	17	324	28		A/2	2	3	61 - 55	€. 232,41	2	1	28	
29	17	324	29		A/2	2	3,5	62 - 59	€. 271,14	2	1	29	
30	17	324	30		A/2	2	3,5	60 - 57	€. 271,14	2	1	30	
31	17	324	31		A/2	2	2,5	44 - 42	€. 193,67	2	1	31	
32	17	324	32		A/2	2	3,5	60 - 57	€. 271,14	2	1	32	
33	17	324	33		A/2	2	3,5	60 - 57	€. 271,14	2	1	33	
34	17	324	34		A/2	2	3,5	60 - 57	€. 271,14	2	1	34	
35	17	324	35		A/2	2	3,5	60 - 57	€. 271,14	2	1	35	
36	17	324	36		A/2	2	3,5	60 - 57	€. 271,14	2	1	36	
37	17	324	37		A/2	2	3,5	60 - 57	€. 271,14	2	1	37	
38	17	324	38		A/2	2	3,5	60 - 57	€. 271,14	2	1	38	
39	17	324	39		A/2	2	3,5	60 - 57	€. 271,14	2	1	39	
40	17	324	40		A/2	2	2,5	44 - 42	€. 193,67	2	1	40	
41	17	324	41		A/2	2	3,5	60 - 57	€. 271,14	2	1	41	
42	17	324	42		A/2	2	3,5	62 - 59	€. 271,14	2	1	42	

43	17	324	43	C/2	4	15 mq	18	€.	7,75	S1	1	1	
44	17	324	44	C/2	4	15 mq	17	€.	7,75	S1	1	2	
45	17	324	45	C/2	5	4 mq	6	€.	2,48	S1	1	3	
46	17	324	46	C/2	5	8 mq	9	€.	4,96	S1	1	4	
47	17	324	47	C/2	5	5 mq	6	€.	3,10	S1	1	5	
48	17	324	48	C/2	5	4 mq	5	€.	2,48	S1	1	6	
49	17	324	49	C/2	5	4 mq	5	€.	2,48	S1	1	7	
50	17	324	50	C/2	4	15 mq	17	€.	7,75	S1	1	8	
51	17	324	51	C/2	4	14 mq	17	€.	7,23	S1	1	9	
52	17	324	52	C/2	5	8 mq	9	€.	4,96	S1	1	10	
53	17	324	53	C/2	5	4 mq	5	€.	2,48	S1	1	11	
54	17	324	54	C/2	5	4 mq	5	€.	2,48	S1	1	12	
55	17	324	55	C/2	5	4 mq	5	€.	2,48	S1	1	13	
56	17	324	56	C/2	5	5 mq	6	€.	3,10	S1	1	14	
57	17	324	57	C/2	4	29 mq	33	€.	14,98	S1	1	15	
58	17	324	58	C/2	4	11 mq	13	€.	5,68	S1	1	16	
59	17	324	59	C/2	5	4 mq	6	€.	2,48	S1	1	17	
60	17	324	60	C/2	5	5 mq	5	€.	3,10	S1	1	18	
61	17	324	61	C/2	5	8 mq	9	€.	4,96	S1	1	19	
62	17	324	62	C/2	5	4 mq	5	€.	2,48	S1	1	20	
63	17	324	63	C/2	5	5 mq	5	€.	3,10	S1	1	21	
64	17	324	64	C/2	5	8 mq	9	€.	4,96	S1	1	22	
65	17	324	65	C/2	5	4 mq	5	€.	2,48	S1	1	23	
66	17	324	66	C/2	5	4 mq	5	€.	2,48	S1	1	24	
67	17	324	67	C/2	5	4 mq	5	€.	2,48	S1	1	25	
68	17	324	68	C/2	5	4 mq	6	€.	2,48	S1	1	26	
69	17	324	69	C/2	4	16 mq	19	€.	8,26	S1	1	27	
70	17	324	70	C/2	4	16 mq	19	€.	8,26	S1	1	28	
71	17	324	71	C/2	5	5 mq	6	€.	3,10	S1	1	29	
72	17	324	72	C/2	5	5 mq	5	€.	3,10	S1	1	30	
73	17	324	73	C/2	5	8 mq	9	€.	4,96	S1	1	31	
74	17	324	74	C/2	5	4 mq	5	€.	2,48	S1	1	32	
75	17	324	75	C/2	5	4 mq	5	€.	2,48	S1	1	33	
76	17	324	76	C/2	5	10 mq	12	€.	6,20	S1	1	34	
77	17	324	77	C/2	5	9 mq	10	€.	5,58	S1	1	35	
78	17	324	78	C/2	5	9 mq	10	€.	5,58	S1	1	36	
79	17	324	79	C/2	5	4 mq	6	€.	2,48	S1	1	37	
80	17	324	80	C/2	5	4 mq	9	€.	2,48	S1	1	40	
81	17	324	81	C/2	5	4 mq	5	€.	2,48	S1	1	39	
82	17	324	82	C/2	5	4 mq	5	€.	2,48	S1	1	40	
83	17	324	83	C/2	5	4 mq	5	€.	2,48	S1	1	41	
84	17	324	84	C/2	5	4 mq	6	€.	2,48	S1	1	42	
85	17	324	100	C/6	2	11 mq	11	€.	3,12	T	C1	1	
86	17	324	101	C/6	2	11 mq	11	€.	3,12	T	C1	2	
87	17	324	102	C/6	2	11 mq	11	€.	3,12	T	C1	3	
88	17	324	103	C/6	2	11 mq	11	€.	3,12	T	C1	4	
89	17	324	104	C/6	2	11 mq	11	€.	3,12	T	C1	5	
90	17	324	105	C/6	2	11 mq	11	€.	3,12	T	C1	6	
91	17	324	106	C/6	2	11 mq	11	€.	3,12	T	C1	7	
92	17	324	107	C/6	2	11 mq	11	€.	3,12	T	C1	8	

93	17	324	108	C/6	2	11 mq	11	€.	3,12	T	C1	9	
94	17	324	109	C/6	2	11 mq	11	€.	3,12	T	C1	10	
95	17	324	110	C/6	2	11 mq	11	€.	3,12	T	C1	11	
96	17	324	111	C/6	2	11 mq	11	€.	3,12	T	C1	12	
97	17	324	112	C/6	2	11 mq	11	€.	3,12	T	C1	13	
98	17	324	113	C/6	2	11 mq	11	€.	3,12	T	C1	14	
99	17	324	114	C/6	2	11 mq	11	€.	3,12	T	C1	15	
100	17	324	115	C/6	2	11 mq	11	€.	3,12	T	C1	16	
101	17	324	116	C/6	2	11 mq	11	€.	3,12	T	C1	17	
102	17	324	117	C/6	2	11 mq	11	€.	3,12	T	C1	18	
103	17	324	118	C/6	2	11 mq	11	€.	3,12	T	C1	19	
104	17	325	1	A/2	2	3	63 - 53	€.	232,41	T	3A	1	
105	17	325	2	A/2	2	3	62 - 52	€.	232,41	T	3A	2	
106	17	325	3	A/2	2	3	64 - 52	€.	232,41	T	3A	3	
107	17	325	4	A/2	2	3	63 - 53	€.	232,41	T	3A	4	
108	17	325	5	A/2	2	3,5	63 - 59	€.	271,14	1	3A	5	
109	17	325	6	A/2	2	3,5	61 - 57	€.	271,14	1	3A	6	
110	17	325	7	A/2	2	3,5	61 - 57	€.	271,14	1	3A	7	
111	17	325	8	A/2	2	3,5	63 - 59	€.	271,14	1	3A	8	
112	17	325	9	A/2	2	3	63 - 53	€.	232,41	T	3B	1	
113	17	325	10	A/2	2	3	62 - 52	€.	232,41	T	3B		
114	17	325	11	A/2	2	2,5	47 - 38	€.	193,67	T	3B	3	
115	17	325	12	A/2	2	3	62 - 52	€.	232,41	T	3B	4	
116	17	325	13	A/2	2	3	63 - 53	€.	232,41	T	3B	5	
117	17	325	14	A/2	2	3,5	63 - 59	€.	271,14	1	3B	6	
118	17	325	15	A/2	2	3,5	61 - 57	€.	271,14	1	3B	7	
119	17	325	16	A/2	2	2,5	44 - 41	€.	193,67	1	3B	8	
120	17	325	17	A/2	2	3,5	61 - 57	€.	271,14	1	3B	9	
121	17	325	18	A/2	2	3,5	63 - 59	€.	271,14	1	3B	10	
122	17	325	19	C/2	4	4 mq	4	€.	2,07	S1	3B	1	
123	17	325	20	C/2	4	4 mq	4	€.	2,07	S1	3B	2	
124	17	325	21	C/2	4	8 mq	8	€.	4,13	S1	3B	3	
125	17	325	22	C/2	4	8 mq	8	€.	4,13	S1	3B	4	
126	17	325	25	C/2	4	8 mq	8	€.	4,13	S1	3B	7	
127	17	325	26	C/2	4	8 mq	8	€.	4,13	S1	3B	8	
128	17	325	28	C/2	4	4 mq	4	€.	2,07	S1	3B	10	
129	17	325	30	C/2	4	6 mq	6	€.	3,10	S1	3B	12	
130	17	325	31	C/2	4	6 mq	6	€.	3,10	S1	3B	13	
131	17	325	33	C/2	4	8 mq	8	€.	4,13	S1	3B	15	
132	17	325	34	C/2	4	8 mq	8	€.	4,13	S1	3B	16	
133	17	325	35	C/2	4	4 mq	4	€.	2,07	S1	3B	17	
134	17	325	36	C/2	4	4 mq	4	€.	2,07	S1	3B	18	
135	17	325	501	C/2	5	2 mq	2	€.	1,24	S1	3B	5	
136	17	325	502	C/2	5	5 mq	5	€.	3,10	S1	3B	6	
137	17	325	503	C/2	5	8 mq	8	€.	4,96	S1	3B	13	
138	17	325	504	C/2	5	8 mq	8	€.	4,96	S1	3B	19	
139	17	325	505	C/2	5	5 mq	5	€.	3,10	S1	3B	10	
140	17	325	506	C/2	5	5 mq	5	€.	3,10	S1	3B	11	
141	17	325	507	C/2	5	2 mq	2	€.	1,24	S1	3B	20	
142	17	325	508	C/2	5	5 mq	5	€.	3,10	S1	3B	14	



143	17	325	509	C/6	4	6 mq	6	€.	2,48	S1	3B	1	
144	17	325	510	C/6	4	5 mq	5	€.	2,07	S1	3B	2	
145	17	325	511	C/6	4	5 mq	5	€.	2,07	S1	3B	3	
146	17	325	512	C/6	4	5 mq	5	€.	2,07	S1	3B	4	
147	17	325	513	C/6	4	5 mq	5	€.	2,07	S1	3B	5	
148	17	325	514	C/6	4	4 mq	4	€.	1,65	S1	3B	6	
149	17	325	515	C/6	4	3 mq	3	€.	1,24	S1	3B	7	
150	17	325	516	C/6	4	3 mq	3	€.	1,24	S1	3B	8	
151	17	325	517	C/6	4	3 mq	3	€.	1,24	S1	3B	9	
152	17	325	518	C/6	4	3 mq	3	€.	1,24	S1	3B	10	
153	17	325	519	C/6	4	3 mq	3	€.	1,24	S1	3B	11	
154	17	325	520	C/6	4	3 mq	3	€.	1,24	S1	3B	12	
155	17	325	521	C/6	4	3 mq	3	€.	1,24	S1	3B	13	
156	17	325	522	C/6	4	5 mq	5	€.	2,07	S1	3B	14	
157	17	325	523	C/6	4	5 mq	5	€.	2,07	S1	3B	15	
158	17	325	524	C/6	4	5 mq	5	€.	2,07	S1	3B	16	
159	17	325	525	C/6	4	5 mq	5	€.	2,07	S1	3B	17	
160	17	325	526	C/6	4	5 mq	5	€.	2,07	S1	3B	18	
161	17	325	527	C/6	4	5 mq	5	€.	2,07	S1	3B	19	
162	17	325	528	C/6	4	5 mq	5	€.	2,07	S1	3B	20	
163	17	325	529	C/6	4	5 mq	5	€.	2,07	S1	3B	21	
164	17	325	530	C/6	4	4 mq	4	€.	1,65	S1	3B	22	
165	17	325	531	C/6	4	4 mq	4	€.	1,65	S1	3B	23	
166	17	325	532	C/6	4	4 mq	4	€.	1,65	S1	3B	24	
167	17	325	533	C/6	4	5 mq	5	€.	2,07	S1	3B	25	
168	17	325	534	C/6	4	5 mq	5	€.	2,07	S1	3B	26	
169	17	325	535	C/6	4	4 mq	4	€.	1,65	S1	3B	27	
170	17	325	536	C/6	4	4 mq	4	€.	1,65	S1	3B	28	
171	17	325	537	C/6	4	4 mq	4	€.	1,65	S1	3B	29	
172	17	325	538	C/6	4	2 mq	2	€.	0,83	S1	3B	30	
173	17	325	539	C/6	4	3 mq	3	€.	1,24	S1	3B	31	
174	17	325	540	C/6	4	3 mq	3	€.	1,24	S1	3B	32	
175	17	325	541	C/6	4	3 mq	3	€.	1,24	S1	3B	33	
176	17	325	542	C/6	4	3 mq	3	€.	1,24	S1	3B	34	
177	17	325	543	C/6	4	3 mq	3	€.	1,24	S1	3B	35	
178	17	325	544	C/6	4	3 mq	3	€.	1,24	S1	3B	36	
179	17	325	545	C/2	4	30 mq	30	€.	15,49	S1	3C	1	
180	17	325	546	C/2	3	38 mq	38	€.	16,88	S1	3C	2	
181	17	325	547	C/2	3	31 mq	31	€.	13,61	S1	3C	3	
182	17	325	548	C/2	3	38 mq	38	€.	16,88	S1	3C	4	
183	17	325	549	C/2	3	37 mq	38	€.	16,24	S1	3C	5	
184	17	325	550	C/6	4	17 mq	17	€.	7,02	S1	3C	1	
185	17	325	551	C/6	4	18 mq	18	€.	7,44	S1	3C	2	
186	17	325	552	C/6	4	18 mq	18	€.	7,44	S1	3C	3	
187	17	325	553	C/6	4	18 mq	18	€.	7,44	S1	3C	4	
188	17	325	554	C/6	4	27 mq	27	€.	11,16	S1	3C	5	
189	17	325	555	C/6	4	18 mq	18	€.	7,44	S1	3C	6	
190	17	325	556	C/6	4	18 mq	18	€.	7,44	S1	3C	7	
191	17	325	557	C/6	4	18 mq	18	€.	7,44	S1	3C	8	
192	17	325	558	C/6	4	18 mq	18	€.	7,44	S1	3C	9	



193	17	325	559		C/6	2	11 mq	11	€. 3,12	S1	3A	1	
194	17	325	560		C/6	2	11 mq	11	€. 3,12	S1	3A	2	
195	17	325	561		C/6	2	11 mq	11	€. 3,12	S1	3A	3	
196	17	325	562		C/6	2	11 mq	11	€. 3,12	S1	3A	4	
197	17	325	563		C/6	2	11 mq	11	€. 3,12	S1	3A	5	
198	17	325	564		C/6	2	11 mq	11	€. 3,12	S1	3A	6	
199	17	325	565		C/6	2	11 mq	11	€. 3,12	S1	3B	7	
200	17	325	566		C/6	2	11 mq	11	€. 3,12	S1	3B	8	
201	17	325	567		C/6	2	11 mq	11	€. 3,12	S1	3B	9	
202	17	325	568		C/6	2	11 mq	11	€. 3,12	S1	3B	10	
203	17	325	569		C/6	2	11 mq	11	€. 3,12	S1	3B	11	
204	17	325	570		C/6	2	11 mq	11	€. 3,12	S1	3B	12	
205	17	325	571		C/6	2	11 mq	11	€. 3,12	S1	3B	13	
206	17	325	572		C/6	2	11 mq	11	€. 3,12	S1	3B	14	
207	17	325	573		C/6	2	11 mq	11	€. 3,12	S1	3B	15	
208	17	325	593		F/3					T	3C		
209	17	325	594		F/3					1	3C		
210	17	324	85		B.C.N.C.					S1			
211	17	324	86		B.C.N.C.					S1			
212	17	324	87		B.C.N.C.					S1			
213	17	324	88		B.C.N.C.					S1			
214	17	324	89		B.C.N.C.					S1			
215	17	324	90		B.C.N.C.					S1			
216	17	324	91		B.C.N.C.					S1			
217	17	324	92		B.C.N.C.					S1			
218	17	324	93		B.C.N.C.					S1-T			
219	17	324	94		B.C.N.C.					S1-T			
220	17	324	95		B.C.N.C.					T			
221	17	324	96		B.C.N.C.					1			
222	17	324	97		B.C.N.C.					2			
223	17	324	98		B.C.N.C.					S1-T-1-2			
224	17	324	119		B.C.N.C.					T			
225	17	324	120		B.C.N.C.					T			
226	17	325	47		B.C.N.C.					T			
227	17	325	48		B.C.N.C.					1			
228	17	325	55		B.C.N.C.					S1			
229	17	325	57		B.C.N.C.					S1			
230	17	325	574		B.C.N.C.					S1			
231	17	325	575		B.C.N.C.					S1			
232	17	325	576		B.C.N.C.					S1			
233	17	325	577		B.C.N.C.					S1			
234	17	325	578		B.C.N.C.					S1			
235	17	325	579		B.C.N.C.					S1			
236	17	325	580		B.C.N.C.					S1			
237	17	325	581		B.C.N.C.					S1			
238	17	325	582		B.C.N.C.					S1			
239	17	325	583		B.C.N.C.					S1			
240	17	325	584		B.C.N.C.					S1			
241	17	325	585		B.C.N.C.					S1			
242	17	325	586		B.C.N.C.					S1			



243	17	325	587		B.C.N.C.					S1			
244	17	325	588		B.C.N.C.					S1			
245	17	325	589		B.C.N.C.					S1			
246	17	325	590		B.C.N.C.					S1			
247	17	325	591		B.C.N.C.					S1			
248	17	325	592		B.C.N.C.					T			

Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi												
N.	Foglio	Part.		Z. Cens.	Categoria	Classe	Superficie catastale mq	R. Dom.	R.Agr.			
249	17	298			uliveto	2	13	€. 0,10	€. 0,02			
250	17	299			uliveto	2	23	€. 0,18	€. 0,04			
251	17	313			uliveto	2	4.380	€. 35,06	€. 7,92			
252	17	315			uliveto	2	2.827	€. 22,63	€. 5,11			
253	17	316			uliveto	2	7.657	€. 61,29	€. 13,84			
254	17	318			uliveto	2	4.216	€. 33,75	€. 7,62			

### Corrispondenza catastale

Per quanto riguarda le planimetrie catastali depositate in catasto e acquisite dal sottoscritto; dalle verifiche e dai rilievi metrici/architettonici eseguiti in ogni singola unità immobiliare è emerso che:

#### COMPARTO C1 – particella 324

- **Le planimetrie catastali degli appartamenti ai 3 piani del comparto C1 sono risultate in parte conformi allo stato dei luoghi, gli appartamenti al piano terra (tip. A-A1) dal sub.1 al 14 sono conformi allo stato dei luoghi e al progetto, da questi vanno esclusi il sub 3 e il 12 (tip. B) che non sono regolari per l'esistenza di alcune tramezzature non previste nel progetto. Gli appartamenti al primo piano dal sub. 15 al 28 (tip.C-C1) esclusi i sub. 17 e 26 (tip. D), non sono esattamente conformi per l'esistenza di un tramezzo in più nel soggiorno, mentre i sub 17 e 16 sono risultati regolari. Infine gli appartamenti al piano secondo (dal sub.29 al 42), sono risultati tutti regolari dal punto di vista delle planimetrie catastali. Inoltre è da notare che nella scheda planimetrica catastale relativa al sub. 24 in catasto per errore è stata depositata la planimetria del sub. 16 per cui la planimetria non corrisponde e deve essere variata con procedura docfa., come tutte le altre planimetrie che non corrispondono allo stato dei luoghi sempre successivamente alla regolarizzazione delle incongruenze dal punto di vista urbanistico.**
- **Tutte le planimetrie catastali delle unità immobiliari al piano interrato non sono conformi allo stato dei luoghi (dal sub.43 al 84 e dal100 al 118 oltre i bcnc), ad esclusione delle planimetrie di n.2**



cantine (C/2) **sub 57 e 58** che sono risultate conformi sia rispetto allo stato dei luoghi e sia al progetto urbanistico.

▪ I beni comuni sono riportati negli elaborati planimetrici per singolo piano dove vengono riportate in modo schematico tutte le u.i. e i beni comuni non censibili (bcnc), che risultano regolari ai 3 piani degli appartamenti e non conformi allo stato dei luoghi nel piano interrato.

#### **COMPARTO C3 – particella 325**

▪ **Le planimetrie catastali degli appartamenti ai 2 piani dei fabbricati C3A e C3B sono risultate conformi allo stato dei luoghi**, (dal sub.01 al sub.18), tranne una lieve difformità grafica negli appartamenti del primo piano C3A sub 5,6,7,8 e C3B sub.14,15,17,18 (app.tip.I-I1), dove risulta indicata nel soggiorno una finestra al posto di una porta-finestra (così come risulta anche nel progetto urbanistico), per cui è da correggere l'errore grafico in catasto con procedura docfa.

▪ La planimetria dei 2 piani dell'edificio C3C non è depositata in catasto in quanto lo stesso risulta in categoria F/3 "in corso di costruzione" per cui in questi casi il perimetro dell'edificio viene riportato soltanto nell'elaborato planimetrico come viene fatto per i bcnc.

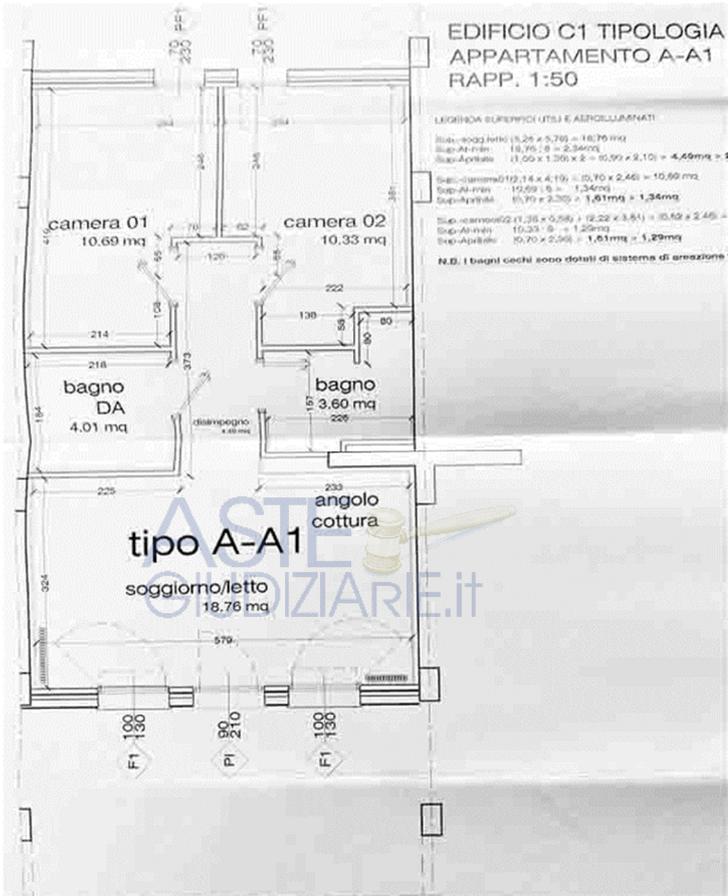
▪ **Piano interrato edificio C3A** – per quanto riguarda l'edificio C3A per il piano interrato al catasto non troviamo planimetrie depositate, infatti nell'elaborato planimetrico sono stati riportati una serie di BCNC che tra l'altro non corrispondono con lo stato di fatto, per cui tutto il piano interrato catastalmente non è conforme.

▪ **Piano interrato edificio C3B** – anche in quest'area nella parte dov'è prevista la destinazione a locali cantine non c'è conformità con quanto riportato in catasto e la situazione reale rilevata. Infatti in catasto sono riportate tutta una serie di piccole cantine inesistenti. Nella parte anteriore del piano che è libera nel progetto erano previsti 9 posti auto, al catasto invece troviamo quasi 40 planimetrie di sub. C/6 (posti moto), per cui non è conforme.

▪ **Piano interrato edificio C3C** – Le unità immobiliari riportate nelle planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi con la sistemazione a cantine e posti auto.

Le planimetrie catastali non conformi potranno essere aggiornate e rettifiche successivamente alle verifiche e alle relative operazioni che verranno intraprese per la regolarizzazione urbanistica delle parti del complesso immobiliare che risultano non conformi agli elaborati progettuali depositati presso il Comune di Nerola.

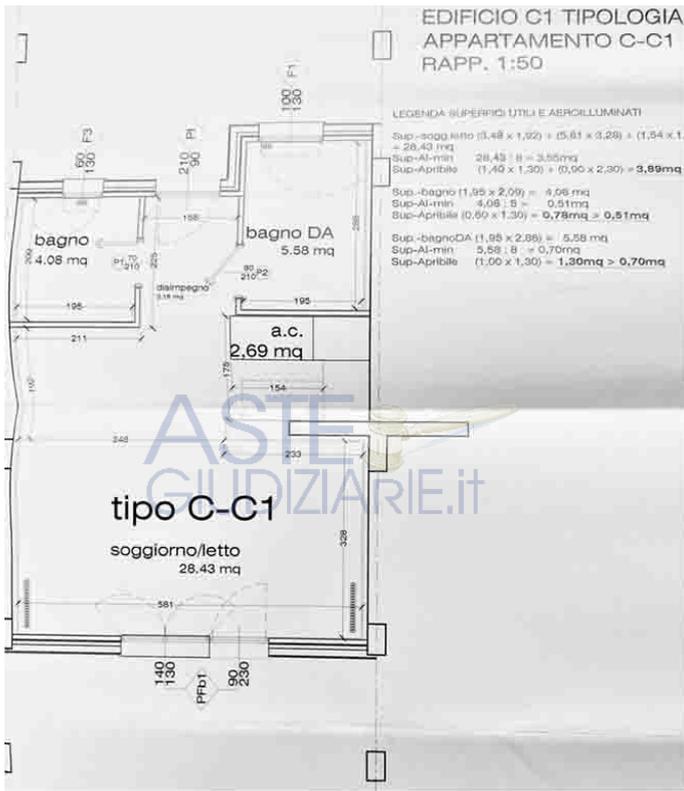
A seguire si inseriscono le planimetrie catastali (una per tipo) a confronto con le tavole di progetto esecutive inerenti ogni appartamento per tipologia che compongono il complesso immobiliare.



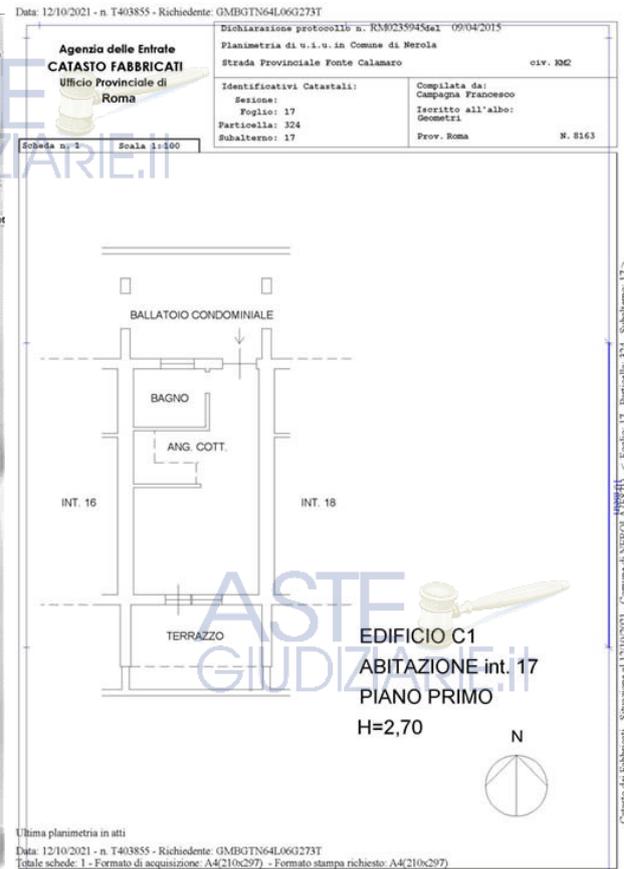
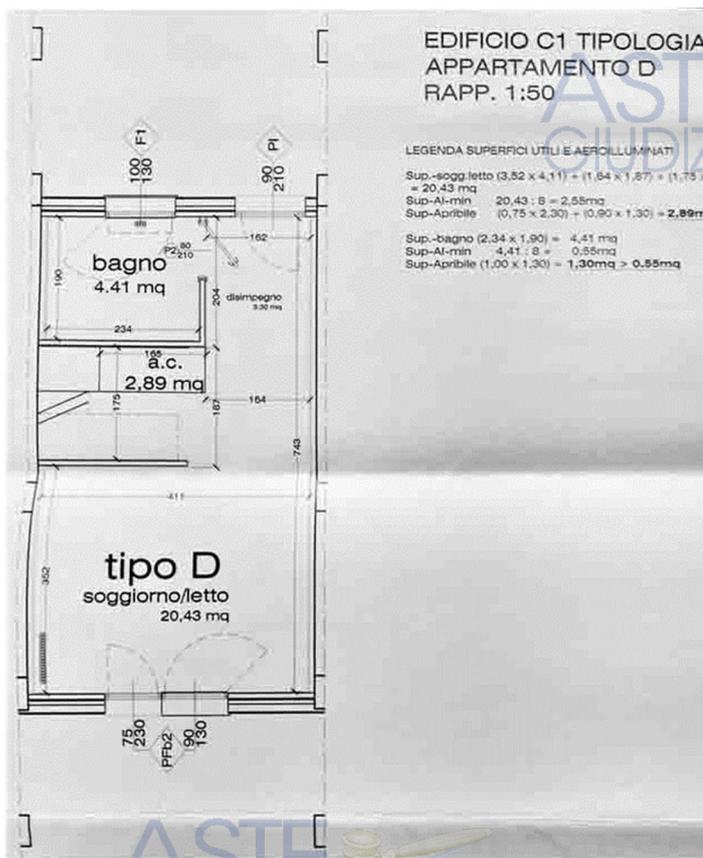
Comparto C1 - Appartamenti tipologia A-A1 al piano terra – planimetria catastale Sub. 01 interno 1 - (tot.12 u.i conformi)



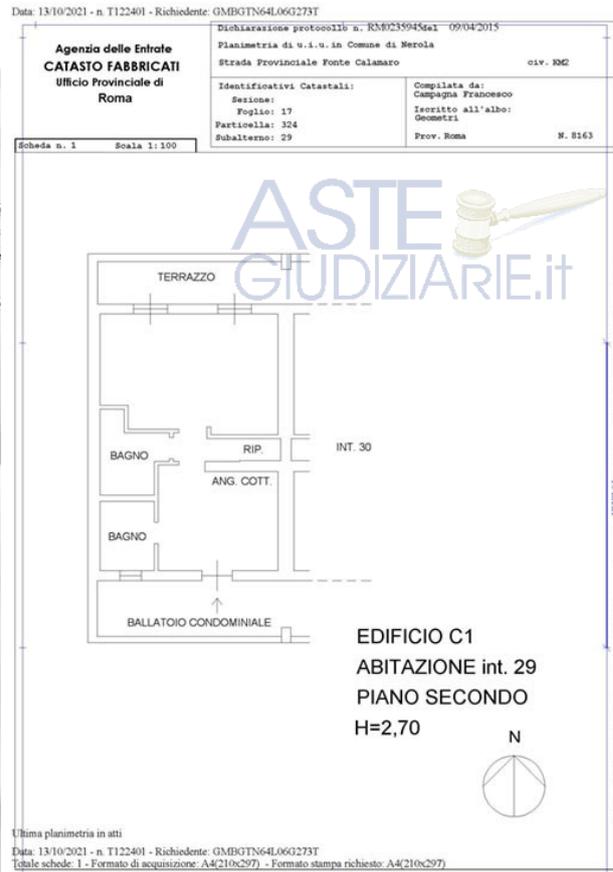
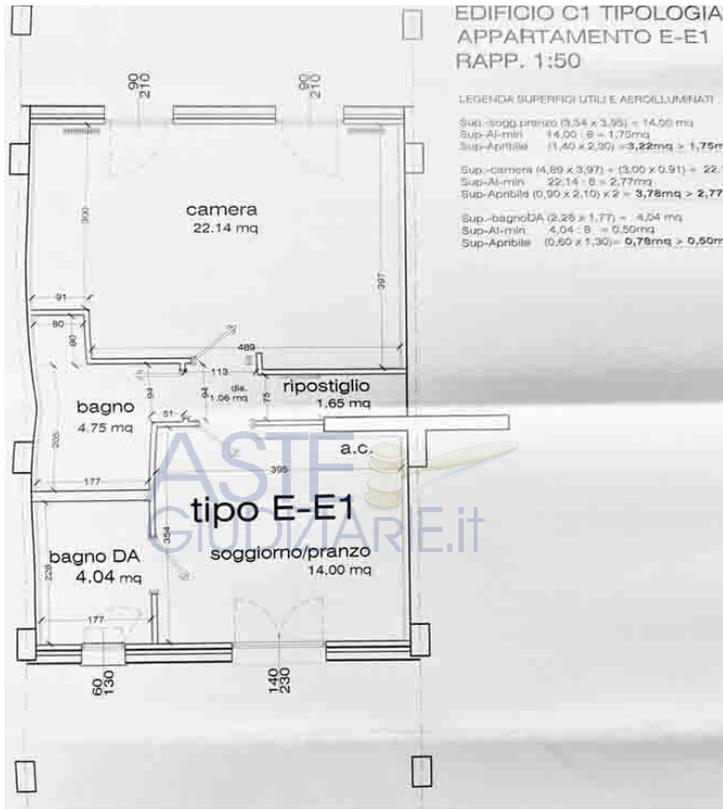
Comparto C1 - Appartamenti tipologia B1 al piano terra – planimetria catastale Sub. 03 interno 1 - (tot.2 u.i NON conformi)



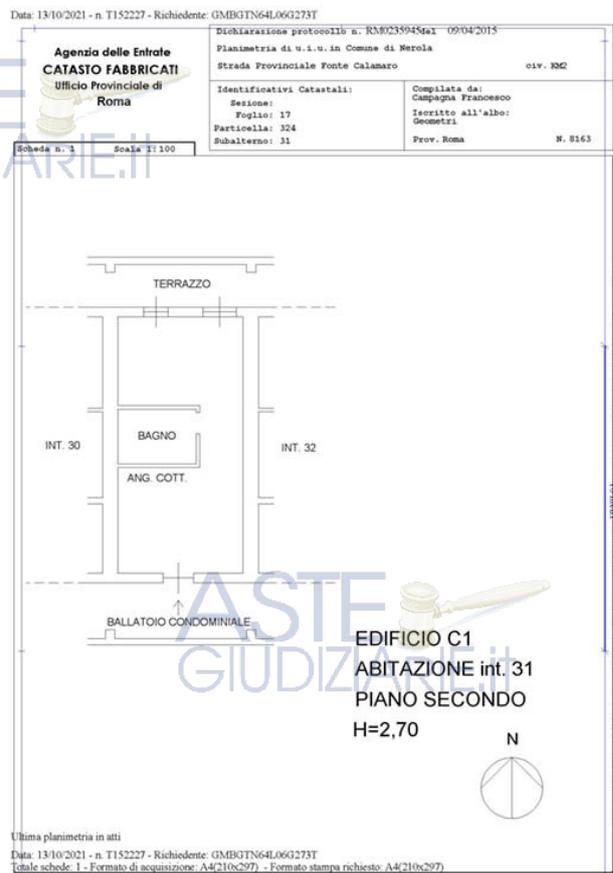
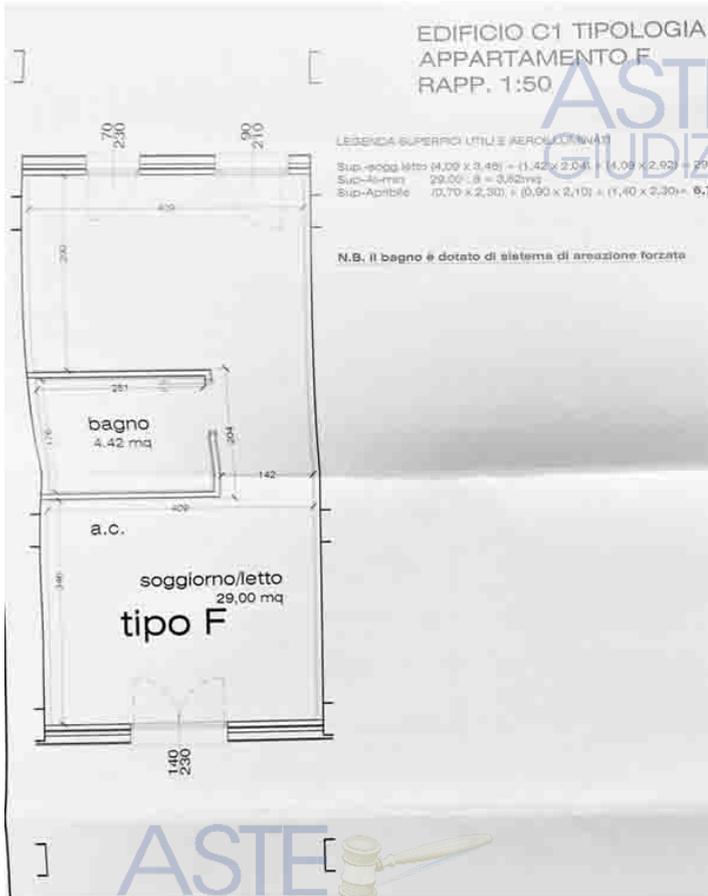
Comparto C1 - Appartamenti tipologia C-C1 al piano primo – planimetria catastale Sub. 15 int. 15 - (tot.12 u.i NON conformi)



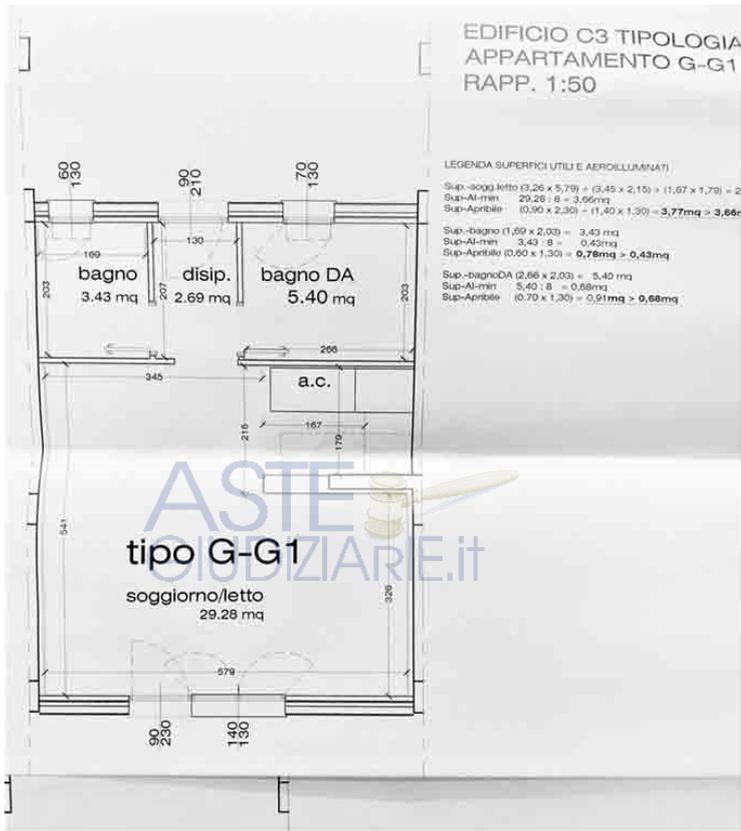
Comparto C1 - Appartamenti tipologia D al piano primo – planimetria catastale Sub. 17 int. 17 - (tot.2 u.i conformi)



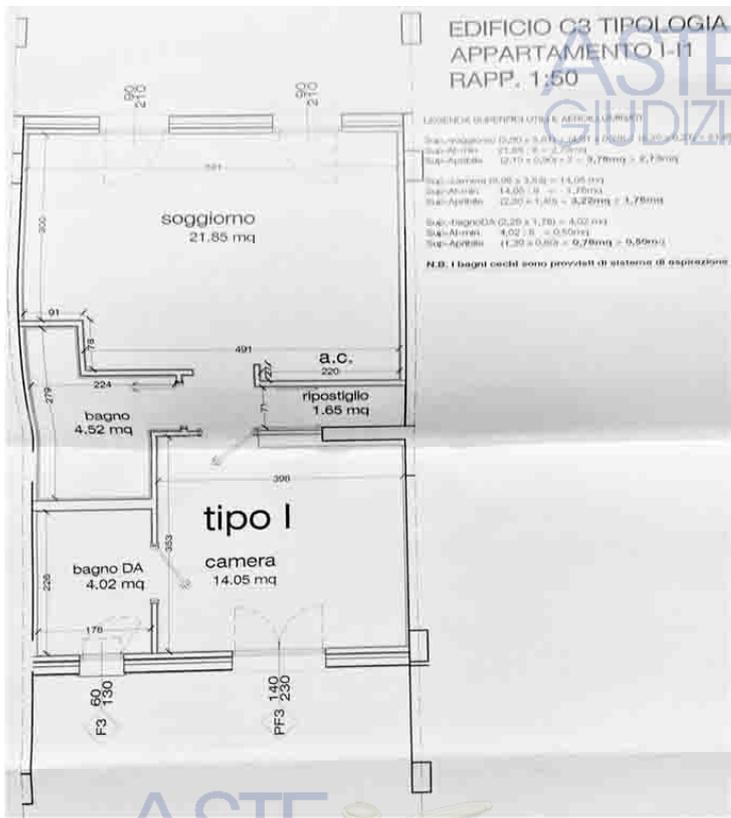
Comparto C1 - Appartamenti tipologia E-E1 al piano secondo – planimetria catastale Sub. 29 int. 29 - (tot.12 u.i conformi)



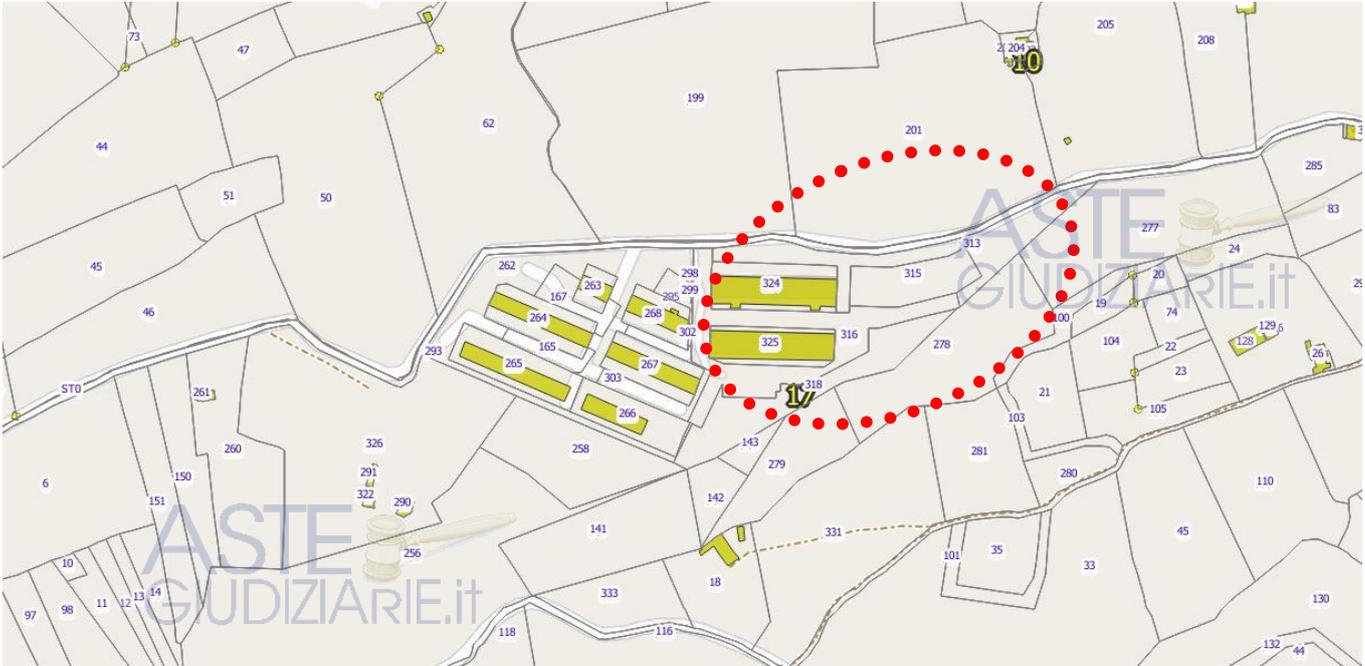
Comparto C1 - Appartamenti tipologia F al piano secondo – planimetria catastale Sub. 31 int. 31 - (tot.2 u.i conformi)



Comparto C3 - Appartamenti tipologia G-G1 al piano terra – planimetria catastale Sub. 01 (325) int. 01 - (tot.8 u.i conformi)



Comparto C3 - Appartamenti tipologia I al piano primo – planimetria catastale Sub. 5 (325) int. 5 - (tot.8 u.i NON conformi)



Estratto di mappa/catastale per l'individuazione delle particelle costruite 324 e 325 e le altre

## PATTI

Esaminati gli atti non sono stati individuati vincoli di natura pattizia per gli immobili oggetto della presente perizia. Il terreno su cui sorgono gli immobili è di proprietà del Comune di Nerola.

## STATO CONSERVATIVO

Il complesso immobiliare pignorato come relazionato e composto da due considerevoli corpi edilizi di forma parallelepipedica denominato Comparto C1 e Comparto C3 a sua volta quest'ultimo suddiviso in 3 corpi di fabbrica C3A, C3B e C3C adiacenti con salto di quota da uno all'altro.

Il Comparto C1 è composto da 42 appartamenti suddivisi su 3 piani più il piano interrato. L'edificio è composto anch'esso da 3 corpi di fabbrica adiacenti divisi per esigenza strutturali, l'edificio nel suo insieme è terminato tant'è che negli appartamenti sono presenti anche parte degli arredi, tutti gli appartamenti risultano completi di infissi in alluminio bianco con vetrocamera, di cancelletti, grate di sicurezza in ferro e di porte interne. I pavimenti e i battiscopa sono in gres porcellanato di discreta qualità, i bagni sono completi di sanitari, lavandini di cui alcuni con mobiletti, docce e rubinetterie, sono realizzati gli impianti elettrici e risultano collocati anche i termosifoni. Gli appartamenti sostanzialmente si trovano in buone condizioni tranne un paio in cui sono stati riscontrati problemi dovuti ad umidità. L'edificio all'esterno nonostante lo stato di abbandono di diversi anni si presenta in discrete condizioni, i prospetti sono rifiniti con intonaco in tinta chiara e marcapiani in gres grigio, le coperture a due falde rifinite con tegole in cotto e complete degli accessori e dei pluviali. Anche il piano seminterrato risulta completo e in discreto stato, la copertura dello stesso in parte è terrazzata



dove sono state osservate alcune parti di pavimentazione disconnessa, malgrado ciò, al momento dei sopralluoghi non si rivelavano eventuali segni di infiltrazioni nella soletta sottostante.

Nel Comparto C3, gli appartamenti C3A e C3B risultano quasi del tutto terminati, non ripuliti, in alcuni mancano le rifiniture (battiscopa, porte, alcuni sanitari, parte di impianti), i prospetti sono completi e rifiniti, sono presenti anche gli infissi e i cancelletti

L'edificio C3C all'interno nei due piani destinati ad appartamenti è allo stato grezzo, i prospetti esterni sono completi e rifiniti.

Per quanto riguarda gli edifici C3B e C3C il piano interrato non è stato del tutto completato, ma tutto sommato si presenta in cattive condizioni, è da ripulire e in alcune parti da sgomberare. Una parte della sua copertura superiormente è stata sistemata con giardini pensili a servizio degli appartamenti, al momento dei sopralluoghi non sono state notate eventuali criticità relative ai giardini pensili.

La vasta area esterna ai due edifici, si trova sostanzialmente allo stato di cantiere. Devono essere sistemati, livellati e pavimentati i piazzali, le aree destinate a posti auto esterni e la viabilità interna al comprensorio, nonché tutte le aree destinate a verde e alle altre parti comuni.

Nella documentazione fotografica è ben documentato quanto fin qui relazionato.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

La costruzione dell'edificio è realizzata con struttura in cemento armato, solai latero cementizi e tamponature in murature di laterizi poi intonacate.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

Il compendio pignorato attualmente si trova posto sotto sequestro avvenuto in data 4/8/2015 da parte dell'Autorità Giudiziaria - Procura della Repubblica presso il Tribunale Ordinario di Tivoli.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

Tutti gli immobili elencati nelle pagine precedenti per un totale di 254 subalterni, provengono per atto di concessione del diritto di superficie in data 23/10/1992 a rogito del Notaio Elio Borromeo in Roma, Rep.83935, trascritto alla CC.RR.II. Roma 2, il 05/11/1992 al n. r. part. 28485 e al n. r. gen. 43350; successiva rettifica del 17/11/1994 rogito del Notaio Borromeo in Roma Rep. 95498, trascritto alla CC.RR.II. Roma 2, il 7/12/1994 al n. r. part 27726 e al n. r. gen. 42459; infine atto di rettifica del 03/06/2010 a rogito del Notaio De Corato Riccardo in Roma, Rep. 89958/26988, trascritto alla CC.RR.II. Roma 2, il 14/06/2010 ai numeri 21359 rp e 36846 rg da potere di: Comune di Nerola – c.f. 02457750582

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del



pignoramento;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1. **ISCRIZIONE** del 25/11/2003 IPOTECA VOLONTARIA - Registro Particolare 13327 Registro Generale 53463 a garanzia di finanziamento del 21/11/2003 a rogito del Notaio De Corato Riccardo in Roma, rep. 76319, per la complessiva somma di €. 8.490.000,00 di cui 4.245.000,00 di capitale da restituire in 20 anni, a favore di Banca delle Marche Spa con sede in Ancona p.iva 01377380421 contro

A seguito della trasformazione delle particelle originarie ipotecate, l'ipoteca grava sui fabbricati in NEROLA distinti al N.C.E.U. foglio 17, particelle 324 e 325 e sulle aree adiacenti identificate al Catasto Terreni al foglio 17 particelle 298, 299, 313, 315, 316, 318. **Per la piena proprietà superficaria.**

2. **ISCRIZIONE** del 19/04/2007 IPOTECA VOLONTARIA - Registro Particolare 09321 Registro Generale 32241 a garanzia di mutuo condizionato del 17/04/2007 a rogito del Notaio De Corato Riccardo in Roma, rep. 84243/23242, per la complessiva somma di €. 16.000.000,00 di cui 8.000.000,00 di capitale da restituire in 30 anni, a favore di Banca delle Marche Spa con sede in Ancona p.iva 01377380421 contro . L'ipoteca grava sui fabbricati in NEROLA distinti al N.C.E.U. foglio 17, particelle 324 e 325 e sulle aree adiacenti identificate al Catasto Terreni al foglio 17 particelle 298, 299, 313, 315, 316, 318. **Per la piena proprietà superficaria.**

3. **ISCRIZIONE** del 7/2/2011 IPOTECA VOLONTARIA - Registro Particolare 01025 Registro Generale 05484 a garanzia di mutuo del 3/2/2011 a rogito del Notaio De Corato Riccardo in Roma, rep. 91110/27817, per la complessiva somma di €. 16.000.000,00 di cui 8.000.000,00 di capitale da restituire in 30 anni, a favore di Banca delle Marche Spa con sede in Ancona p.iva 01377380421 contro L'ipoteca grava sul terreno al foglio 17, particella 317 (ex 160) per **la piena proprietà superficaria.** Nel quadro D evince che l'edificio realizzato sul lotto "B" edificio C3, insistente sulla particella 317, ha occupato parte dell'aria distinta con le particelle originarie 301 e 296 non ipotecate, che invece con detta ipoteca devono intendersi anch'esse ipotecate. **Annotamento** n.03958/26236 del 25/6/2013 erogazione parziale. **Annotamento** n.03959/26237 del 25/6/2013 per riduzione somma.

4. **SEQUESTRO PREVENTIVO** del 23/7/2015 Tribunale di Tivoli Rep. 1848 a favore FINANZE DELLO STATO Roma p.iva 80004700797 contro . Il sequestro grava sui fabbricati in NEROLA distinti al N.C.E.U. foglio 17, particelle 324 e 325 e sulle aree adiacenti identificate al Catasto Terreni al foglio 17 particelle 298, 299, 313, 315, 316, 318. **Per la piena proprietà superficaria.**

5. **TRASCRIZIONE** del 15/01/2020 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - Registro Particolare 01174 Registro Generale 01632, Ufficiale Giudiziario di Tivoli Rep.5689. A favore di



## NORMATIVA URBANISTICA e REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Nerola si riporta quanto segue:  
 i fabbricati sono stati edificati in virtù del Piano Di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare ex Legge 167/62 in località Ferrari di Nerola, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 22/9/1990 ed approvato dalla REGIONE LAZIO in data 14/06/1992. La volumetria assegnata in diritto di superficie alla con la convenzione stipulata in data 23/10/92 con Atto del Notaio Borromeo era pari a mc. 16.767. Nella convenzione si precisava che: il diritto di superficie viene concesso esclusivamente per costruire case di abitazione del tipo economico popolare. Successivamente a seguito del rilascio da parte della Regione Lazio nel nulla osta di idrogeologico, con delibera del C.C. N. 40 del 1/10/1994 il Comune di Nerola approvava apposita variante e ai sensi dell'art. 8 co 6 della Legge 167/62 in data 17/11/94 veniva stipulato dal Notaio Borromeo, atto di rettifica della convenzione su indicata.

Per l'edificazione dei fabbricati sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di Costruire n.1496 del 25/05/2005** rilasciato a seguito di domanda prot.4518 del 26/7/2004 pratica edilizia n. 2623 rif. 1362/V, per la costruzione di un comprensorio residenziale con destinazione d'uso civile abitazione – Corpi C1, C2, C3 – per un totale di 63 alloggi.
- **Permesso di Costruire n.1642 del 25/10/2010** rilasciato per rinnovo del permesso di costruire n.1496 del 25/5/2005 “realizzazione comprensorio residenziale con destinazione d'uso civile abitazione – Corpi C1, C2, C3 – per un totale di 63 alloggi e completamento lavori”. Nel suddetto permesso di costruire si approvava la richiesta di “progetto di completamento a sanatoria” ai sensi della L.380/2001 art.36, in esecuzione delle delibere di C.C. n. 6 del 25/3/2010 per ripermimetrazione dei lotti interni al piano di zona PEEP in località Ferrari e della delibera di C.C. n.7 del 25/03/2010 recante proroga dei termini per ultimazione dei lavori concessionati Veniva presentata Comunicazione di inizio lavori con prot.2990 in data 21/6/2011.
- **D.I.A. protocollo n.55227 del 25/10/2013** variante al P.di C. 1496/2005 la presente D.I.A. veniva sospesa dall'Ufficio Tecnico Comunale con nota prot. n.5925 del 3/12/2013 interrompendo i termini per l'esecuzione delle opere, poiché si trattava di interventi soggetti all'autorizzazione preventiva del GENIO CIVILE, con la richiesta di integrazione della documentazione.
- **Attestato rilasciato dal Genio Civile di Roma** di deposito per autorizzazione all'inizio dei lavori di cui alla Pos.12725/D del 11/2/2014 sul progetto presentato in data 28/1/2014 per la realizzazione dei lavori di realizzazione ascensore vanno scale interno per abbattimento delle barriere architettoniche edifici C1 e C3
- **Nota protocollo n.1466 del 19/3/2014** richiesta del Sindaco di informativa sullo stato dei lavori.
- **Ordinanza di sospensione dei lavori n. 2/A prot. 2348 del 9/5/2014**, in seguito ai sopralluoghi effettuati a marzo e aprile 2014, poiché la D.I.A. prot.55227 del 25/10/2013 non era stata perfezionata ed integrata veniva ordinata all'immediata sospensione dei lavori. Nella sospensione si dà atto che erano in corso opere di redistribuzione delle superfici abitative ed accessorie con conseguente riordino delle aperture sulle tamponature di facciata oltre alla realizzazione del vano scale dell'ascensore del corpo C1.
- **D.I.A. protocollo n.2808 del 3/6/2014** la D.I.A. prevedeva opere in variante al P. di C. n.1642/ 2010 ai sensi dell'articolo 22 del DPR 380/01 ed opere in accertamento di conformità ai sensi dell'art.37



del DPR 380/01 e art.22 L.R. 15/2008, nel progetto venivano riordinate le superfici residenziali mediante una diversa linea delle scarpate d'ambito rimanendo rispettato l'impianto originario dei comparti C1 e C3 con le rispettive sagome e altezze urbanistiche massime, si riportavano le nuove volumetrie derivanti dalla diversa conformazione dei rinterri. Nella relazione tecnica si fa riferimento al rispetto delle NTA del 6/7/1990 in merito al trasferimento della volumetria in misura non superiore al 25% di ciascun corpo edilizio, dato che per la realizzazione dei corpi C1 e C3 si utilizzava la cubatura di mc 1.595,21 (il 25% della cubatura afferente al C2 - PdC 1642/2010) oltre alla cubatura residua dalla convenzione di mc 853,28. Per cui il progetto prevedeva la realizzazione dei seguenti volumi:

Comparto C1 - P.T + P1° + P2° - mc. 2.697,18+2.234,00+2.423,40 = Totale mc. 7.354,58

Comparto C2 - PS1 + P.T + P1° - mc. 889,85+1.789,00+1.575,36 = Totale mc. 4.254,31

Comparto C3 - P.T + P1° - mc. 2.181,97+2.424,96 = Totale mc. 4.606,96

Per un totale della Volumetria di progetto di mc 16.215,82 < di mc 16.767,00 Vol. Ammissibile  
Il corpo edilizio C2 non è stato realizzato .

- **Ordinanza di demolizione n. 3/A del 24/7/2014 prot.3740** - in seguito al sopralluogo e relativo verbale del 24/7/2014 nel quale non si riscontravano difformità urbanistiche ma difformità di tipo edilizio e difformità per opere strutturali, per cui si ordinava la demolizione delle opere non autorizzate con la Variante al P.d.C. 1642/2010. Inoltre per le difformità di tipo strutturale non comunicate al Genio Civile veniva inviata Comunicazione di reato ex art.347 CPP Violazione art. 22, art. 65 e art. 94 DPR 380/2001 alla Procura della Repubblica.
- **Approvazione controdeduzioni/deduzioni art. 96 c.2 DPR 380/01** – in data 18/9/14 Pos. N.V352, il Genio Civile comunicava l'approvazione delle controdeduzioni in rif. all'art. 96 DPR 380/01, in merito alla rispondenza alla normativa sismica, vincolando l'autorizzazione in sanatoria (art.101) alla sentenza penale passata in giudicato della competente Autorità Giudiziaria.
- **Accertamento di Conformità prot.5153 del 16/10/2014** – in riferimento alla DIA prot. 2808 del 3/6/14 l'Ufficio Tecnico rilasciava l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01. Successivamente al rilascio di detto provvedimento veniva revocata l'ordinanza di sospensione dei lavori n. 2/A del 9/5/2014 prot. 2348.
- **S.C.I.A. protocollo n.5738 del 20/11/2014** – veniva presentata la SCIA per l'esecuzione dei lavori nei seminterrati, realizzazione delle cantine, diversa sistemazione dei parcheggi. Inoltre nei progetti risulta il che piano terra del corpo C1 nella DIA del 3/6/14 è parzialmente interrato, mentre nella SCIA è rappresentato completamente fuori terra.
- **Integrazione S.C.I.A. protocollo n.5920 del 1/12/2014** – venivano presentate integrazioni alla SCIA del 20/11/2014 per la creazione di 42 cantine nel C1 e 18 cantine nel C3.
- **S.C.I.A. protocollo n.6288 del 18/12/2014** – veniva redatta per ridefinire la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, viabilità, superfici da destinare a parcheggi e verde pubblico e per l'abbattimento delle barriere architettoniche. L'Ufficio Tecnico Comunale rispondeva che tali opere devono essere oggetto di progettazione a firma dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- **Domanda per il rilascio del certificato di abitabilità prot. 24/3/2015** – tale domanda veniva sospesa poiché dall'esame istruttorio risultava carente della necessaria documentazione allegata.



- **Ordinanza di sospensione dei lavori n.2/A del 4/6/2015** – con tale ordinanza venivano sospesi i lavori per difformità riscontrate nei seminterrati e altre difformità, tra cui la presenza di 2 vasche per idrochinesiterapia (chiuse successivamente).
- **Sequestro da parte dell’Autorità Giudiziaria in data 4/8/2015** – dal mese di agosto 2015 il cantiere è sotto sequestro ed è in corso un procedimento nei confronti del presidente della

A seguito del suindicato sequestro del cantiere è in corso un procedimento penale che oltre ad altri aspetti riguarda anche le irregolarità riscontrate nell’esecuzione delle opere.

Il Consulente Tecnico della Procura della Repubblica in relazione al suddetto procedimento ha riscontrato delle anomalie riguardanti l’iter burocratico abilitativo che si riportano di seguito:

“le opere relative alla D.I.A. prot.2808 del 3/6/2014 modificavano il progetto approvato con P.d.C , apportando variazioni sostanziali e incidendo sulle volumetrie residenziali dei corpi C1 e C3, pertanto non potevano essere eseguite tramite DIA o SCIA ma si tratta di interventi soggetti al permesso di costruire ai sensi dell’articolo 10 del DPR 380/2001, pertanto l’accertamento di conformità per le opere eseguite in difformità al permesso di costruire numero 1642 nel 2010 rilasciato dal tecnico comunale di allora, non può essere considerato titolo abilitativo valido”.

Inoltre sarebbe stato violato l’art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. che stabilisce i limiti da osservare nell’edificazione che prevede il numero massimo di 2 piani fuori terra, nella DIA di cui sopra i piani fuori terra del corpo C1 in pratica sono 3 inoltre il piano interrato dalla parte a valle risulta completamente fuori terra. E sarebbe stato violato l’art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. in merito al trasferimento di volumetria tra corpi di fabbrica che è stato attuato in misura superiore al 25%. Pertanto gli interventi previsti nella suindicata DIA costituivano una variante sostanziale al Piano di Edilizia Economica e Popolare (legge 167/62), variante che doveva essere approvata con delibera del Consiglio Comunale.

Certamente non può essere compito del sottoscritto C.T.U. approfondire tale aspetto che esula dal proprio mandato professionale.

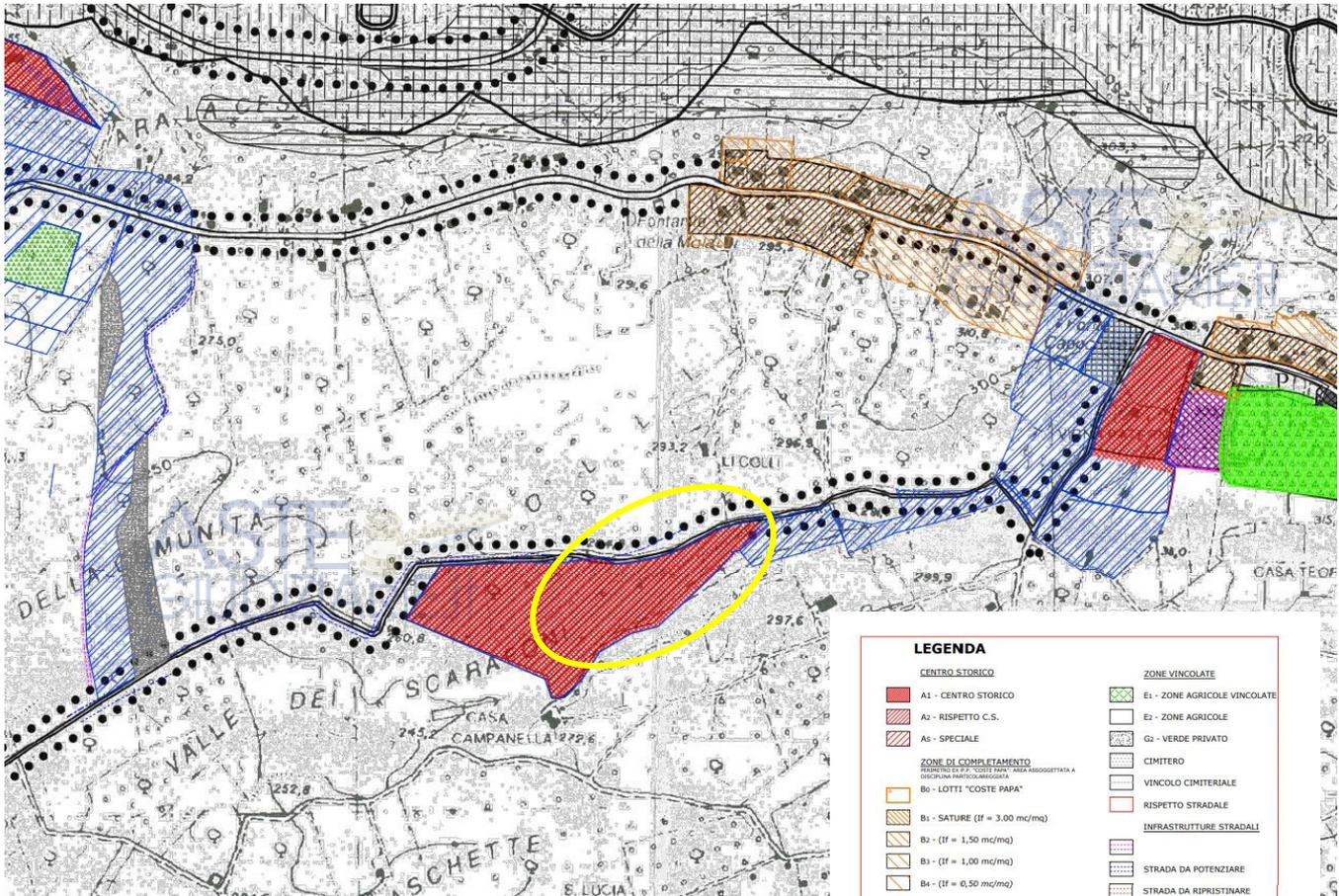
Le difformità rilevate dal sottoscritto sono state descritte nella parte della presente relazione riguardate le planimetrie catastali, negli appartamenti (corrispondenti al titolo edilizio) sono stati rilevati alcuni tramezzi non in regola ne urbanisticamente e ne catastalmente, i piani seminterrati non corrispondono per la maggior parte ai titoli abilitativi e neanche alle planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi, inoltre si specifica che il permesso di costruire era in corso di validità fino al 20/06/2016.

Per la regolarizzazione delle irregolarità riscontrate dal sottoscritto CTU e per il rinnovo dei titoli edilizi per completare l’opera in tutte le sue parti, comprese le sistemazioni esterne con eventuali variazioni che potrebbero essere richieste dall’amministrazione comunale, è necessario procedere alla redazione di un progetto unitario d’insieme che vada a ripristinare in tutto o in parte le caratteristiche progettuali relative ai titoli edilizi presentati e regolari presso l’Ufficio Tecnico Comunale.

**Tali operazioni comporteranno dei costi per la redazione tecnica dei progetti, per le procedure amministrative, per oneri vari e per le variazioni catastali con i relativi costi da eseguire.**

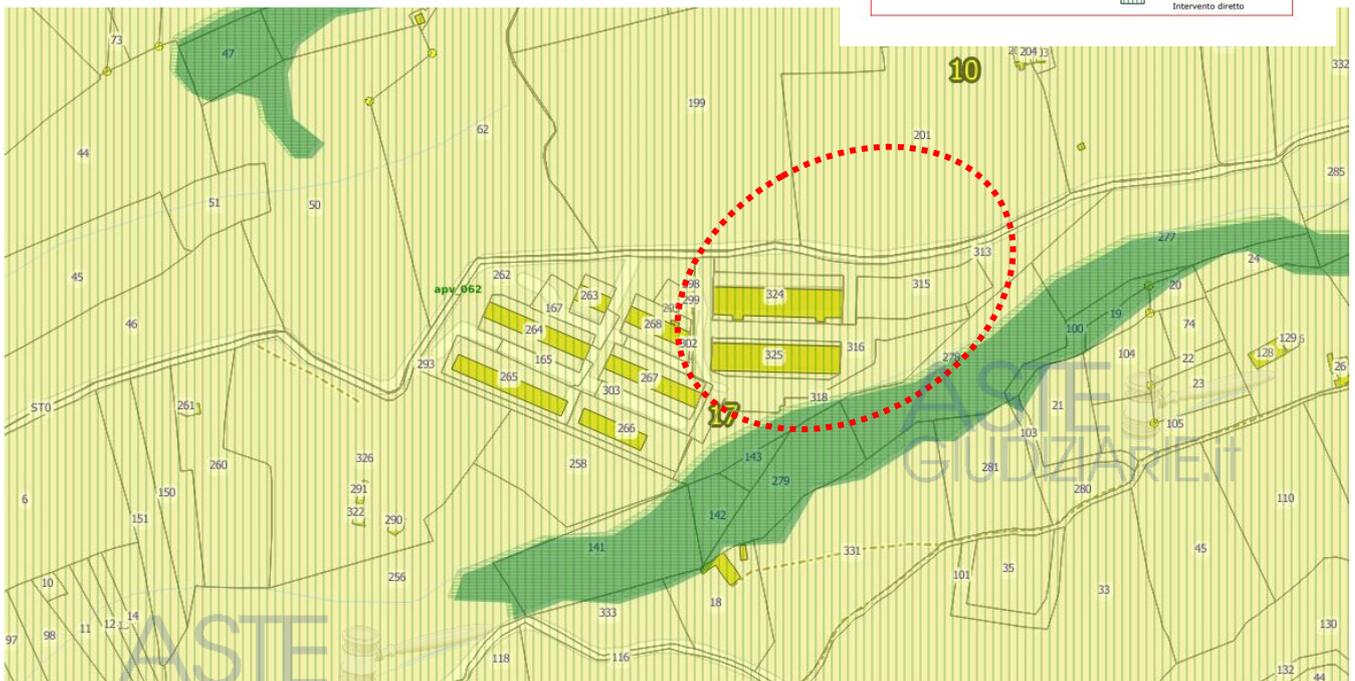
**Tali costi si indicano sommariamente nella misura di €. 180.000,00 da detrarre dalla stima finale.**



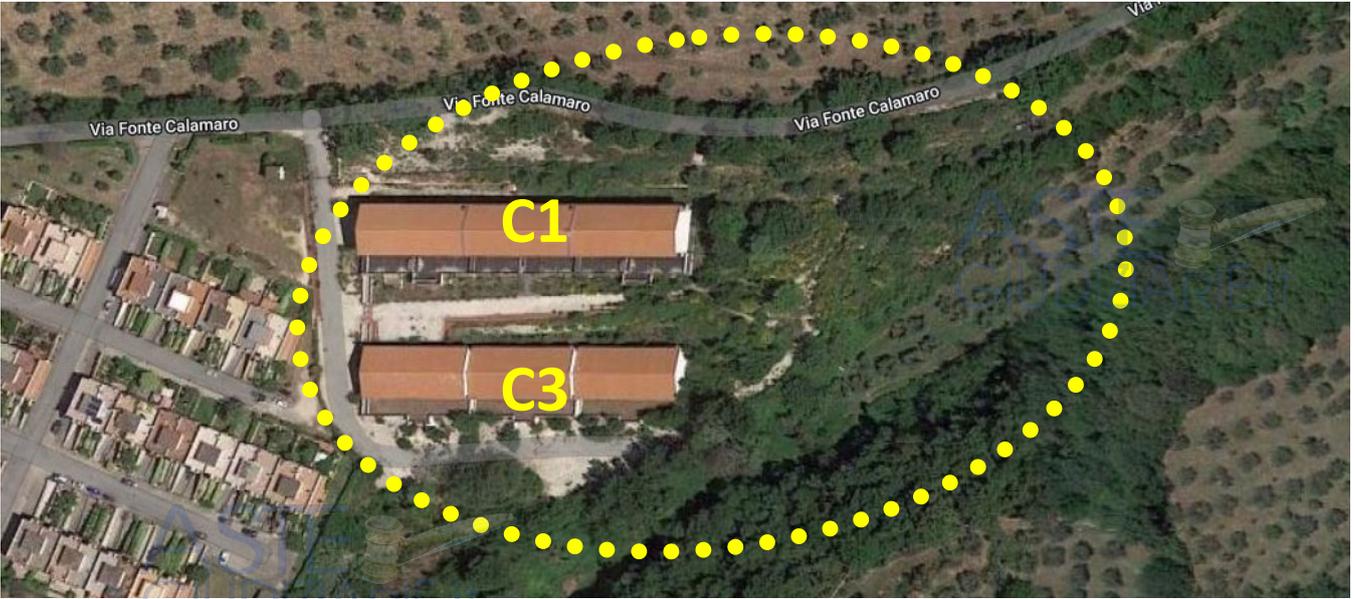


Stralcio Piano Regolatore Generale - Zona PEEP 167/62

Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) dai controlli cartografici all'area su cui sorgono i fabbricati è sita in zona **"sistema del paesaggio agrario di valore"** e quindi risulta regolata dall'art. 25, per la salvaguardia del paesaggio naturale e culturale.



Stralcio del P.T.P.R. Tav.A+B - sistema del paesaggio agrario di valore (art.25)



Vista aerea del comprensorio – sotto edificio comparto C1 - vista C1, area distacco e C3





Altre immagini Edificio C1



Comparto C3 visto dal comparto C1





Comparto C3 – Edificio C3A





Comparto C3 – Composto da 3 edifici C3A – C3B – C3C



Comparto C3 – Edificio C3C – il giardino pensile del piano terra sul solaio del piano interrato, all'interno l'edificio è allo stato grezzo esternamente risulta rifinito





ASTE GIUDIZIARIE.IT  
 alcune immagini del Comparto C3 - del seminterrato e del C3C allo stato grezzo

a seguire si inseriscono alcune immagini generali del comparto C1







Firmato Da: GIAMBERDUCA AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 241e5db19756e4b27895985665b407d0





Alcune immagini del Comparto C1 – all'esterno e all'interno degli appartamenti che risultano completati



**BENE N° 1**

Proprietà superficiaria - Complesso immobiliare costruito a seguito di attuazione del Piano di Zona Area 167 in Località Ferrari nel Comune di Nerola con atto di convenzione a rogito Notaio Borrromeo di Roma in data 17/11/1994, rep.45498 e successivo atto di rettifica del 3/6/2010 rep.89958, Notaio Riccardo De Corato.

Le aree oggetto di intervento urbanistico edilizio (L.167/62) su terreni di proprietà del Comune di Nerola sono individuate al catasto terreni al Fg. 17, part.IIe 313, 314, 315, 316, 317, 318, 142 e 143.

Intervento realizzato con Permesso di Costruire n.1496 del 25/5/2005 e P.di C. n.1642 del 25/6/2010 rilasciato alla . per la “realizzazione comprensorio residenziale con destinazione d’uso civile abitazione, corpi C1, C2 e C3 e completamento dei lavori”, in corso di validità fino al 20/6/2016. Che oltre ai permessi di cui sopra sono state successivamente presentate al Comune di Nerola le seguenti comunicazioni: DIA prot. 2808 del 3/6/2014; SCIA del 20/11/2014; SCIA prot. 5920 del 1/12/2014, SCIA prot. 6288 del 18/12/2014.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Poiché il cantiere non è stato definito completamente le seguenti certificazioni non sono state rinvenute poiché non disponibili:
- Certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non è stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.
- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.
- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

NULLA.

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Lo scrivente CTU viste le caratteristiche del compendio immobiliare è stato autorizzato dal Giudice dell’Esecuzione a procedere alla formazione di un unico lotto per la vendita così costituito:

**LOTTO unico**

- **BENE N° 1**

Proprietà superficiaria del Complesso immobiliare costruito a seguito di attuazione del Piano di Zona Area 167 in Località Ferrari nel Comune di Nerola con atto di convenzione a rogito Notaio Borrromeo di



Roma in data 17/11/1994, rep.45498 e successivo atto di rettifica del 3/6/2010 rep.89958, Notaio Riccardo De Corato.

Le aree oggetto di intervento urbanistico edilizio (L.167/62) su terreni di proprietà del Comune di Nerola sono individuate al catasto terreni al Fg. 17, part.ile 313, 314, 315, 316, 317, 318, 142 e 143.

Intervento realizzato con il Permesso di Costruire n. 1496 del 25/5/2005 e P.di C. n.1642 del 25/6/2010 rilasciati all'assegnataria per la "realizzazione comprensorio residenziale con destinazione d'uso civile abitazione, corpi C1, C2 e C3 e completamento dei lavori", in corso di validità fino al 20/6/2016. Che oltre ai permessi di cui sopra sono state successivamente presentate al Comune di Nerola le seguenti comunicazioni: DIA prot. 2808 del 3/6/2014; SCIA del 20/11/2014; SCIA prot. 5920 del 1/12/2014, SCIA prot. 6288 del 18/12/2014.

Il complesso immobiliare realizzato è costituito da 2 edifici lineari, il primo "C1" è composto da 42 appartamenti, da 42 locali cantine, da 19 posti auto scoperti oltre a 16 beni comuni non censibili individuato il tutto individuato al catasto fabbricati al **foglio 17, particella 324, appartamenti A/2 sub.** 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, **cantine C/2 sub.** 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, **posti auto scoperti C/6 sub.** 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, inoltre della particella 324 fanno parte beni comuni non censibili individuati con i sub. 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 119 e 120.

Il secondo comparto C3 costituito da 3 corpi di fabbrica adiacenti in linea C3A, C3B e C3C, è composto in totale da 18 appartamenti, 21 cantine, 5 locali deposito, 36 posti moto coperti, 9 posti auto coperti e 15 posti auto scoperti, oltre a 2 unità in corso di costruzione (2 piani C3C) e a 23 beni comuni non censibili, il tutto individuato al catasto fabbricati al **foglio 17, particella 325, appartamenti A/2 sub.** 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, **cantine C/2 sub.** 19, 20, 21, 22, 25, 26, 28, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, **posti moto coperti C/6 sub.** 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, **locali deposito C/2 sub.** 545, 546, 547, 548, 549, **posti auto coperti C/6 sub.** 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, **posti auto scoperti C/6 sub.** 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, **unità in corso di costruzione F/3 sub.** 593 e 594, inoltre della particella 325 fanno parte beni comuni non censibili individuati con i sub. 47, 48, 55, 57, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592. Da pagina 13 a pagina 18 della presente relazione sono riportati in modo dettagliato tutti i dati catastali completi per ogni subalterno (totale n. 254 sub).



## RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO

Per poter individuare con i migliori risultati il valore di un immobile, il metodo estimativo più comunemente usato consiste nell'eseguire la stima **sintetica-comparativa**, oppure in alcuni casi si può eseguire una stima analitica per capitalizzazione dei redditi.

Per una stima corretta è fondamentale determinare il **valore di riferimento** utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili, per condizioni manutentive, per funzione, per dotazione di pertinenze, per la qualità dell'immobile o altri parametri che possono variare in funzione della tipologia del bene da stimare.

Nel caso specifico si deve tener presente che la valutazione deve riguardare il solo Diritto di Superficie in quanto le unità immobiliari oggetto di stima, sono state edificate su terreno che è di proprietà del Comune di Nerola che secondo i principi giuridici (Codice Civile) l'eventuale costruzione eseguita dal Superficiario alla scadenza naturale del Diritto stesso passa in proprietà al Concedente.

Per determinare il valore della proprietà superficiaria è consueto utilizzare un procedimento analitico di stima determinando il valore di riproduzione a nuovo deprezzato. Per cui noto il valore di mercato del fabbricato si determina il valore del diritto superficiario e del residuo diritto del concedente l'area del Comune. Operazione da eseguire con la formula  $V_{co} = V - V_{ds} 1$

Dove: V = Valore di mercato del bene;  $V_{ds}$  = Valore del diritto di superficie determinato con la formula:

$$V_{ds} = Bf (qn - 1) / rqn$$

Dove: - Bf è il reddito annuo ritraibile dal bene e determinato indirettamente attraverso la formula ( $V = Bf/r$ ), noti il valore di mercato del bene e il saggio di capitalizzazione ordinario, r è il saggio di capitalizzazione ordinario (4%), n è il numero di anni del diritto di superficie (anni residui rispetto a quanto stabilito nell'atto di costituzione del diritto di superficie).

Nel caso specifico non è possibile utilizzare il metodo sintetico-comparativo e neanche il metodo suindicato per la stima del diritto superficiario, non potendo usufruire dei dati necessari da applicare.

**Il Complesso immobiliare oggetto di stima** per la sua destinazione, per la sua connotazione, per la composizione delle unità immobiliari e per l'ubicazione in un luogo extraurbano abbastanza "singolare", **non può essere ritenuto suscettibile di un mercato immobiliare ordinario.**

Per tale motivo non risulta possibile determinare il più probabile valore di mercato per comparazione non essendoci di fatto un mercato di riferimento, confermato anche dalle analisi effettuate in loco.

Inoltre il valore del diritto di superficie che deve essere determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito ipotetico attribuibile al bene oggetto di stima, non si può determinare viste per quanto su detto e anche le caratteristiche dei beni immobili.



Trattandosi quindi di una STIMA non ordinaria e non suscettibile all'applicazione di un metodo standard, il sottoscritto CTU ha individuato il criterio di stima da applicare per la valutazione del Complesso Immobiliare, in funzione del costo di costruzione calcolato in base alle superfici misurate e determinate con i rilievi effettuati. Inoltre utilizzando tale metodologia si andrà a determinare il solo costo di costruzione ed altri calcoli riguardanti il diritto di superficie non sono più necessari, in quanto si viene a determinare il solo costo "fisico" dell'opera, non potendo individuare un valore di mercato. Per procedere il sottoscritto ha scelto di determinare il costo di costruzione con un modello di stima parametrico messo a punto dal CRESME, riassumibile nel seguente schema di calcolo:

$$C_c = C_{MT} * X_1 * X_2 * \dots * X_n * Y_1 * Y_2 * \dots * Y_n$$

Dove

$C_c$  = costo di costruzione

$C_{MT}$  = costo di costruzione base del modello teorico

$X_{1,n}$  = fattore correttivo endogeno

$Y_{1,n}$  = fattore correttivo esogeno

Il costo di costruzione base è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici). Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico.

I fattori correttivi si differenziano in due tipologie:

#### **fattori correttivi endogeni**

riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.)

#### **fattori correttivi esogeni**

riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione.

Per cui è stato utilizzato un applicativo del CNAPPC, di concerto con CRESME, in grado di calcolare, i costi di costruzione per edilizia di nuova costruzione secondo i parametri giudiziari del DM 140/2012, calcolando il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

Nelle pagine a seguire si procede al calcolo dei costi di costruzione con il metodo suddetto.

## DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE STANDARD del COMPARTO C1

DATI DI CALCOLO:

LOCALIZZAZIONE OPERA		NEROLA - PROVINCIA ROMA
PARAMETRI EDILIZI		
1	TIPOLOGIA EDILIZIA	EDIFICIO PLURIFAMILIARE
2	TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	CEMENTO ARMATO
3	RENDIMENTO ENERGETICO	BASSO
4	QUALITA' RIFINITURE	ECONOMICA
5	NUMERO PIANI	TRE PIANI E OLTRE
6	SEMINTERRATO	PRESENTE NON RESIDENZIALE
7	SOTTOTETTO	NON PRESENTE
8	ACCESSIBILITA' CANTIERE	NORMALE

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE			
1	SUPERFICIE TOTALE RESIDENZIALE	mq	2500,50
2	SUPERFICIE TOTALE SEMINTERRATO	mq	1781,82
3	TOTALE TERRAZZE - LOGGE - BALCONI	mq	1965,00
4	SUPERFICIE COPERTA PROIEZ. EDIFICIO	mq	1945,67
SUPERFICIE TOTALE		mq	6427,32
RISULTATO SUPERFICIE TOTALE PARAMETRICA		mq	<b>4711,96</b>

## CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE STANDARD

Dal calcolo effettuato utilizzando l'applicativo CNAPPC/CRESME con l'utilizzo dei dati su indicati è stato ottenuto **un costo al metro quadro di € 959,28 €/mq**

Per cui il costo totale del Comparto C1 è pari a: superficie parametrica x costo al mq

➤ **COSTO COMPLESSIVO COMPARTO C1 = mq 4.711,96 x 959,28 = € 4.520.088,99**

di cui: Edilizia € 2.288.146,86 (50,62%) – Strutture € 1.695.368,18 (37,51%)

Impianti elettrici € 195.084,71(4,32%) - Altri impianti € 341.485,89 (7,55%)

Si applica riduzione del 5% su € 2.824.717,46 (i costi escluso strutture) per tenere in considerazione i lavori per completamento e riparazioni pari ad € 141.235,87 arrotondato ad € 140.000,00 si ottiene:

➤ **VALORE COMPARTO C1**

**€ 4.520.088,99 – 140.000,00 = € 4.380.088,99**

## DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE STANDARD del COMPARTO C3 Ed. C3A+C3B

DATI DI CALCOLO:

LOCALIZZAZIONE OPERA		NEROLA - PROVINCIA ROMA
PARAMETRI EDILIZI		
1	TIPOLOGIA EDILIZIA	EDIFICIO PLURIFAMILIARE
2	TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	CEMENTO ARMATO
3	RENDIMENTO ENERGETICO	BASSO
4	QUALITA' RIFINITURE	ECONOMICA
5	NUMERO PIANI	TRE PIANI E OLTRE
6	SEMINTERRATO	PRESENTE NON RESIDENZIALE
7	SOTTOTETTO	NON PRESENTE
8	ACCESSIBILITA' CANTIERE	NORMALE

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE			
1	SUPERFICIE TOTALE RESIDENZIALE	mq	1067,80
2	SUPERFICIE TOTALE SEMINTERRATO	mq	1441,61
3	TOTALE TERRAZZE - LOGGE - BALCONI	mq	912,00
4	SUPERFICIE COPERTA PROIEZ. EDIFICIO	mq	1441,61
SUPERFICIE TOTALE		mq	3421,41
RISULTATO SUPERFICIE TOTALE PARAMETRICA		mq	<b>2585,89</b>

## CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE STANDARD

Dal calcolo effettuato utilizzando l'applicativo CNAPPC/CRESME con l'utilizzo dei dati su indicati è stato ottenuto **un costo al metro quadro di € 925,95 €/mq**



Per cui il costo totale del Comparto C3 (Ed. C3A+C3B) è pari a: superficie parametrica x costo al mq

➤ **COSTO COMPLESSIVO COMPARTO C3 (Ed. CA3+C3B) = mq 2.585,89 x 925,95 = €. 2.394.404,85**

di cui: Edilizia €. 1.265.858,52 (52,87%) – Strutture €. 920.071,64 (34,83%)

Impianti elettrici €. 102.465,83 (4,28%) - Altri impianti €. 106.008,86 (4,43%)

Si applica la riduzione del 20% su €. 1.474.333,21 (i costi escluso strutture) per tenere in considerazione i lavori da completare pari ad €. 294.866,64 arrotondato ad €. 300.000,00 si ottiene:

➤ **VALORE COMPARTO C3 – Edificio C3A+C3B**

**€. 2.394.404,85 – 300.000,00 = €. 2.094.404,85**

## DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE STANDARD del COMPARTO C3 Ed. C3C

DATI DI CALCOLO:

LOCALIZZAZIONE OPERA		NEROLA - PROVINCIA ROMA		CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE				
PARAMETRI EDILIZI				1	SUPERFICIE TOTALE RESIDENZIALE	mq	524,60	
1	TIPOLOGIA EDILIZIA	EDIFICIO PLURIFAMILIARE		2	SUPERFICIE TOTALE SEMINTERRATO	mq	611,61	
2	TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	CEMENTO ARMATO		3	TOTALE TERRAZZE - LOGGE - BALCONI	mq	465,00	
3	RENDIMENTO ENERGETICO	BASSO		4	SUPERFICIE COPERTA PROIEZ. EDIFICIO	mq	611,61	
4	QUALITA' RIFINITURE	ECONOMICA						
5	NUMERO PIANI	TRE PIANI E OLTRE						
6	SEMINTERRATO	PRESENTE NON RESIDENZIALE						
7	SOTTOTETTO	NON PRESENTE						
8	ACCESSIBILITA' CANTIERE	NORMALE						
				SUPERFICIE TOTALE			mq	1601,21
				RISULTATO SUPERFICIE TOTALE PARAMETRICA			mq	<b>1199,89</b>

## CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE STANDARD

Dal calcolo effettuato utilizzando l'applicativo CNAPPC/CRESME con l'utilizzo dei dati su indicati è stato ottenuto un costo al metro quadro di €. 925,95 €/mq

Per cui il costo totale del Comparto C3 (Ed. C3C) è pari a: superficie parametrica x costo al mq

➤ **COSTO COMPARTO C3 (Ed. CA3+C3B) = mq 1.199,89 x 925,95 = €. 1.111.038,15**

di cui: Edilizia €. 587.370,36 (52,87%) – Strutture €. 426.926,04 (34,83%)

Impianti elettrici €. 47.552,17 (4,28%) - altri impianti €. 49.189,58 (4,43%)

Poiché l'edificio C3C non è completamente finito verranno scorporati i costi delle voci delle lavorazioni non ancora effettuate, per cui si valutano i lavori ancora da eseguire nella misura del 60% dell'importo di voce Edilizia €. 587.370,36 ottenendo €. 587.370,36 x 0,60= €. 352.422,22.

Pertanto si detraggono i seguenti costi :

costi Impianti elettrici	€.	47.552,17
altri impianti	€.	49.189,58
edilizia	€.	352.422,22
<b>TOTALE</b>	€.	<b>449.163,97</b>

➤ **VALORE COMPARTO C3 – Edificio C3C**

**€. 1.111.031,55 – 449.163,97 = €. 661.867,58**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI STIMA DEL LOTTO

Valori determinati con metodo di stima in funzione dei costi standard di costruzione

VALORE COMPARTO C1 .....	€. 4.380.088,99
VALORE COMPARTO C3 edificio C3A+C3B .....	€. 2.094.404,85
VALORE COMPARTO C3 edificio C3C.....	€. 661.867,58
<b>VALORE TOTALE COMPLESSO IMMOBILIARE.....</b>	<b>€. 7.136.361,42</b>

Dal risultato ottenuto vanno detratti i costi di progettazione, D.L., oneri, catasto, per la regolarizzazione e il completamento di quanto edificato, indicati a pagina 29 pari ad €. 180.000,000, per cui si ottiene: **€. 7.136.361,42 – 180.000,00 = €. 6.956.361,42**

Dall'importo di stima aggiornato a seguito delle riduzioni applicate per i costi su indicati, bisogna effettuare una ulteriore decurtazione pari al **10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti** come disposto dal Giudice dell'esecuzione.

**€. 6.956.361,42 – (6.956.361,42 x 0.10) = €. 6.260.725,28 si arrotonda ad €. 6.300.000,00**

### **CONCLUSIONI:**

***Il valore complessivo del lotto pignorato, è pari ad €. 6.300.000,00  
(seimilionitrecentomila/00euro).***

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo rispettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ottobre 2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

**Architetto Agostino Giamberduca**

#### **Elenco allegati :**

- ✓ All.000-VerbaliOpPeritaliCTU
- ✓ All.001-ElaboratoGrafico-RilievoCTU
- ✓ All.002-VisureCatastali-Imm-Soggetto
- ✓ All.003-VisureStoriche Terreni
- ✓ All.004-PlanimCatastaliAppPart-324
- ✓ All.005-PlanimCatastaliAltrImm-Part-324
- ✓ All.006-PlanimCatastaliAppPart-325
- ✓ All.007-PlanimCatastaliAltrImm-Part-325
- ✓ All.008-ElencoSubalterniParticelle-324-325
- ✓ All.009-Elaborati-PlanimParticelle-324-325i
- ✓ All.010-DepositoProg-GenioCivile
- ✓ All.011-ApprovazionePEEP-167-62del1992
- ✓ All.012-PdiC-1496 2005
- ✓ All.013-PdiC-1642-2010
- ✓ All.014-ProgVariantePdC-1642-DIA-2808-2014
- ✓ All.015-AltriDoc-Atti
- ✓ All.016-DocumentazioneFotografica

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

