



TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

36/2024



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
(C.F.)



Giudice Delegato:

Dott.ssa Beatrice RUPERTO



Curatore:

Prof. Dott. Lodovico ZOCCA



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



TECNICO INCARICATO:

Dott. Ing. Marco Sabbatini

con studio in TIVOLI (RM) Via A. Del Re, 9

telefono: 3356178575

email: studiosabbatini@gmail.com

PEC: marco.sabbatini@pec.ording.roma.it



LOTTO UNICO**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A TERRENO EDIFICABILE sito in OLEVANO ROMANO, località Le Fornaci Snc, per la quota di 1/1 di piena proprietà

Lotti di terreno edificabili costituenti il P.d.L. (Piano di Lottizzazione) denominato "Le Fornace".

Identificazione catastale:

- **foglio 17 particella 54** (catasto terreni), qualità/classe vigneto/2, superficie mq 1.020, reddito agrario 8,96 €, reddito dominicale 11,06 €, intestato a debitore
Confini: nord p.lla 94, sud strada vicinale, est p.lla 104, ovest p.lla 535
- **foglio 17 particella 66** (catasto terreni), qualità/classe orto/2, superficie mq 62, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,42 €, intestato a debitore
Confini: nord p.lla 400, sud/est p.lla 67, ovest p.lla 563
- **foglio 17 particella 69** (catasto terreni), qualità/classe vigneto/3, superficie mq 220, reddito agrario 0,91 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a debitore
Confini: nord p.lla 403, sud p.lla 1108, est p.lla 1106, ovest p.lla 70
- **foglio 17 particella 70** (catasto terreni), qualità/classe uliveto/3, superficie mq 290, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,67 €
Confini: nord p.lla 403, sud p.lla 581, est p.lla 1130, ovest strada vicinale
- **foglio 17 particella 72** (catasto terreni), qualità/classe vigneto/3, superficie mq 1.610, reddito agrario 6,65 €, reddito dominicale 9,98 €
Confini: nord p.lla 1105, sud p.lla 74, est p.lla 4050, ovest p.lla 1106
- **foglio 17 particella 73** (catasto terreni), qualità/classe vigneto/3, superficie mq 360, reddito agrario 1,49 €, reddito dominicale 2,23 €, intestato a debitore
Confini: nord p.lla 72, sud p.lla 1130, est p.lla 74, ovest p.lla 1130
- **foglio 17 particella 74** (catasto terreni), qualità/classe uliveto/2, superficie mq 3.130, reddito agrario 9,70 €, reddito dominicale 16,17 €, intestato a debitore
Confini: nord p.lla 72, sud p.lla 1130, est p.lla 73, ovest p.lla 404/405
- **foglio 17 particella 75** (catasto terreni), qualità/classe vigneto/3, superficie mq 190, reddito agrario 0,79 €, reddito dominicale 1,18 €, intestato a debitore
Confini: nord p.lla 405, sud p.lla 404, est p.lla 405, ovest p.lla 74
- **foglio 17 particella 76** (catasto terreni), qualità/classe seminativo/4, superficie mq 980, reddito agrario 2,28 €, reddito dominicale 3,80 €, intestato a debitore
Confini: nord p.lla 402, sud p.lla 4045, est p.lla 406, ovest p.lla 72
- **foglio 17 particella 77** (catasto terreni), qualità/classe vigneto/3, superficie mq 1.610, reddito agrario 6,65 €, reddito dominicale 9,98 €, intestato a debitore
Confini: nord strada vicinale, sud p.lla 79, est p.lla 987, ovest p.lla 402
- **foglio 17 particella 78** (catasto terreni), qualità/classe uliv/2, superficie mq 160, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,83 €, intestato a debitore
Confini: nord p.lla 406, sud p.lla 62, est p.lla 91, ovest p.lla 406
- **foglio 17 particella 79** (catasto terreni), qualità/classe seminativo/3, superficie mq 240, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 1,18 €, intestato a debitore
Confini: nord p.lla 77, sud p.lla 91, est p.lla 91, ovest p.lla 406
- **foglio 17 particella 403** (catasto terreni), qualità/classe seminativo/3, superficie mq 630, reddito agrario 1,63 €, reddito dominicale 3,09 €, intestato a debitore
Confini: nord p.lla 564, sud p.lla 1106, est p.lla 1105, ovest p.lla 1106





- **foglio 17 particella 404** (catasto terreni), qualità/classe vigneto/3, superficie mq 370, reddito agrario 1,53 €, reddito dominicale 2,29 €, intestato a debitore
Confini: nord p.lla 75, sud p.lla 74, est p.lla 408, ovest p.lla 74
- **foglio 17 particella 405** (catasto terreni), qualità/classe uliveto/3, superficie mq 1.920, reddito agrario 2,48 €, reddito dominicale 4,46 €, intestato a debitore
Confini: nord p.lla 76, sud p.lla 74, est p.lla 408, ovest p.lla 72
- **foglio 17 particella 406** (catasto terreni), qualità/classe seminativo/3, superficie mq 1.140, reddito agrario 2,94 €, reddito dominicale 5,59 €, intestato a debitore
Confini: nord p.lla 77, sud p.lla 76, est p.lla 77, ovest p.lla 402
- **foglio 17 particella 1105** (catasto terreni), qualità/classe vigneto/3, superficie mq 750, reddito agrario 3,10 €, reddito dominicale 4,65 €, intestato a debitore
Confini: nord p.lla 402, sud p.lla 72, est p.lla 72, ovest p.lla 403
- **foglio 17 particella 1106** (catasto terreni), qualità/classe vigneto/3, superficie mq 560, reddito agrario 2,31 €, reddito dominicale 3,47 €, intestato a debitore
Confini: nord p.lla 69, sud p.lla 72, est p.lla 72, ovest p.lla 69
- **foglio 17 particella 408 *** (catasto terreni), qualità/classe uliveto/3, superficie mq 1.830, reddito agrario 2,36 €, reddito dominicale 4,25 €, intestato ad altro soggetto
Confini: nord p.lla 120, sud p.lla 125, est p.lla 127, ovest p.lla 405

* terreno acquistato con contratto di compravendita ad esecutività differita (vedi par. 7)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva rate di terreno:	17.072,00 m²
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 722.800,00
Data di conclusione della relazione:	07/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nelle disponibilità della curatela.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune OLEVANO ROMANO , stipulato il 13/04/2016 a firma di notaio M. Manara ai nn. 75961/19968 di repertorio, trascritto il 22/04/2016 ai nn. 18808/12791, a favore di Comune di Olevano Romano, contro
. ed altri soggetti, derivante da convenzione edilizia.

La formalità è riferita solamente a gravante sulle porzioni immobiliari in oggetto, ad eccezione della particella n. 66 del foglio 17



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca stipulata il 16/11/2023 a firma di notaio C. Fiore ai nn. 5911/10353 di repertorio, iscritta il 22/11/2023 a Roma 2 ai nn. 64047/9542, a favore di
 .., contro
 derivante da garanzia di un debito. Importo capitale: € 29.456.

La formalità grava sulle porzioni immobiliari sopra descritte, ad eccezione di quanto riportato al fg 17 p.lla 408

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a firma di Trib.le Tivoli ai nn. 4727 di repertorio del 21/11/2023, trascritto il 24/11/2023 a Roma 2 ai nn. 64121/45832, a favore di , contro

sentenza di fallimento, a firma di Trib.le di Tivoli ai nn. 36 di repertorio del 14/12/2024, trascritta il 06/02/2025 a Roma 2 ai nn. 6588/4690, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE , contro
 , derivante da sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale

sentenza di fallimento, a firma di Trib.le di Tivoli ai nn. 46 di repertorio del 14/12/2024, trascritta il 19/05/2025 a Roma 2 ai nn. 28123/20303, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI .., contro
 .., derivante da DICHIARAZIONE DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

4.2.3. Altre trascrizioni non cancellabili dalla procedura:

atto di citazione, trascritto il 09/07/2024 a Roma 2 ai nn. 38092/28058, a favore di
 contro derivante da
 risoluzione di contratto.

La formalità grava sulle porzioni immobiliari sopra descritte, ad eccezione di quanto riportato al fg 17 p.lla 408

N.B. nella domanda non è indicato il relativo contratto da risolvere né la relativa formalità di trascrizione e, comunque, la procedura si è sciolta dai contratti preliminari stipulati dalla società in liquidazione, ai sensi dell'art. degli artt. 172 e 173 CCII, giusta autorizzazione del Giudice Delegato in data 17.1.2025.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

A - per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/07/2017), con atto stipulato il 03/07/2017 a firma di notaio V. Scipione ai nn. 33476/16535 di repertorio, trascritto il 18/07/2017 a Roma 2 ai nn. 34274/23656.

Il titolo è riferito solamente a rate di terreno foglio 17, p.lle 404, 405, 406, 54, 73, 74, 75, 76, 77, 78 e 79.

B - per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/12/2012), con atto stipulato il 10/12/2012 a firma di notaio M. Manara ai nn. 74765/19057 di repertorio, trascritto il 03/01/2013 a Roma 2 ai nn. 342/267.

Il titolo è riferito solamente a rate di terreno foglio 17, p.lle 66 e 1105



C - per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/06/2017), con atto stipulato il 26/06/2017 a firma di M. Manara ai nn. 76202/20152 di repertorio, trascritto il 21/07/2017 a Roma 2 ai nn. 34948/ 24169.

Il titolo è riferito solamente a rate di terreno foglio 17 p.lla 72

D - per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/2016), con atto stipulato il 03/12/2016 a firma di notaio M. Manara ai nn. 76099/20067 di repertorio, trascritto il 28/12/2016 a Roma 2 ai nn. 60212/40800.

Il titolo è riferito solamente a rate di terreno foglio 17 p.lla 1106

E - per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/12/2016), con atto stipulato il 01/12/2016 a firma di notaio M. Manara ai nn. 76098/20066 di repertorio, trascritto il 23/12/2016 a Roma 2 ai nn. 59620/40374.

Il titolo è riferito solamente a rate di terreno foglio 17, p.lla 69, 70 e 403

F* - per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita soggetto a condizione sospensiva (dal 26/10/2018), con atto stipulato il 26/06/2018 a firma di M. Manara ai nn. 76402 di repertorio, trascritto il 02/11/2018 a Roma 2 ai nn. 51991/36049.

Il titolo è riferito solamente a rate di terreno foglio 17 p.lla 408

* L'atto notarile è soggetto a condizione sospensiva condizionata all'ottenimento del titolo edilizio, peraltro condizione avverata.

La procedura concorsuale, all'aggiudicazione in asta del compendio e prima dell'emissione del decreto di trasferimento, stipulerà l'atto notarile per superare la condizione sospensiva con conseguente annotamento della trascrizione.

5.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A - , nata a

, , per una quota pari

ad 1/3 (un terzo) ciascuna per la quota di 1/1, in forza di ordinanza di affrancazione (dal 26/06/1992 fino al 03/07/2017), trascritta il 04/08/1992 a Roma 2 ai nn. 34707/22878.

Il titolo è riferito solamente a rate di terreno foglio 17, p.lla 404, 405, 406, 54, 73, 74, 75, 76, 77, 78 e 79

B - in ragione di una quota di 1/2 ciascuno, in forza di acquisto per usucapione (dal 28/05/2008 fino al 10/12/2012), con atto del 28/05/2008 a firma di Trib.le Tivoli ai nn. 2389 di repertorio, trascritto il 23/06/2008 a Roma 2 ai nn. 37052/21152.

Il titolo è riferito solamente a rate di terreno foglio 17, p.lla 66 e 1105.

C - per la nuda proprietà e
e

iusufruttuari per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione a firma di notaio E.

Belelli del 03/05/1999 ai nn. 38838 di repertorio (dal 03/05/1999 fino al 26/06/2017), trascritto il 25/05/1999 a Roma 2 ai nn. 17130/11175.

N.B. dalla banca dati del catasto terreni si evince che il ricongiungimento del diritto di usufrutto in morte di è stato annotato il giorno 08/02/2012, mentre quello relativo a è stato annotato il 6.9.2015.

Il titolo è riferito solamente a rate di terreno foglio 17 p.lla 72

D - S e

per la quota di 1/1, in forza di acquisto per usucapione

(dal 30/11/2000 fino al 16/05/2003), con atto a firma di Trib.le di Roma sede dist. di Palestrina ai del 30/11/2000 nn. 275/99 di repertorio, trascritto il 21/12/2000 a Roma 2 ai nn. 49614/32552.

Il titolo è riferito solamente a rate di terreno foglio 17 p.lla 1106





D - per una quota di 2/18,
per una quota di 2/18,
per una quota di 12/18 e
per una quota di 2/18 per la quota di 1/1, in forza di acquisto per usucapione (dal 16/05/2003 fino al 03/12/2016), registrato il 16/05/2003 ai nn. 99/455, trascritto il 15/11/2004 a Roma 2 ai nn. 67024/41675.

Il titolo è riferito solamente a rate di terreno foglio 17 p.IIa 1106.

E - per la quota di 1/1, in forza di ordinanza di affrancazione emessa in data 28/04/1990 (dal 28/04/1990 fino al 15/12/2005) a firma della Pretura Circondariale di Roma, Sez. Dist. di Palestrina del 28/04/1990, trascritta il 11/05/1990 a Roma 2 ai nn. 19138/13376.

Il titolo è riferito solamente a rate di terreno foglio 17, p.IIe 69, 70 e 403

E - per una quota pari ad 1/6, per una quota pari ad 1/6,
per una quota pari ad 1/6, in forza di denuncia di successione in morte di (dal 15/12/2005 fino al 01/12/2016), registrata il 04/10/2016 ai nn. 634/9990, trascritta il 23/11/2016 a Roma 2 ai nn. 53662/ 36588.

N.B. Trascrizione per accettazione tacita di eredità del 23/12/2016 al n. 59619 Reg. Gen. e n. 40373 Reg. Part.

N.B. Trascrizione per accettazione tacita di eredità del 23/12/2016 al n. 59619 Reg. Gen. e n. 40373 Reg. Part.

Il titolo è riferito solamente a rate di terreno foglio 17, p.IIe 69, 70 e 403.

F -
contro per la quota di 1/1, in forza di lodo arbitrale di affrancazione di enfiteusi (dal 21/06/2003 fino al 26/10/2018), registrato il 18/06/2003 a Trib.le Tivoli sez. dist. Palestrina ai nn. 4/2003, trascritto il 21/06/2003 a Roma 2 ai nn. 28235/18695.

Il titolo è riferito solamente a rate di terreno foglio 17, p.IIe 408

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

6.1. PRATICHE EDILIZIE:

P.d.C. n° 20/2016, intestata a , per lavori relativi alle opere di urbanizzazione lottizzazione edilizia privata, rilasciato in data 30/05/2016. Il titolo edilizio è prorogabile ai sensi del Art. 10-septies, co. 1 lett. b), D.L. 21/2022.

Le opere di urbanizzazione ultimate, a fronte dell'importo totale pari ad € 772.513,02 (valore riportato nel computo metrico allegato alla convenzione urbanistica), vengono stimate nell'ordine dell'85% e quindi, l'aggiudicatario dovrà, prima di ogni altra attività, completare le opere di urbanizzazione mancanti, per un importo stimato pari a ca. € 130.000, comprensive degli onorari tecnici e certificazioni da conseguire (d.l., collaudi vari).

Inoltre, la società in liquidazione giudiziaria, aveva già inoltrato all'ufficio preposto del comune di Olevano Romano, tutta la documentazione necessaria al fine di ottenere i P.d.C. dei fabbricati previsti dal PdL.

I fascicoli edilizi relativi all'autorizzazione dei n° 3 lotti previsti (Lotto n° 1 composto da villa bifamiliare n° 5 villini a schiera, Lotto n° 2 composto da villa unifamiliare n° 3 villini a schiera, Lotto n° 3 composto da n° 6 villini a schiera) sono completi.

L'eventuale aggiudicatario, al momento del rilascio dei titoli edilizi, dovrà solo versare al comune gli oneri relativi al costo di costruzione e all'urbanizzazione secondaria.



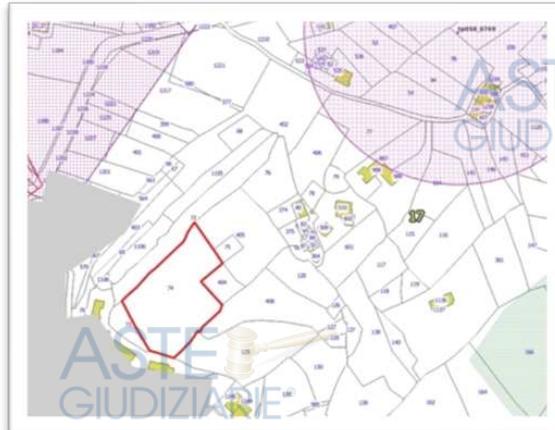


6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C
Area soggetta a vincolo paesaggistico di cui al DPR 42/04 (vedi c.d.u. allegato alla perizia).
Non sono presenti diritti demaniali o usi civici



STRALCIO P.R.G.



STRALCIO P.T.P.R. TAV. B

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

7.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

7.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

7.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **CRITICITA' RILEVATA**

Il titolo notarile riferito al terreno foglio 17 p.la 408 (atto stipulato il 26/06/2018 a firma di M. Manara ai nn. 76402 di repertorio, trascritto il 02/11/2018 a Roma 2 ai nn. 51991/36049) è soggetto a condizione sospensiva condizionata all'ottenimento del titolo edilizio.

La procedura concorsuale, all'aggiudicazione in asta del compendio e prima dell'emissione del decreto di trasferimento, stipulerà l'atto notarile per superare la condizione sospensiva, con conseguente annotamento della trascrizione.





BENI IN OLEVANO ROMANO LOCALITÀ LE FORNACI

TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

TERRENI EDIFICABILI siti in OLEVANO ROMANO, località Le Fornaci, per la quota di 1/1 di piena proprietà (

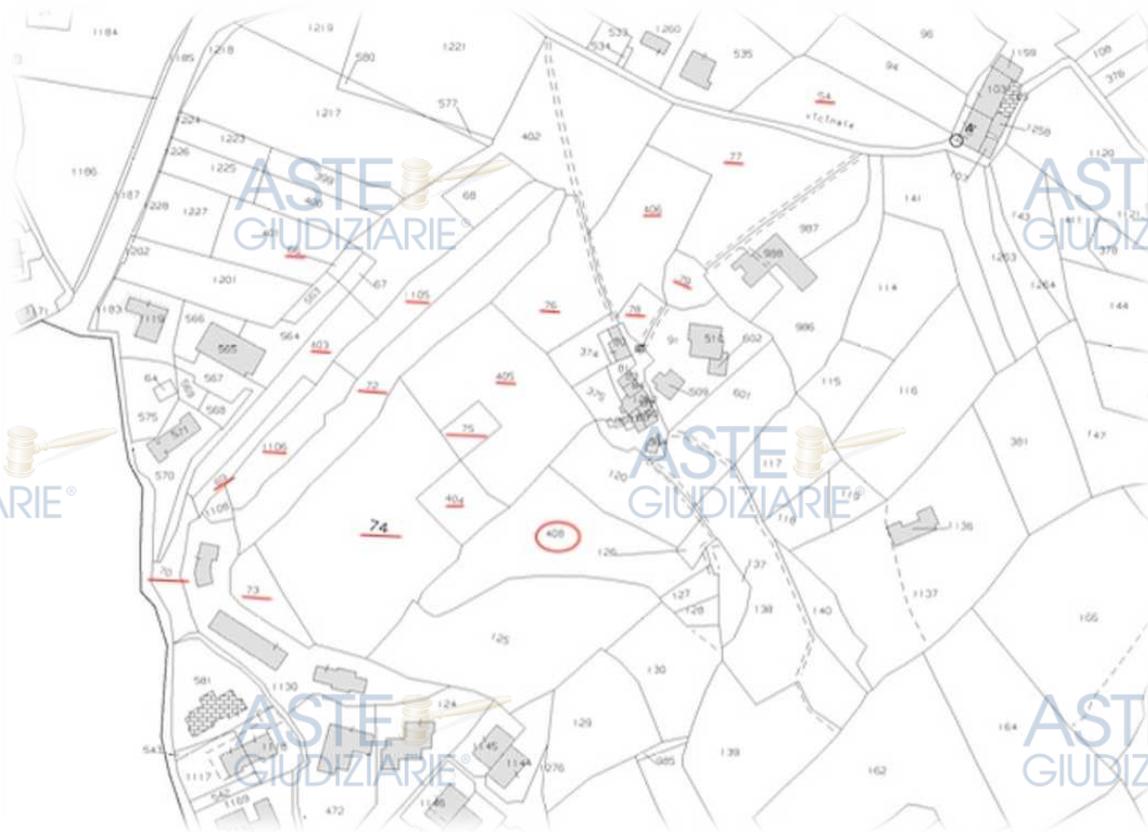
Lotti di terreno edificabili costituenti il P.d.L. denominato "Le Fornace"

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Olevano Romano						
A.d.T. Prov. di Roma - catasto terreni						
Foglio	P.lla	qualità	classe	superf.	diritto	quota
17	54	vigneto	2	00.10.20	proprietà	1/1
17	66	orto	2	00.00.62	proprietà	1/1
17	69	vigneto	3	00.02.20	proprietà	1/1
17	70	uliveto	3	00.02.90	proprietà	1/1
17	72	vigneto	3	00.16.10	proprietà	1/1
17	73	vigneto	3	00.03.60	proprietà	1/1
17	74	uliveto	2	00.31.30	proprietà	1/1
17	75	vigneto	3	00.01.90	proprietà	1/1
17	76	semin.	4	00.09.80	proprietà	1/1
17	77	vigneto	3	00.16.10	proprietà	1/1
17	78	uliveto	2	00.01.60	proprietà	1/1
17	79	semin.	3	00.02.40	proprietà	1/1
17	403	semin.	3	00.06.30	proprietà	1/1
17	404	vigneto	3	00.03.70	proprietà	1/1
17	405	uliveto	3	00.19.20	proprietà	1/1
17	406	semin.	3	00.11.40	proprietà	1/1
17	1105	vigneto	3	00.07.50	proprietà	1/1
17	1106	vigneto	3	00.05.60	proprietà	1/1
17	408	uliveto	3	00.18.30	proprietà	1/1
Totale mq				01.70.72		



ASTE GIUDIZIARIE
ESTRATTO CATASTALE



ASTE GIUDIZIARIE
INDIVIDUAZIONE DELL'AREA



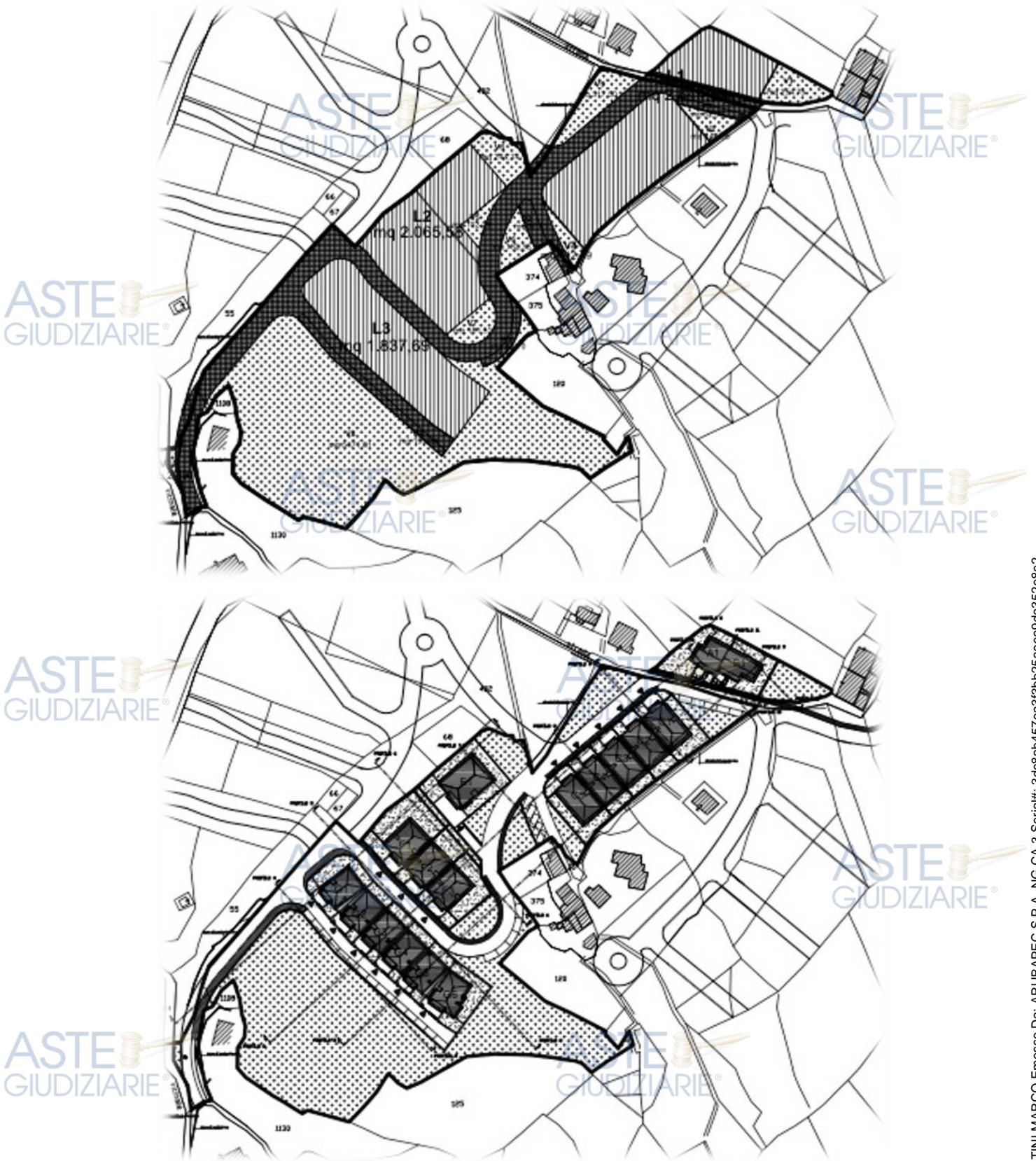
I beni sono ubicati in zona semicentrale del Comune di Olevano Romano.
Sono presenti opere di urbanizzazione primaria (complete all'85%)





POTENZIALITA' EDIFICATORIA E DATI DI PROGETTO

INDICI DI P.R.G.	VERIFICA
Zona "C1":	
Parcheggi di uso residenziale:.....	10mq/100mc = 62.12 mq < 138.80 mq
H (altezza massima degli edifici):.....	ml 7.50..... > ml 3.20
n° piani abitabili:.....	2..... > 1
n° piani interrati o seminterrati non abitabili:.....	1..... = 1
It (indice territoriale)	0.75mc/mq
Zona "C2":	
Parcheggi di uso residenziale:.....	10mq/100mc = 62.12 mq < 138.80 mq
H (altezza massima degli edifici):.....	ml 4.50..... > ml 3.20
m° piani abitabili:.....	1..... = 1
n° piani interrati o seminterrati non abitabili:	1..... = 1
H Recinzioni:	ml 2.30 (di cui 0.80 max in mur.)
Copertura:	pend. max 35%..... > 24.34%
Sporgenza falda (dal piano delle pareti esterne):.....	ml 0.70..... > ml 0.50
It (indice territoriale)	0.40 mc/mq
CUBATURA Lotto1 come da progetto: (bifamiliare: unità A1 e B1 + schiera per 5 unità: unità C1, C2, C3, C4, C5) = = (lmc 621.22+ mc 2166.10) = mc 2787.32	
CUBATURA Lotto1, Lotto2, Lotto3, come da Piano Attuativo: mc 7178.50	
CUBATURA Lotto1, Lotto2, Lotto3 come da progetto: (lmc 2787.32)+(1802.68)+(2273.93)=mc 6863.93	
VERIFICA = mc 6863.93 < mc 7178.50	



tecnico incaricato: Dott. Ing. Marco Sabbatini
Pagina 11 di 20





CONSISTENZE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DI PROGETTO

Per il calcolo della superficie commerciale si applicano i seguenti rapporti mercantili:

- Rapporto sup. principale/sup. portici / terrazzi 0,35
- Rapporto sup. principale/autorimessa 0,60
- Rapporto sup. principale/cantina 0,30
- Rapporto sup. principale/corte 0,10

Lotto 1	bifamiliare	A1	DESTINAZIONE	PIANO	SUP. LORDA	S.N.R.	COEFF.	SUP. CONV. MQ
			abitazione	p.t.	95,80		1,00	95,80
			loggia/balc.	p.t.		13,09	0,35	4,58
			giardino/cortile	p.t.		245,44	0,10	24,54
			garage	p.S1°		80,00	0,60	48,00
			cantina	p.S1°		11,95	0,30	3,585
			totale					176,51
		B1	DESTINAZIONE	PIANO	SUP. LORDA	S.N.R.	COEFF.	SUP. CONV. MQ
			abitazione	p.t.	91,35		1,00	91,35
			portico	p.t.		14,70	0,35	5,15
			giardino/cortile	p.t.		205,70	0,10	20,57
			garage	p.S1°		76,84	0,60	46,10
			cantina	p.S1°		11,30	0,30	3,39
			totale					166,56
	schiera n°5 unità	C1	DESTINAZIONE	PIANO	SUP. LORDA	S.N.R.	COEFF.	SUP. CONV. MQ
			abitazione	p.t.	133,36		1,00	133,36
			loggia/balc.	p.t.		8,65	0,35	3,03

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

		giardino/cortile	p.t.	220,21	0,10	22,02
		garage	p.S1°	121,50	0,60	72,90
		cantina	p.S1°	14,80	0,30	4,44
		totale				235,75
		DESTINAZIONE	PIANO	SUP. LORDA	S.N.R.	COEFF.
		abitazione	p.t.	133,36		1,00
		loggia/balc.	p.t.		8,65	0,35
	C2	giardino/cortile	p.t.		113,00	0,10
		garage	p.S1°		121,50	0,60
		cantina	p.S1°		14,80	0,30
		totale				225,03
		DESTINAZIONE	PIANO	SUP. LORDA	S.N.R.	COEFF.
		abitazione	p.t.	133,36		1,00
		loggia/balc.	p.t.		8,65	0,35
	C3	giardino/cortile	p.t.		108,21	0,10
		garage	p.S1°		121,50	0,60
		cantina	p.S1°		14,80	0,30
		totale				224,55
		DESTINAZIONE	PIANO	SUP. LORDA	S.N.R.	COEFF.
		abitazione	p.t.	133,36		1,00
		loggia/balc.	p.t.		8,65	0,35
	C4	giardino/cortile	p.t.		106,95	0,10
		garage	p.S1°		121,50	0,60
		cantina	p.S1°		14,80	0,30
		totale				224,42
		DESTINAZIONE	PIANO	SUP. LORDA	S.N.R.	COEFF.
		abitazione	p.t.	133,36		1,00
		loggia/balc.	p.t.		8,65	0,35
	C5	giardino/cortile	p.t.		211,79	0,10
		garage	p.S1°		121,50	0,60
		cantina	p.S1°		14,80	0,30
		totale				234,91
totale sup. convenzionale Lotto						1.487,72

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 2	unifamiliare	DESTINAZIONE	PIANO	SUP. LORDA	S.N.R.	COEFF.	SUP. CONV. MQ	
		abitazione	p.t.	180,53		1,00	180,53	
		loggia/balc.	p.t.		15,34		0,35	5,37
		giardino/cortile	p.t.		327,03		0,10	32,70
		garage	p.S1°		163,20		0,60	97,92

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

schiera n°3 unità		cantina	p.S1°	18,37	0,30	5,511	
		totale					322,03
	F1	DESTINAZIONE	PIANO	SUP. LORDA	S.N.R.	COEFF.	SUP. CONV. MQ
		abitazione	p.t.	124,30		1,00	124,30
		loggia/balc.	p.t.		8,98	0,35	3,14
		giardino/cortile	p.t.		295,8	0,10	29,58
		garage	p.S1°		107,29	0,60	64,37
		cantina	p.S1°		13,54	0,30	4,062
	totale					225,46	
	F2	DESTINAZIONE	PIANO	SUP. LORDA	S.N.R.	COEFF.	SUP. CONV. MQ
		abitazione	p.t.	124,30		1,00	124,30
		loggia/balc.	p.t.		8,98	0,35	3,14
		giardino/cortile	p.t.		178,10	0,10	17,81
		garage	p.S1°		108,80	0,60	65,28
		cantina	p.S1°		18,85	0,30	5,655
totale					216,19		
F3	DESTINAZIONE	PIANO	SUP. LORDA	S.N.R.	COEFF.	SUP. CONV. MQ	
	abitazione	p.t.	124,30		1,00	124,30	
	loggia/balc.	p.t.		8,98	0,35	3,14	
	giardino/cortile	p.t.		287,57	0,10	28,76	
	garage	p.S1°		107,30	0,60	64,38	
	cantina	p.S1°		20,71	0,30	6,213	
totale					226,79		

totale sup. convenzionale	990,47
----------------------------------	---------------

Lotto 3	schiera n°6 unità	G1	DESTINAZIONE	PIANO	SUP. LORDA	S.N.R.	COEFF.	SUP. CONV. MQ
			abitazione	p.t.	114,12		1,00	114,12
			loggia/balc.	p.t.		10,60	0,35	3,71
			giardino/cortile	p.t.		101,33	0,10	10,13
			garage	p.S1°		106,56	0,60	63,94
			cantina	p.S1°		11,07	0,30	3,321
		totale					195,22	
		G2	DESTINAZIONE	PIANO	SUP. LORDA	S.N.R.	COEFF.	SUP. CONV. MQ
			abitazione	p.t.	114,12		1,00	114,12
			loggia/balc.	p.t.		10,60	0,35	3,71
			giardino/cortile	p.t.		113,00	0,10	11,30
			garage	p.S1°		107,12	0,60	64,27
cantina	p.S1°			9,22	0,30	2,766		
totale					196,17			

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

	DESTINAZIONE	PIANO	SUP. LORDA	S.N.R.	COEFF.	SUP. CONV. MQ
G3	abitazione	p.t.	114,12		1,00	114,12
	loggia/balc.	p.t.		10,60	0,35	3,71
	giardino/cortile	p.t.		99,62	0,10	9,96
	garage	p.S1°		107,12	0,60	64,27
	cantina	p.S1°		9,22	0,30	2,766
				totale		
G4	abitazione	p.t.	114,12		1,00	114,12
	loggia/balc.	p.t.		10,60	0,35	3,71
	giardino/cortile	p.t.		95,03	0,10	9,50
	garage	p.S1°		107,12	0,60	64,27
	cantina	p.S1°		9,22	0,30	2,766
				totale		
G5	abitazione	p.t.	114,12		1,00	114,12
	loggia/balc.	p.t.		10,60	0,35	3,71
	giardino/cortile	p.t.		95,20	0,10	9,52
	garage	p.S1°		107,12	0,60	64,27
	cantina	p.S1°		9,13	0,30	2,739
				totale		
G6	abitazione	p.t.	126,21		1,00	126,21
	loggia/balc.	p.t.		12,40	0,35	4,34
	giardino/cortile	p.t.		218,84	0,10	21,88
	garage	p.S1°		116,84	0,60	70,10
	cantina	p.S1°		8,61	0,30	2,583
				totale		
totale sup. convenzionale						1.200,07

Tot. superficie convenzionale (lotto 1 + lotto 2 + lotto 3) = **S.L.V. = mq 3.645,67**

8. SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

Criterio di stima

Per i terreni edificabili il procedimento utilizzato si fonda sul principio del valore di trasformazione, ossia il valore del bene stesso considerato in funzione del vantaggio conseguibile attraverso la sua trasformazione.

Un aspetto economico derivato dalla combinazione del prezzo di mercato del bene trasformato e del suo costo di produzione.

Applicando il principio generale al nostro caso specifico, si otterrà il valore dell'area, oggetto di trasformazione, come differenza tra il valore di mercato dei beni immobili da realizzarsi come da P.d.L. ed il relativo costo di produzione comprensivo delle spese tecniche per oneri professionali, di urbanizzazione, interessi passivi e profitto lordo conseguibile, secondo la seguente nota formula:

$$Va = Vm - (Kc + Oc + Op + Ip + P) / q^n$$

dove:

Va= Valore venale dell'area all'attualità;

Vm= Valore di mercato delle unità immobiliari (da realizzarsi);

Kc= Costo di produzione;

P= Profitto lordo conseguibile;

Sg = spese generali

Oc= Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributi al costo di costruzione;

Op= Oneri professionali;

Sa= spese di allaccio

$q^n = (1+r)^n$ montante annuale riferito al saggio di attualizzazione.

Il valore Va (valore di mercato delle unità immobiliari da realizzarsi), sarà determinato attraverso:

Il metodo comparativo

Nella normalità tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra le tipologie edilizie da realizzare ed una molteplicità di beni simili presenti nel medesimo segmento immobiliare, per i quali è possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Preso atto della mancanza di comparativi simili per il segmento immobiliare d'interesse, si è ritenuto utilizzare i valori presenti nella banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) e i valori desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, riferiti a immobili in normali condizioni e non di nuova edificazione, apprezzando in aumento le caratteristiche peculiari dell'area di nuovo insediamento da realizzarsi.

L'estimatore ritiene applicare un valore che tiene conto delle tecniche costruttive di nuova generazione, caratteristiche intrinseche del sito (esposizione panoramica, giacitura, etc.) ed estrinseche (esclusività del compendio da edificare); consegue che si è ritenuto congruo applicare un valore unitario a nuovo pari a: $V/mq = 1.800,00 \text{ €/mq}$

Da quanto sopra, applicando il valore unitario di 1.800,00 €/mq alla superficie convenzionale delle unità immobiliari, sopra riportata, si otterrà il valore di mercato ipotizzato delle unità immobiliari da edificare:

$$Vm = 1.800,00 \text{ €/mq} \times S.L.V. = \text{€ } 6.238.206,00$$





DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE - Kc

Il costo di costruzione/mq delle tipologie edilizie da edificarsi, è stato estratto dal volume "Prezzi per tipologie edilizie" pubblicato dalla DEI, dove viene indicato un costo di €/mq 1.329,00 per la costruzione di n° 5 villini a schiera.

Il prezziario specifica inoltre che l'importo indicato rappresenta il costo di costruzione, comprensivo di spese generali e utili delle imprese.

Sono esclusi solamente i seguenti costi: dell'acquisizione dell'area, gli oneri professionali; gli oneri di urbanizzazione e gli oneri di allacciamento.

$$Kc = 1.329,00 \text{ € /mq} \times S.L.V. = \text{€ } 4.605.875,43$$

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI CONCESSIONE - Oc

Gli oneri concessori sono rappresentati dalla somma del contributo al costo di costruzione dei fabbricati e per gli oneri di urbanizzazione, oltre alle opere necessarie al completamento dell'urbanizzazione primaria.

Il valore determinato è in linea con quanto di costruzione (vedi allegato 2 circolare A.d.T. n°6/12)

$$Oc = 4\% (\text{€ } 4.605.875,43) + \text{€ } 130.000 = \text{€ } 314.235,02$$

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI PROFESSIONALI - Op

Gli oneri professionali di progettazione, computi metrici, capitolati, contratti, direzione lavori, contabilità, collaudi, sono computati al valore del 5% del costo di costruzione dato ormai consolidato (allegato 2 circolare A.d.T. n°6/12), sottratto il costo già affrontato dalla società per il completamento dei fascicoli edilizi dei singoli lotti da edificare, valore presente nello stato passivo agli atti della procedura.

$$Op = 5\% (\text{€ } 4.605.875,43) - \text{€ } 82.860 = \text{€ } 147.433,77$$

DETERMINAZIONE SPESE DEI ALLACCIO Sa

Il valore ritenuto congruo per le spese di allaccio è pari al 1% del costo di costruzione.

$$Sa = 1\% (\text{€ } 4.605.875,43) = \text{€ } 46.058,75$$

DETERMINAZIONE DEL MONTANTE ANNUALE - QN

Montante annuale riferito al saggio di attualizzazione e anni necessari per la trasformazione edilizia, in ragione dei tempi di attuazione del programma edificatorio

$$\text{Dove } r = 4\% \text{ e } n = 5 \text{ da cui } q^n = (1+r)^n = 1,2167$$

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA

$$Va = Vm - (Kp + Oc + Op + Ip + P) / q^n = \text{€ } 803.130,81$$



Segue tabella riepilogativa





Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base definita in questo standard.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (International Valuation Standard IVS 2007, IVS 2, nota 6.11).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Roma, conservatoria dei registri immobiliari di Roma, ufficio tecnico di Olevano Romano, agenzie operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., Borsino immobiliare Tecnoborsa ed inoltre dalla banca data delle compravendite: www.comparaitalia.it

RICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	valore intero	valore diritto
A	terreno edificabile	17.072,00	803.130,81	803.130,81
			803.130,81 €	803.130,81 €

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 803.130,81**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 80.313,08**

Arrotondamento del valore finale: **€. 17,73**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 722.800,00**



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

Tivoli, li 07/07/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Sabbatini Marco

