

Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia
Via Manlio Quarantelli n.21 - 00049 Velletri (RM)
mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it
Tel. 393.43.31.145

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mongardini Jacopo Mattia, nell'Esecuzione Immobiliare 443/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Data nomina del CTU: 19/11/2019

Data Giuramento del CTU: 25/11/2019

Data Udienza: 10/11/2020 (Richiesta Proroga e Rinvio d'Ufficio)

Data Invio alle parti: 04/08/2020



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Vico Bellonzi n.1 (n.3), piano 3	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Velletri (RM) - Vico Bellonzi n.33, piano Terra	6
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Ariccia (RM) - Via Innocenzo XII , n.70 (Via Ginestreto snc Zona 167), piano Terra	7
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Lanuvio (RM) - Via Cistercense snc - località CAMPOLEONE	7
Lotto 1	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini	9
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	11
Precisazioni	12
Patti	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni	12
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali	18
Lotto 2	19
Completezza documentazione ex art. 567	19
Titolarità	19
Confini	20
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali	22
Precisazioni	23

Patti	23
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali	30
 Lotto 3	30
Completezza documentazione ex art. 567	30
Titolarità	30
Confini	30
Consistenza	31
Cronistoria Dati Catastali	31
Dati Catastali	33
Precisazioni.....	33
Patti	33
Stato conservativo.....	33
Parti Comuni.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione	35
Provenienze Ventennali.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	37
Normativa urbanistica.....	39
Regolarità edilizia.....	39
Vincoli od oneri condominiali	40
 Lotto 4	40
Completezza documentazione ex art. 567	40
Titolarità	40
Confini	41
Consistenza	41
Cronistoria Dati Catastali	42
Dati Catastali	44



Precisazioni.....	45
Patti	45
Stato conservativo.....	45
Parti Comuni.....	45
Servitù, censo, livello, usi civici.....	45
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
Stato di occupazione	46
Provenienze Ventennali.....	46
Formalità pregiudizievoli.....	49
Normativa urbanistica.....	52
Regolarità edilizia.....	53
Vincoli od oneri condominiali	54
Stima / Formazione lotti	54
Lotto 1	55
Lotto 2	59
Lotto 3	64
Lotto 4	69
Riserve e particolarità da segnalare.....	88
Riepilogo bando d'asta.....	88
Lotto 1	91
Lotto 2	92
Lotto 3	93
Lotto 4	93
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 443/2019 del R.G.E.....	95
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 74.219,00	95
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 36.000,00	96
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 87.931,33	97
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 600.000,00	98



INCARICO

All'udienza del 19/11/2019, il sottoscritto Arch. Mongardini Jacopo Mattia, con studio in Via Manlio Quarantelli, 21 - 00049 - Velletri (Roma), email mongardini.jacopo@gmail.com, PEC j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it, Tel. 3934331145, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/11/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Vico Bellonzi n.1 (n.3), piano 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Velletri (RM) - Vico Bellonzi n.33, piano Terra
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Ariccia (RM) - Via Innocenzo XII , n.70 (Via Ginestreto snc Zona 167), piano Terra
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Lanuvio (RM) - Via Cistercense snc - località CAMPOLEONE

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VICOLO BELLONZI N.1 (N.3), PIANO 3

Appartamento sito nel Comune di Velletri (RM) Vico Bellonzi n.**** Omissis ****, posto al terzo piano di un fabbricato avente maggiore consistenza adiacente al Centro Storico di Velletri.

Il manufatto suddetto risulta censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Velletri al Foglio MU, particella **** Omissis ****, sub. **** Omissis ****, categoria A/2, classe 3, vani 4, Sup. Commerciale 87 mq, R.C. **** Omissis ****.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Appartamento sito nel Comune di Velletri (RM), posto al terzo piano (sottotetto) di un manufatto avente maggiore consistenza avente accesso su Vico Bellonzi. Direttamente sul Centro storico di Velletri e adiacente alla centralissima Piazza Cairoli. L'immobile oggetto di stima è rientrante in Zona A - Centro Storico, nella quale si denota la presenza di soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare ovvero riconducibili nella maggior parte dei casi ad architetture quali palazzine civili a schiera e/o edifici per appartamenti (avente piano terra a carattere commerciale) ossia palazzine per abitazioni civili, edificate mediamente ante '67.

Detto bene risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Velletri (RM) al foglio MU, particella **** Omissis ****, sub.**** Omissis ****, categoria A/2, classe 3, vani 4, Superficie Commerciale totale 87 mq (superficie escluse aree scoperte pari a 87 mq) come da variazione del 09/11/2015 ovvero inserimento in visura dei dati catastali, r.C. **** Omissis ****;

Nella fattispecie il fabbricato del quale l'immobile in questione è parte, risulta essere edificato negli anni ante'67 con soluzioni tecniche, impiantistiche e stratigrafiche non completamente rispondenti a quanto normato e dettato per il risparmio e l'efficientamento energetico (Legge 10/91 e requisiti minimi stratigrafici - maggiori dettagli nelle caratteristiche costruttive) poiché non dovute dal punto di

vista dei dettati normativi.

Costituzione immobiliare rilevata:

PIANO TERZO (SOTTOTETTO): Soggiorno con Angolo cottura - Bagno - Corridoio - n.2 (due) Camere da Letto.

L'immobile è appartenente in ditta alla **** Omissis **** (parte esecutata); Quanto sopra è pervenuto da: -Sopralluogo del sottoscritto esperto estimatore -Relazione preliminare a firma del Notaio **** Omissis ****; -Certificazione Notarile -Visure storiche catastali - elaborati planimetrici - estratto di mappa e planimetria catastale

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VELLETRI (RM) - VICOLO BELLONZI N.33, PIANO TERRA

Locale Cantina/Magazzino (catalalmente censito come Commerciale) sito nel Comune di Velletri (RM) Vico Bellonzi n.**** Omissis **** posto al piano terra di un fabbricato avente maggiore consistenza adiacente al Centro Storico di Velletri.

Il manufatto suddetto risulta censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Velletri al Foglio MU, particella **** Omissis ****, sub. **** Omissis ****, categoria C/1, classe 4, Consistenza 72 mq, R.C.**** Omissis ****.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Locale Cantina/Magazzino (catalalmente censito come Commerciale) sito al piano terra di un manufatto avente maggiore consistenza e ricadente nel pieno centro storico del Comune di Velletri (RM) ed individuabile toponomasticamente a Vico Bellonzi n.**** Omissis ****. L'immobile oggetto di stima è rientrante in Zona A - Centro Storico, nella quale si denota la presenza di soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare ovvero riconducibili nella maggior parte dei casi ad architetture quali palazzine civili a schiera e/o edifici per abitazioni avente piano terra a carattere commerciale (Botteghe e Magazzini) ossia palazzine per abitazioni civili, edificate mediamente ante '67.

Si fa presente fin da subito che, le ricerche condotte dallo scrivente presso gli Uffici Tecnici del Comune di Velletri ed il raffronto con la documentazione reperita presso gli stessi, hanno dimostrato che il locale oggetto di stima, se pur catalalmente censito come Locale Commerciale (C/1), risulta essere sempre stato destinato a Garage/Cantina. Tale assunto viene confermato sia dalla Relazione Tecnica a corredo degli unici elaborati grafici reperiti agli uffici comunali in sede di accesso agli atti amministrativi nonché dal colloquio con i tecnici incaricati di detto Comune.

Per maggiori delucidazioni si faccia riferimento alla Sezione Regolarità Edilizia del presente Rapporto di Stima.

Si ritiene altresì fondamentale, ai fini descrittivi, sottolineare che la posizione centrale del conglomerato edilizio ricade nelle vicinanze della centralissima Piazza Cairoli ove affaccia la Torre del Trivio ed è adiacente al corso storico della città (Importante per la posizione al centro storico di Velletri).

L'ubicazione toponomastica dell'oggetto del presente elaborato peritale di stima rientrante in lottizzazioni con soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare nonché a zona a notevole contenuto storico architettonico. La porzione immobiliari di cui trattasi la procedura esecutiva in oggetto ossia del presente rapporto valutativo di stima immobiliare sito nel Comune di Velletri (Zona A - Centro Storico) possono essere ricondotte sinteticamente ad una costituzione immobiliare quale:

Costituzione immobiliare rilevata:

locale commerciale posto al PIANO TERRA, composto da 3 locali ed un piccolo vano.

L'immobile è riconoscibile ed individuabile catastalmente alla **** Omissis **** ed al Catasto Urbano del Comune di Velletri NCEU al Foglio MU, p.la **** Omissis ****, sub. **** Omissis ****, cat. C/1, classe 4, p.t., Consistenza mq. 72, R.C. 1.275,44 Euro, il tutto da VARIAZIONE del 21/01/1993 in atti dal 11/10/1999 VAR DEST DA MAGAZZINO A NEGOZIO (n. **** Omissis ****).

Dati derivanti da visura storica immobiliare catastale aggiornata al 27/11/2019.

Quanto sopra è pervenuto da: -Sopralluogo del sottoscritto esperto estimatore -Relazione preliminare a firma del Notaio **** Omissis ****; -Certificazione Notarile -Visure storiche catastali – elaborati planimetrici – estratto di mappa e planimetria catastale

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA INNOCENZO XII , N.70 (VIA GINESTRETO SNC ZONA 167), PIANO TERRA

Locale Commerciale sito nel Comune di Ariccia (RM) Via Ginestreto snc (Zona 167) posto al piano terra e piano interrato di un fabbricato avente maggiore consistenza adiacente alla strada Via Innocenzo XII e Via Nettunense.

Il manufatto suddetto risulta censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Ariccia al Foglio **** Omissis ****, particella **** Omissis ****, sub. **** Omissis ****, categoria C/1, classe 3, Consistenza 48 mq, R.C.**** Omissis ****.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Locale Commerciale sito al piano T-S1 int. **** Omissis **** di un manufatto avente maggiore consistenza più specificatamente nell'edificio **** Omissis **** comparto **** Omissis ****, ricadente nel Comune di Ariccia (RM) ed individuabile toponomasticamente a PIAZZA Z.167 GINESTRETO SNC (come da indirizzo catastale). L'immobile oggetto di stima è rientrante in Zona C6 – Zona per edilizia economica popolare, nella quale si denota la presenza di soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare ovvero riconducibili nella maggior parte dei casi ad architetture quali palazzine civili a schiera e/o edifici per abitazioni civili ossia palazzine edificate mediamente negli anni '80.

Si ritiene altresì fondamentale, ai fini descrittivi, sottolineare che la posizione del conglomerato edilizio ricade nelle vicinanze della Via Nettunense e Via Campoleone, strade di percorrenza commerciale.

Costituzione immobiliare rilevate:

locale commerciale posto al PIANO T-S1, composto al piano terra con vano negozio, anti bagno e bagno collegato con scala interna al piano seminterrato avente altro ampio vano. Completa la descrizione la presenza di un soppalco nella zona negozio per circa 9 mq.

L'immobile è riconoscibile ed individuabile catastalmente alla **** Omissis **** ed al Catasto Urbano del Comune di Ariccia NCEU al Foglio **** Omissis ****, p.la **** Omissis ****, sub. **** Omissis ****, cat. C/1, classe 3, PT-S1, Consistenza mq. 48, R.C. 1.303,95 Euro, il tutto derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/1992 in atti dal 26/07/1999 (n. **** Omissis ****).

Dati derivanti da visura storica immobiliare catastale aggiornata al 27/11/2019.

Quanto sopra è pervenuto da: -Sopralluogo del sottoscritto esperto estimatore -Relazione preliminare a firma del Notaio **** Omissis ****; -Certificazione Notarile -Visure storiche catastali – elaborati planimetrici – estratto di mappa e planimetria catastale

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA CISTERCENSE SNC - LOCALITÀ CAMPOLEONE

Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia
Via Manlio Quarantelli n.21 - 00049 Velletri (RM)
mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it
Tel. 393.43.31.145

Appezzamento di terreni siti in Comune di Lanuvio (RM) in località CAMPOLEONE, confinanti con Via Cistercense, rispettivamente censiti nel Catasto Terreni di detto Comune al Foglio **** Omissis **** part.**** Omissis ****, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Sup. 09 are 04 ca, R.D. Euro 5,60, R.A. Euro 3,03 e al Foglio **** Omissis **** part.**** Omissis ****, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Sup. 56 are 34 ca, R.D. Euro 34,92, R.A. Euro 18,91.

Si fa inoltre presente che vi sono attività commerciali nell'intorno di tale appezzamento, il che favorisce non poco la fruibilità dello stesso. Non trascurabile la particolare vicinanza con il Nuovo Ospedale dei Castelli Romani in virtù delle caratteristiche intrinseche del terreno oggetto di stima.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Vico Bellonzi n.1 (n.3), piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come ricerche effettuate dallo scrivente e da documentazione allegata in atti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il bene pignorato risulta di piena proprietà del debitore in epigrafe e le risultanze sono state desunte sia dalla relazione certificata notatile nonché dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU riassumono quanto segue:

- la titolarità dei diritti sul manufatto edilizio in esecuzione al tempo del pignoramento è da attribuirsi alla **** Omissis ****, attraverso Atto Giudiziario Decreto di Trasferimento Immobili in data **** Omissis **** Rep.n.**** Omissis ****, **** Omissis ****, trascritto in data **** Omissis ****.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

Appartamento posto al piano terzo (sottotetto), sito al centro storico di Velletri (RM), composto da ingresso-soggiorno, con angolo cottura, due camere e bagno, censito al NCEU Comune di Velletri, al Foglio MU, p.lla **** Omissis ****, sub. **** Omissis ****, cat. A/2, classe 3, 4 vani, p.terzo, superficie commerciale di 87 mq e confinanteconfinante con vano scala, altra proprietà, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,79 mq	104,78 mq	1,00	104,78 mq	2,29 m	Piano Terzo (Sottotetto)
Totale superficie convenzionale:						104,78 mq
Incidenza condominiale:						0,00 %
Superficie convenzionale complessiva:						104,78 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani.

Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed indicate al presente rapporto di valutazione peritale.

Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonchè possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati.

A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo utilizzata.

Nella medesima sono poi riportati i coefficienti di calcolo per le superfici accessorie e pertinenziali nonchè apposita metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali fattori di riduzione)

La superficie commerciale è pari alla somma:

?della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

?della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

?di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

?di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a.vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b.Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

-per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

-per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c.Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

i.per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

i.Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

-Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

?al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

?al 2% per superfici eccedenti detto limite.

-Balconi, terrazzi e similari (va computata come di seguito)

?qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori 1) nella misura del 30%, fino a mq. 25; 2) nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

?qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: 1) nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25; 2)nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

ii.Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

•del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

•del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

da quanto sopra è scaturito il calcolo per la superficie commerciale di riferimento.

La planimetria catastale versata in atti quale scheda n.RM0907585 del 02/12/2005 non ha permesso un rilievo metrico della superficie commerciale esaustivo ossia lo spessore delle murature perimetrali siano esse ad uso esclusivo o parti comuni (secondo diciture del c.p.c.). Per tale motivo lo scrivente ha ipotizzato uno spessore medio di tali murature secondo le esperienze personali, la tipologia del costruito, l'epoca di edificazione, l'architettura nonché secondo i fondamenti della scienza delle costruzioni.

Il tutto è ben relazionato nella tabella riepilogativa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/2005 al 06/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 626, Sub. 508 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 87 mq

		Rendita € 371,85 Piano 3
Dal 06/12/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 626, Sub. 508 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 371,85 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 27/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 626, Sub. 508 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 371,85 Piano 3

Relativamente alle tabelle di cui sopra si rende opportuno sottolineare che ogni riferimento citato è bene evidenziato nelle visure storiche aggiornate indicate al presente rapporto valutativo. Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ha ritenuto opportuno riportare ogni data e/o situazione storica degli intestati al fine di creare un cronologico tra le proprietà e lo storico catastale.

Situazione cronologica storica catastale (come da visure storiche aggiornate) relativamente Foglio **** Omissis **** particella **** Omissis **** sub.**** Omissis **** (Locale A/2);

1)Situazione dell'unità immobiliare dal 02/12/2015: derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 02/12/2015 protocollo n.RM0907585 in atti dal 02/12/2005 UFFICIO-ABITAZIONE (n. **** Omissis ****);

2) Situazione dell'unità immobiliare dal 06/12/2005: derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/12/2005 protocollo n. RM0924645 in atti dal 06/12/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 191686.1//2005);

3) Unità immobiliare dal 09/11/2015: derivante da Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione cronologica storica degli intestatari (dati pervenuti dalle Visure Storiche aggiornate presenti in allegato):

1)Situazione degli intestati dal 02/12/2005: 1) **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, **** Omissis ****, Proprietà per 1/1. DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 02/12/2005 protocollo n. RM0907585 in atti dal 02/12/2005 Registrazione: UFFICIO-ABITAZIONE (n. **** Omissis ****);

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	MU	626	508		A2	3	4 vani	87 mq	371,85 €	3		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Al momento del sopralluogo del 16/01/2020 si evidenziano delle difformità dimensionali, parete divisoria del bagno arretrata rispetto alla planimetria catastale, ampliamento camera da letto con tamponatura parziale del disimpegno. A tal fine dovrà essere redatto DOC.FA. per Variazione Catastale. Il quantum stimato da ipotesi del CTU è pari a Euro 1.000,00 comprensivo dei costi del Professionista e di Euro 50,00 quali Diritti Catastali.



PRECISAZIONI

Non sussistono particolari precisazioni a meno di quanto riportato nelle note delle sezioni costituenti il presente rapporto peritale estimativo.

PATTI

Dagli accertamenti effettuati nonchè dalle dichiarazione pervenute in sede di accesso peritale non risultano patti da evidenziare.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo del 16/01/2020 si è rilevato che l'immobile presenta un buono stato conservativo (locale abitazione - appartamento) ad eccezione della parte che riguarda l'intradosso della copertura a falda inclinata, la quale risulta scoperta da intonaco, il tutto meglio illustrato nella relazione fotografica posta in allegato alla presente.

Inoltre, il manufatto oggetto di stima, presenta, pavimentazione in buono stato manutentivo del tipo classico misto monocottura/gress porcellanato in tutta la superficie, pareti con intonaco civile tinteggiato ad eccezione del bagno ed angolo cucina parzialmente maiolicato ad altezza variabile. Le porte interne sono del tipo legno tamburato di qualità media. L'appartamento è privo di finestre a meno di apposite aperture su copertura a falda inclinata site al centro di ogni stanza.

Per maggiori dettagli si faccia poi riferimento alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti" ed alla relazione fotografica (allegati e facenti parte integrante del presente rapporto di stima).

PARTI COMUNI

Trattasi di edificio sul quale sembrerebbe non insistano parti comuni come da art. 1117 e 1139 cc, ossia l'immobile oggetto di esecuzione non presenterebbe parti comuni a meno di quanto ad uso esclusivo delle proprietà comuni così come ogni definizione di parte comune da codice civile artt.1117-1139 C.C. Stralcio dell'Articolo 1117 del Codice Civile: Art. 1117 (Parti comuni dell' Edificio) Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo: 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e

i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune; 2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Per parte comune si rileverebbe solamente la muratura divisoria tra le proprietà, scale e portone d'ingresso, a meno di altro definito e normato per legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù e/o usi civici gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento. Il tutto è stato desunto dalle informazioni pervenute dall'accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Velletri (RM).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STATO DI MANUTENZIONE: discreto stato di manutenzione (appartamento libero), con dotazione funzionale di impianti (citofono, illuminazione interna) ma con evidenti segni di abbandono o meglio di appartamento in fase di ristrutturazione. Si sono rilevati impianti parzialmente predisposti ed assenza dei sistemi atti al fabbisogno termico e di ACS Acqua Calda Sanitaria (assenza di radiatori e di caldaia). Si rilevano tracce di umidità di risalita e/o condensa superficiale dovuta a fenomeni di non idonea ventilazione degli ambienti ma assolutamente risolvibili con applicazione di prodotti a minima attivazione dei fenomeni di ossigenazione della muffa (la quale prolifica con percentuali di umidità pari all'80% ossia prossima alla temperatura di rugiada)

ALTEZZA UTILE INTERNA: ml. 2,80 medi (ml. variabili tra colmo di 3,08 e minimo di 2,70).

STRUTTURE VERTICALI (descrizione ipotetica del CTU, non influente ai fini del procedimento esecutivo):

Allo stato attuale la porzione dell'immobile oggetto di stima strutturali potrebbe essere così così definita:

- Muri perimetrali piano terra alla romana poggianti su fondazioni a sacco
- Tipoloigia 1: Muri di spinta piano terra in blocchetti di tufo posto allo spessore di cm 30,00 poggianti
- Tipoloigia 2: struttura in muratura in pietra ovvero muratura alla romana con pietre di granulometria variabile con cemento interno a legatura con apposita malta cementizia mista;

Si potrebbe riscontrare parzialmente anche struttura portante in muratura classica ossia in blocchi tufacei a densità minima di 1800 kg/cmc a sezione costante e dimensionamento del tipo a sezione resistente calcolata su il massimo momento flettente indotto dai carichi strutturali.

SOLAIO DI COPERTURA: (Falde inclinate) travi di ferro a sezione doppia T con interasse variabile (media interasse circa 0,5 metri; riempimento in tavelloni a foratura con percentuale maggiore del 55%; presenza di riempimento orizzontale in materiale misto e tegole di copertura).

SOLAI INTERMEDI: realizzati in travetti tralicciati con getto di completamento in c.a. poggiante sui muri di spinta ed alle testate su telai in c.a. oppure latero cemento con travetti e cordoli di cemento gettati 50 kg/mq

(quanto dichiarato è presente in base all'epoca ed alla tecnica di costruzione); Si riscontra che il dimensionamento strutturale è stato sicuramente condotto ne in applicazione del metodo delle tensioni ammissibili e ne tantomeno alle recenti NTC2008 poi NTC2018 ed all'Eurocodice 3 ossia per SLE-SLU.

PARETI INTERNE: pareti/divisori in blocco forato e/o simil pannelli di laterogesso spessore 10-15 cm protette da intonaco civile tinteggiato a meno dei locali bagno e cucina i quali presentano piastrellature di rivestimento ad altezza variabile;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: pavimentazione in monocottura/Piastrellatura per classica pavimentazione al bagno e nell'abitazione INFISI ESTERNI: Infissi esterni (lucernari) in materiale metallico e del tipo a singolo vetro

INFISI INTERNI: porte interne tamburate in abete impiallacciate, portone blindato con rivestimento ornamentale ligneo di colore terroso;

STRATIGRAFIE PRESENTI 1 Pareti Esterne: Muratura portante con assenza di accorgimenti per stratigrafie ad efficientamento energetico IMPIANTO ELETTRICO: monofase ossia (220-240V) BT 3 kW in 1FN+PE non funzionante del tipo sottotraccia con tipologia di posa a norma ossia del tipo 5 CEI 64-8 Tubazione rigida protettiva incassata in muratura , monofase 220V ii quadro elettrico non rispondente alla CEI 64:8 Variante V3;

L'impianto risulta essere non funzionale (non si è potuto procedere a prove di funzionalità in quanto risulta essere non allacciato o meglio presente la fornitura di energia elettrica) e presenta le protezioni base dai contatti indiretti attraverso un differenziale (interruttore salvavita) avente corrente Id pari a 30 mA ossia Id:0,03A In:32 A iv.Sezionatura delle linee attraverso interruttori magnetotermici Curva di Intervento C e corrente regolata rispettivamente Ir:16 A (FM), Ir:10 A, (LUCI) con protezione generale quale differenziale puro classe AC Id 0,03A L'impianto nel suo complesso potrebbe essere considerato come funzionale con cavi del tipo N0TV-K in posa del tipo 5 della CEI 64-8 ossia tubazioni protettive sottotraccia. da verificare attraverso indagine diagnostica la rispondenza alla tecnica ingegneristica di riferimento ovvero Ib-Ir-Iz ossia Ib: corrente di impiego presunta, Ir: corrente regolata dal magnetotermico (curva C) e Iz: portata di corrente dei cavi in relazione alla loro impedenza (sezione e tipologia cavo), Icc min e max, Caduta di tensione. v.Presenza di interruttore differenziale unico avente Id 0,03A ossia 30mA. vi.Si sottolinea come l'impianto debba essere modificato per una completa rispondenza normativa alla CEI 64.8 Versione V3 IMPIANTO IDRICO: sottotraccia e funzionante IMPIANTO TERMICO: Assenza di caldaia e di radiatori ma con predisposizione delle linee di alimentazione (linea idronica)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato in data 16/01/2020 risultava essere libero da terzi e non risulta avere nessun contratto di locazione attivo come da dichiarazione della parte esecutata. Vedasi Verbale del Custode nominato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/1973 al 07/07/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

 Dal 07/07/2005 al 31/03/2020	 **** Omissis ****	Notaio in Arpino Dr. Remiddi	21/09/1973	1167	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/09/1973		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice Giancarlo TRISCARI	07/07/2005	1875	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Velletri	19/07/2005	1057	serie 4

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI AL VENTENNIO: come da certificato notarile a firma del Notaio **** Omissis **** di **** Omissis **** c'è continuità di trascrizioni nel ventennio.

Il bene pignorato risulta di piena proprietà del debitore in epigrafe e le risultanze desunte sia dalla relazione certificata notatile nonché dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU che riassumono quanto segue:

- trascrizione in data 22 settembre 1973 art.**** Omissis ****

Atto pubblico in data 21/09/1973 rep.**** Omissis **** Dr. **** Omissis ****, Notaio in Arpino - COMPRAVENDITA - con il quale i signori **** Omissis **** nata a **** Omissis *** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis *** e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** hanno venduto alla società **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** la piena proprietà di fabbricato sito in Comune di Velletri (RM) alla Vittorio Emanuele e Vicolo Bellonzi, distinto al Catasto fabbricati di detto Comune Mappa Urbana particelle 626 sub.1 - 626 sub.2 - 626 sub.3 - 626 sub.4 - 626 sub.5;

- Costituzione in data 26/07/1989 n.**** Omissis **** al Catasto Fabbricati - edificazione su area urbana - si carica: Foglio MU particella 626 sub.18;

- Costituzione in data 31/07/1989 n.**** Omissis **** al Catasto Fabbricati - edificazione su area

urbana - si carica: Foglio MU particella 626 sub.20;

- trascrizione in data 19 luglio 2005 art.**** Omissis ****

Atto giudiziario in data 07/07/2005 rep.**** Omissis **** Tribunale di Velletri, sede Velletri - ATTO GIUDIZIARIO DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - a favore: **** Omissis **** sede **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis **** contro: **** Omissis **** sede **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis **** su quota di piena proprietà di porzioni di fabbricato site in Comune di Velletri (RM), distinte al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio MU particelle: 626 sub.18 - 626 sub.20;

- Variazione in data 02/12/2005 n.185284 al Catasto Fabbricati - Variazione della destinazione - Foglio MU particelle: 626 sub.18 - 626 sub.20 vengono sopprese e creano, tra l'altro, la particella: 626 sub.508.

Si vuole ulteriormente precisare che la porzione immobiliare suddetta, più precisamente costituita da un appartamento posto al terzo piano (sottotetto) di un fabbricato a maggior consistenza censita nel N.C.E.U. alla M.U. con la particella **** Omissis ****, sub.**** Omissis ****, categ.A/2, classe 3, consistenza 4 vani, R.C. €**** Omissis ****, è pervenuta alla **** Omissis **** in virtù di Decreto di Trasferimento del Tribunale di **** Omissis ****, del **** Omissis ****, Rep.**** Omissis ****, registrato a **** Omissis **** al n.**** Omissis ****.

La stessa unità, nel decreto suddetto, era individuata catastalmente alla M.U. con particella **** Omissis **** sub.**** Omissis ****.

La costituzione del nuovo sub.**** Omissis **** è stato originato dalla variazione catastale per cambio di destinazione d'uso del **** Omissis **** n.**** Omissis **** in atti dal **** Omissis **** protocollo n. **** Omissis ****.

Il tutto desunto, oltre che da ricerche dello scrivente, da Note Tecniche a firma del Geom.**** Omissis **** prodotte in data 27/11/2008 che si pongono come ulteriore allegato alla presente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 20/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ORDINANZA CONCESSA AI SENSI DELL'ART.186 TER

C.P.C.

Iscritto a Roma il 16/01/2015

Reg. gen. 129 - Reg. part. 25

Importo: € 1.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 758.056,93

Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Data: 30/09/2014

N° repertorio: 686

N° raccolta: 2013

Note: ORDINANZA CONCESSA AI SENSI DELL'ART. 186 TER C.P.C. NEI CONFRONTI DELLA SOCIETA' **** Omissis **** EMESSA DAL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA - OTTAVA SEZIONE CIVILE - IN DATA 30 SETTEMBRE 2014, INTEGRATA IN DATA 20 OTTOBRE 2014 E



RESA ESECUTIVA IN DATA 6 NOVEMBRE 214 RG N.**** Omissis ****. SI PRECISA CHE L'IPOTECA E' STATA ISCRITTA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.000.000,00 A GARANZIA DI UN CAPITALE DI EURO 758.056,93 OLTRE SPESE DI GIUDIZIO LIQUIDATE PER EURO 5.600,00 OLTRE CAP 4% PER EURO 224,00 ED IVA 22% PER EURO 1.281,28. SI PRECISA CHE IL SOGGETTO A FAVORE DI CUI AL QUADRO "C" HA ELETTO IL PROPRIO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA FILIALE DI ROMA SITA IN COMUNE DI ROMA VIA SATURNIA N.21.

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a ROMA il 24/05/2017
Reg. gen. 2125 - Reg. part. 335
Importo: € 186.817,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 93.408,56
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 22/05/2017
N° repertorio: 9085
N° raccolta: 9717

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a VELLETRI il 14/10/2019
Reg. gen. 4793 - Reg. part. 3468
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DEI BENI**

Iscritto a BOLOGNA il 31/12/2019
Reg. gen. 6236 - Reg. part. 647
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Ogni riferimento alle tabelle di cui sopra è ben relazionato sia nella certificazione notarile nonché nella relazione preliminare.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Velletri, il terreno sul quale ricade il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima, ricade all'interno della Zona A "Conservazione e Risanamento" individuata all'interno della Variante del PRG di Velletri,

aggiornato alle prescrizioni introdotte con la delibera di approvazione regionale n. 66 del 14/02/2006.
Più nello specifico vengono adottate per questa zona le specifiche NTA-ZTO. ART. 14 Zona A:
Conservazione e risanamento (vedi Normativa specifica allegata Z.T.O. "A" centro storico).



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente stima è di vecchia costruzione, realizzato in epoca antecedente al 1929, successivamente oggetto di ristrutturazione e risanamento conservativo, giusta Concessione Edilizia n.20315 del 04/07/1984. In seguito, con Concessione Edilizia n.20997 del 28/04/1988 viene rilasciato titolo abilitativo per rinnovo e installazione di ascensore ex-novo. A seguito di lavori eseguiti in difformità dei titoli abilitativi di cui sopra, in data 27/02/1995 viene inoltrata Domanda di Condonio Edilizio ai sensi della legge 724/94 P.E. n.1482/A, per:

- ampliamento superficie commerciale Piano Terra;
- cambio destinazione d'uso da appartamenti in uffici;
- realizzazione appartamento al Piano Sottotetto per 95 mq.

Successivamente la pratica di Condonio di cui sopra viene scorporata in n.3 P.E. a Sanatoria:

- n.2922/A per il Piano Terra;
- n.2940/A per cambio destinazione d'uso;
- n.1482/A (numero di pratica di condono originaria) relativa al Piano Sottotetto.

Per quanto sopra, a seguito di accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Condonio del Comune di Velletri(RM), in merito all'unità immobiliare oggetto della presente, il sottoscritto ha verificato che la pratica di Sanatoria è ancora in corso di definizione e completamento, e i relativi costi necessari al completamento finalizzato al rilascio del titolo abilitativo in sanatoria verranno decurtati in sede di stima finale del bene.

Al fine di regolarizzare ossia di completare l'iter procedurale urbanistico di cui alla legge 724/94 e della P.E. a Sanatoria, lo scrivente non potendo quantificare con certezza e precisione ogni onere (sia esso urbanistico, di istruttoria, di versamento agli enti specifici o a semplice titolo di incarico professionale) ha stabilito un costo forfettario di € 5.000,00 comprensivo di procedura catastale Doc.Fa. per esatta rappresentazione grafica.

Per quanto sopra, a seguito di sopralluogo effettuato in data 16/01/2020, il sottoscritto ha riscontrato una non congruità tra l'elaborato in atti e lo stato dei luoghi.

Pertanto, in sede di completamento della Pratica di Condonio, dovrà essere prodotto nuovo elaborato grafico conforme allo stato dei luoghi con successiva quantificazione degli oneri relativi a maggiore metratura (sia essa S.U. o S.N.R.) ovviamente già storicamente accertabile e dimostrabile quale mero errore grafico e con sanabilità in forza delle motivazioni di cui sopra.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.605,00



In data 22/01/2020 viene fatta richiesta tramite mail di eventuali morosità all'Amministratore di Condominio incaricato. Successivamente lo stesso in data 23/01/2020 fornisce la rendicontazione specifica nei confronti della **** Omissis **** che viene posta in allegato al presente rapporto di stima. Inoltre si specifica che come da dichiarazione dell'Amministratore di Condominio non esiste Regolamento di Condominio.

Pertanto nel caso specifico, la rendicontazione dell'esercizio contabile al 10/02/2020, allegata al presente rapporto di stima, mostra un debito di € 3.605,00 (tremilaseicentocinque,00) che verrà successivamente detratto dal valore di stima finale dell'immobile oggetto di procedimento.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Velletri (RM) - Vicolo Bellonzi n.33, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come ricerche effettuate dallo scrivente e da documentazione allegata in atti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il bene pignorato risulta di piena proprietà del debitore in epigrafe e le risultanze sono state desunte sia dalla relazione certificata notatile nonché dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU, le quali, riassumono quanto segue:

- la titolarità dei diritti sul manufatto edilizio in esecuzione al tempo del pignoramento è da attribuirsi alla **** Omissis ****, attraverso Atto Giudiziario Decreto di Trasferimento Immobili in data ****



Omissis **** Rep.n.**** Omissis ****, **** Omissis ****, trascritto in data **** Omissis ****.



CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento ovvero locale ubicato nel centro storico di Velletri (RM), con accesso carrabile al Vicolo Bellonzi, posto al piano terra, composto da 3 (tre) locali di cui 2 (due) posti ad un salto di quota pari ad 17 cm circa rispetto all'altro locale ed un piccolo vano, censito al NCEU Comune di Velletri, al Foglio MU, p.la **** Omissis ****, sub. **** Omissis ****, cat. C/1, classe 4, p.t., superficie commerciale di 72 mq e confinante per l'accesso a Vicolo Bellonzi, appartamento al piano superiore, altri locali nelle murature perimetrali, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina/Magazzino	88,16 mq	105,79 mq	1,00	105,79 mq	2,85 m	Terra
Ripostiglio	3,68 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	1,60 m	Terra
Totale superficie convenzionale:					107,19 mq	
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:					107,19 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il computo della superficie commerciale ci si è attenuti a quanto indicato nell'allegato "C" del DPR 138/98 e UNI10750/2005.

La planimetria catastale versata in atti non ha permesso un rilievo metrico della superficie commerciale esaustivo ossia lo spessore delle murature perimetrali siano esse ad uso esclusivo o parti comuni (secondo diciture del c.p.c.). Per tale motivo lo scrivente ha ipotizzato uno spessore medio di tali murature secondo le esperienze personali, la tipologia del costruito, l'epoca di edificazione, l'architettura nonché secondo i fondamenti della scienza delle costruzioni.

Il tutto è ben relazionato nella tabella riepilogativa.

Relativamente al Ripostiglio, il coefficiente adoperato ai fini del calcolo della superficie ragguagliata è stato determinato in base all'assenza di finestre, all'altezza ridotta ed alla superficie non facilmente utilizzabile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/05/1990 al 25/10/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 635, Sub. 1

		Categoria C2 Cl.6, Cons. 78 mq Piano T
Dal 01/01/1992 al 24/05/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 635, Sub. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 78 mq Piano T
Dal 22/12/1992 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 635, Sub. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 90 mq Piano T
Dal 21/01/1993 al 27/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 635, Sub. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 72 mq Rendita € 127.544,00 Piano T
Dal 25/10/1993 al 30/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 635, Sub. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 78 mq Piano T
Dal 30/07/1999 al 21/01/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 635, Sub. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 90 mq Piano T

Relativamente alle tabelle di cui sopra si rende opportuno sottolineare che ogni riferimento citato è bene evidenziato nelle visure storiche aggiornate indicate al presente rapporto valutativo. Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ha ritenuto opportuno riportare ogni data e/o situazione storica degli intestati al fine di creare un cronologico tra le proprietà e lo storico catastale.

Situazione cronologica storica catastale (come da visure storiche aggiornate) relativamente Foglio **** Omissis **** particella **** Omissis **** sub.**** Omissis **** (Locale C/1);

1)Situazione dell'unità immobiliare dal 22/12/1992: derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 22/12/1992 in atti dal 07/06/1999 MAGAZZINO NEGOZIO (n.99200.1/1992);

2)Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992: derivante da VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

3)Situazione dell'unità immobiliare dal 24/05/1990: derivante da VARIAZIONE del 24/05/1990 in atti dal 26/07/1999 INSERIMENTO PLANIMETRIA (n.46808.1/1990);

4)Situazione dell'unità immobiliare dal 25/10/1993: derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/10/1993 in atti dal 30/07/1999 (n.6199/1999);

5)Situazione dell'unità immobiliare dal 30/07/1999: derivante da VARIAZIONE del 30/07/1999 in atti dal 30/07/1999 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.N01558.1/1999);

6)Unità immobiliare dal 21/01/1993: derivante da VARIAZIONE del 21/01/1993 in atti dal 11/10/1999 VAR DEST DA MAGAZZINO A NEGOZIO (n.4488.1/1993).

Situazione cronologica storica degli intestatari (dati pervenuti dalle Visure Storiche aggiornate presenti in allegato):

1) Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:1. **** Omissis **** Proprieta` per 2/3 fino al 22/08/1979, 2. **** Omissis **** Proprieta` per 1/3 fino al 22/08/1979. DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987;

- 2) Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/08/1979 (antecedente all'impianto meccanografico): **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** Omissis **** Proprieta` per 1/1 fino al 14/03/1987. DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/08/1979 protocollo n. **** Omissis **** in atti dal 15/11/2002 Registrazione: UR Sede: VELLETRI n: 61 del 19/02/1980 (n. 3475.1/1980);
- 3) Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/03/1987 (antecedente all'impianto meccanografico): 1. **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** Omissis **** Proprieta` per 2/6 fino al 12/11/1990, 2. **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** **** Omissis **** Proprieta` per 1/6 fino al 12/11/1990, 3. **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** **** Omissis **** Proprieta` per 2/6 fino al 12/11/1990, 4. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** **** Omissis **** Proprieta` per 1/6 fino al 12/11/1990. DATI DERIVANTI DA del 14/03/1987 Voltura in atti dal 07/12/1988 Rogante: **** Omissis **** Registrazione: UR Sede: **** Omissis **** Volume: **** Omissis **** n: **** Omissis **** del **** Omissis **** (n. **** Omissis ****);
- 4) Situazione degli intestati dal 12/11/1990: 1. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** **** Omissis **** Proprieta` per 1000/1000 fino al 25/10/1993. DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/1990 protocollo n. **** Omissis **** Voltura in atti dal 19/11/2002 Repertorio n.: **** Omissis **** Rogante: **** Omissis **** Sede: VELLETRI Registrazione: UR Sede: VELLETRI n: **** Omissis **** del **** Omissis **** COMPRAVENDITA (n. **** Omissis ****);
- 5) Situazione degli intestati dal 25/10/1993: 1. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** **** Omissis **** Proprieta` fino al 29/04/2004. DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **** Omissis **** Voltura in atti dal **** Omissis **** Repertorio n.: **** Omissis **** Rogante: **** Omissis **** Sede: **** Omissis **** Registrazione: COMPRAVENDITA (n. **** Omissis ****);
- 6) Situazione degli intestati dal 29/04/2004: 1. **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** **** Omissis **** Proprieta` per 1/1. DATI DERIVANTI DA DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del **** Omissis **** protocollo n. **** Omissis **** Voltura in atti dal **** Omissis **** Repertorio n.: **** Omissis **** Rogante: **** Omissis **** Sede: **** Omissis **** Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO (n. **** Omissis ****).

Si fa presente inoltre, che le ricerche condotte dallo scrivente presso gli Uffici Tecnici del Comune di Velletri e dal raffronto con la documentazione reperita presso gli stessi hanno dimostrato che il locale oggetto di stima, se pur catastalmente censito come Locale Commerciale (C/1), risulta essere sempre stato destinato a Garage/Cantina. Tale assunto viene confermato sia dalla Relazione Tecnica a corredo degli unici elaborati grafici reperiti agli uffici comunali in sede di accesso agli atti amministrativi nonché dal colloquio con i tecnici incaricati di detto Comune.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	MU	635	1		C1	4	72 mq		1275,44 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Al momento del sopralluogo del 21/01/2020 si evidenziano delle leggere difformità dimensionali rispetto alla planimetria catastale.

Come già specificato, il locale oggetto di stima se pur censito al Catasto come categoria C/1 (Locale Commerciale), come da Variazione Catastale prot. **** Omissis **** del **** Omissis **** a firma del Geom. **** Omissis ****, agli Uffici Tecnici del Comune di Velletri tale locale risulta essere destinato a Garage/Cantina (C/2), come da Relazione Tecnica a corredo degli Elaborati grafici a firma del Geom. **** Omissis **** depositati presso detto Comune al prot. **** Omissis **** del **** Omissis **** (Ultimo stato urbanisticamente leggittimato).

Inoltre, al primo accatastamento depositato (mod.5), tale locale risulta C/2.

Pertanto, sarà eventuale cura dell'acquirente effettuare la fattibilità di Riconoscimento d'uso, come all'art. 88 del R.E. del Comune di Velletri, il quale può avvenire attraverso comprovata attività commerciale svolta e dimostrata attraverso relazione resa a firma del SUAP (ex Ufficio Commercio) di detto Comune.

PRECISAZIONI

Si rende ulteriormente noto che, le ricerche condotte dallo scrivente presso gli Uffici Tecnici del Comune di Velletri ed il raffronto con la documentazione reperita presso gli stessi, hanno dimostrato che il locale oggetto di stima, se pur catastalmente censito come Locale Commerciale (C/1), risulta essere sempre stato destinato a Garage/Cantina. Tale assunto viene confermato sia dalla Relazione Tecnica a corredo degli unici elaborati grafici reperiti agli uffici comunali in sede di accesso agli atti amministrativi nonché dal colloquio con i tecnici incaricati di detto Comune. Inoltre, al primo accatastamento depositato (mod.5), tale locale risulta C/2.

Pertanto, sarà eventuale cura dell'acquirente effettuare la fattibilità di Riconoscimento d'uso, come all'art. 88 del R.E. del Comune di Velletri, il quale può avvenire attraverso comprovata attività commerciale svolta e dimostrata attraverso relazione resa a firma del SUAP (ex Ufficio Commercio) di detto Comune.

Per maggiori delucidazioni si faccia riferimento alla Sezione Regolarità Edilizia del presente Rapporto di Stima

PATTI

Dagli accertamenti effettuati nonchè dalle dichiarazione pervenute in sede di accesso peritale non risultano patti da evidenziare.

STATO CONSERVATIVO



Alla data del sopralluogo del 21/01/2020 si è rilevato che l'immobile presenta uno stato conservativo fatiscente, bisognevole di ristrutturazione, con presenza di materiali di risulta ed evidenti tracce di umidità e degrado, il tutto meglio illustrato nella relazione fotografica posta in allegato alla presente. Inoltre, il manufatto oggetto di stima, presenta, pavimentazione del tipo misto graniglia in tutta la superficie, pareti in muratura a faccia vista. Il solaio di copertura è in legno di castagno con orditura principale e secondaria a vista. Il locale è privo di finestre a meno di finestra nella parte posteriore e del portone d'ingresso in metallo (si fa notare che tale portone risultava manomesso al momento dell'accesso peritale e per il quale si è provveduto al ripristino della maniglia e della serratura, successiva aggiunta di catena con dispositivo di chiusura). Si fa presente che verranno considerati dei costi di ristrutturazione totale del manufatto ad uso magazzino (immobile terminato ossia consegnato in regola d'arte) pari a 250,00 €/mq da stabilirsi sulla superficie interna pari a circa 92 mq (superficie netta rilevata) ovvero veicolante verso un costo di ristrutturazione pari a 23.000,00 € che verranno detratti successivamente al Valore di Stima del manufatto oggetto della presente. Tale costo €/mq è stato desunto attraverso lo studio sommario dello stato specifico dell'immobile nonché da esperienze professionali dello scrivente.

Per maggiori dettagli si faccia poi riferimento alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti" ed alla relazione fotografica (allegati e facenti parte integrante del presente rapporto di stima).

PARTI COMUNI

Trattasi di edificio sul quale sembrerebbe non insistano parti comuni come da art. 1117 e 1139 cc, ossia l'immobile oggetto di esecuzione non presenterebbe parti comuni a meno di quanto ad uso esclusivo delle proprietà comuni così come ogni definizione di parte comune da codice civile artt.1117-1139 C.C. Stralcio dell'Articolo 1117 del Codice Civile: Art. 1117 (Parti comuni dell' Edificio) Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo: 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune; 2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Per parte comune si rileverebbe solamente la muratura divisoria tra le proprietà a meno di altro definito e normato per legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù e/o usi civici gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento. Il tutto è stato desunto dalle informazioni pervenute dall'accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Velletri (RM).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



STATO DI MANUTENZIONE: Immobile in stato di abbandono e degrado sia nelle pareti che parzialmente nel solaio con infiltrazioni di acqua ed assenza di finestre, intonaci, impianti (i quali risultano solamente in piccole parti essere presenti con predisposizione alle colonne principali di scarico). Si precisa che nella zona filtro ove sarebbe dovuto insistere il servizio igienico (come da rappresentazione catastale in atti), il solaio costituito da struttura in acciaio e tavolelloni, presenta avvallamenti e presenza di infiltrazioni di acqua. Il manufatto richiede opere di igienizzazione ed eventuale derattizzazione. Le pareti sono allo stato vergine

ESPOSIZIONE: L'ingresso principali è facente anche da esposizione principale

ALTEZZA UTILE INTERNA: Vano principale di ingresso H = ml.2,80, Zona di collegamento tra il vano d'ingresso e il vano posteriore H = ml.3,00, Vano posteriore H = ml.2,75.

STRUTTURE VERTICALI: struttura in muratura in pietra ovvero muratura alla romana con pietre di granulometria variabile con cemento interno a legatura con apposita malta cementizia mista;

Pilastrature in blocchi di tufo legati a malta cementizia.

SOLAI: - zona di collegamento tra il vano principale ed il vano posteriore: travi di ferro a sezione doppia T con interasse variabile (media interasse circa 1,5 metri; riempimento in tavelloni a foratura; presenza di riempimento orizzontale in materiale misto e successiva pavimentazione di calpestio (Quanto sopra è stato desunto non in loco per mancanza di documentazione in merito ma dall'esperienza personale);

- vano principale e posteriore: orditura primaria e secondaria a vista in struttura lignea di castagno e sezione variabile.

COPERTURA: Al piano superiore insiste un fabbricato ad uso residenziale.

PARETI ESTERNE ED INTERNE: Pareti esterne intonacate e pareti interne assenti a meno della muratura perimetrale portante la quale è allo stato grezzo in assenza totale di intonaco o rivestimenti.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: Parzialmente presente e bisognevole di manutenzione o rifacimento totale.;

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: Presente il solo protone di ingresso in vetro semplice e telaio metallico in stato di fatiscenza.

IMPIANTO ELETTRICO: Presenza del solo contatore

IMPIANTO IDRICO: totalmente assente a meno di piccola predisposizione al locale servizio igienico (attualmente demolito)

IMPIANTO TERMICO: Assente

ALTRI IMPIANTI: impianto smaltimento acque nere allacciato alla pubblica fognatura; allacciato all'acquedotto comunale.

per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione fotografica allegata e facente parte integrante del presente rapporto di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato in data 21/01/2020 risultava essere libero da terzi e non risulta avere nessun contratto di locazione attivo come da dichiarazione della parte esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/1993 al 29/04/2004	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Privitera	25/10/1993	6199	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2004 al 31/03/2020	**** Omissis ****	Atto Giudiziario Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	29/04/2004	1072	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Velletri	06/05/2004	729	serie 4

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI AL VENTENNIO: come da certificato notarile a firma del Notaio **** Omissis **** di **** Omissis **** c'è continuità di trascrizioni nel ventennio.

Il bene pignorato risulta di piena proprietà del debitore in epigrafe e le risultanze desunte sia dalla relazione certificata notarile nonché dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU che riassumono quanto segue:

Comune di Velletri (RM) Foglio **** Omissis **** particella **** Omissis **** sub.**** Omissis ****

- trascrizione in data 30 ottobre 1993 art.**** Omissis ****

Atto notarile pubblico in data 25/10/1993 rep.**** Omissis **** Dr. **** Omissis ****, Notaio in Roma-COMPRAVENDITA – con il quale i signori **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****

e **** Omissis **** nata ad **** Omissis **** il **** Omissis **** hanno venduto al signor: **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** - in separazione dei beni - la piena proprietà di porzione di fabbricato sita in Comune di Velletri (RM), distinta al Catasto fabbricati di detto Comune al Foglio **** Omissis **** particella **** Omissis **** sub.**** Omissis ****.

- trascrizione in data 11 maggio 2004 art.**** Omissis ****

Atto giudiziario in data 29/04/2004 rep.**** Omissis **** Tribunale di Velletri sede Velletri (RM) - ATTO GIUDIZIARIO DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - a favore: - **** Omissis **** sede **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis **** contro: - **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** su quota di 1/1 proprietà di porzione di fabbricato sita in Comune di Velletri (RM), distinta al Catasto fabbricati di detto Comune al Foglio **** Omissis **** particella **** Omissis **** sub.**** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 20/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ORDINANZA CONCESSA AI SENSI DELL'ART.186 TER C.P.C.

Iscritto a Roma il 16/01/2015

Reg. gen. 129 - Reg. part. 25

Importo: € 1.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 758.056,93

Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Data: 30/09/2014

N° repertorio: 686

N° raccolta: 2013

Note: ORDINANZA CONCESSA AI SENSI DELL'ART. 186 TER C.P.C. NEI CONFRONTI DELLA SOCIETA' **** Omissis **** EMESSA DAL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA - OTTAVA SEZIONE CIVILE - IN DATA 30 SETTEMBRE 2014, INTEGRATA IN DATA 20 OTTOBRE 2014 E RESA ESECUTIVA IN DATA 6 NOVEMBRE 214 RG N.**** Omissis ****. SI PRECISA CHE L'IPOTECA E' STATA ISCRITTA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.000.000,00 A GARANZIA DI UN CAPITALE DI EURO 758.056,93 OLTRE SPESE DI GIUDIZIO LIQUIDATE PER EURO 5.600,00 OLTRE CAP 4% PER EURO 224,00 ED IVA 22% PER EURO 1.281,28. SI PRECISA CHE IL SOGGETTO A FAVORE DI CUI AL QUADRO "C" HA ELETTO IL PROPRIO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA FILIALE DI ROMA SITA IN COMUNE DI ROMA VIA SATURNIA N.21.

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a ROMA il 24/05/2017

Reg. gen. 2125 - Reg. part. 335

Importo: € 186.817,12

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 93.408,56

Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 22/05/2017
Nº repertorio: 9085
Nº raccolta: 9717



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VELLETRI il 11/05/2004
Reg. gen. 2338 - Reg. part. 1657
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a VELLETRI il 14/10/2019
Reg. gen. 4793 - Reg. part. 3468
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a VELLETRI il 06/04/2005
Reg. gen. 1940 - Reg. part. 249
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a VELLETRI il 06/04/2005
Reg. gen. 1941 - Reg. part. 250
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI**
Trascritto a VELLETRI il 06/04/2005
Reg. gen. 1942 - Reg. part. 251
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Ogni riferimento alle tabelle di cui sopra è ben relazionato sia nella certificazione notarile nonché nella relazione preliminare.



NORMATIVA URBANISTICA

Dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Velletri, il terreno sul quale ricade il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima, ricade all'interno della Zona A "Conservazione e Risanamento" individuata all'interno della Variante del PRG di Velletri, aggiornato alle prescrizioni introdotte con la delibera di approvazione regionale n. 66 del 14/02/2006. Più nello specifico vengono adottate per questa zona le specifiche NTA-ZTO. ART. 14 Zona A: Conservazione e risanamento (vedi Normativa specifica allegata Z.T.O. "A" centro storico).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbrico di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente stima è di vecchia costruzione, realizzato in epoca antecedente al 1929, successivamente viene presentato al Comune di Velletri Progetto di Modifiche interne ai sensi dell'art.26 Legge 47/85 in data 20/10/1992 a nome del sig. **** Omissis ****, relativamente alla P.E. n.**** Omissis ****.

Come già specificato, le ricerche condotte dallo scrivente presso gli Uffici Tecnici del Comune di Velletri ed il raffronto con la documentazione reperita presso gli stessi, hanno dimostrato che il locale oggetto di stima, se pur catastalmente censito come Locale Commerciale (C/1), risulta essere sempre stato destinato a Garage/Cantina. Tale assunto viene confermato sia dalla Relazione Tecnica a corredo degli unici elaborati grafici reperiti agli uffici comunali in sede di accesso agli atti amministrativi nonché dal colloquio con i tecnici incaricati di detto Comune.

Più nello specifico, il locale oggetto di stima se pur censito al Catasto come categoria C/1 (Locale Commerciale), come da Variazione Catastale prot. **** Omissis **** del **** Omissis **** a firma del Geom. **** Omissis ****, agli Uffici Tecnici del Comune di Velletri tale locale risulta essere destinato a Garage/Cantina (C/2), come da Relazione Tecnica a corredo degli Elaborati grafici a firma del Geom. **** Omissis **** depositati presso detto Comune al prot. **** Omissis **** del **** Omissis **** (Ultimo stato urbanisticamente legittimato).

Inoltre, al primo accatastamento depositato (mod.5), tale locale risulta C/2.

Pertanto, sarà eventuale cura dell'acquirente effettuare la fattibilità di Riconoscimento d'uso, come all'art. 88 del R.E. del Comune di Velletri, il quale può avvenire attraverso comprovata attività commerciale svolta e dimostrata attraverso relazione resa a firma del SUAP (ex Ufficio Commercio) di detto Comune.

Per quanto sopra, a seguito di sopralluogo effettuato in data 21/01/2020, il sottoscritto ha riscontrato una non congruità tra l'elaborato in atti e lo stato dei luoghi. Più nello specifico, risultano essere demolite le tramezzature facenti parte la zona bagno.

Pertanto, al fine di rendere l'immobile conforme alle normative urbanistiche ed a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla comunicazione urbanistica di cui sopra dovrebbe essere presentata Cila a Sanatoria secondo quanto disposto dal DPR 380/2001 ma lo stato di faticenza o di opere edili totalmente incompiute conducono nell'attuare, solamente in futuro, una eventuale Pratica edilizia (Cila o Scia) con la quale regolarizzare e comunicare ai competenti uffici, le opere per il ripristino funzionale totale del locale ad uso commerciale. Costo presunto per le opere di cui sopra (Cila o Scia) circa Euro 2.000,00 il quale verrà detratto al valore di stima finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non risultano come da ricerche effettuate dallo scrivente e da dichiarazione della parte esecutata vincoli od oneri condominiali inerenti all'immobile oggetto di stima.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Ariccia (RM) - Via Innocenzo XII , n.70 (Via Ginestreto snc Zona 167), piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come ricerche effettuate dallo scrivente e da documentazione allegata in atti.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il bene pignorato risulta di piena proprietà del debitore in epigrafe e le risultanze sono state desunte sia dalla relazione certificata notatile nonchè dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU riassumono quanto segue:

- la titolarità dei diritti sul manufatto edilizio in esecuzione al tempo del pignoramento è da attribuirsi alla **** Omissis ****, attraverso Atto Giudiziario Decreto di Trasferimento Immobili in data **** Omissis **** Rep.n.**** Omissis ****, **** Omissis ****, trascritto in data **** Omissis ****, registrato a **** Omissis **** il **** Omissis **** al n.**** Omissis ****.



L'immobile oggetto di pignoramento ovvero locale uso commerciale (negozi n.**** Omissis ****) sito in Ariccia (RM), via Innocenzo XII n.70, posto al piano terra e interrato, composto al piano terra da un ampio vano di altezza pari a 3,95 ml. avente una parte di altezza inferiore pari a 1,90 ml., bagno, antibagno, e scala di collegamento interna al piano interrato, il quale risulta come un unico ambiente ad uso magazzino. L'unità sopra descritta è censita al NCEU Comune di Ariccia (RM), al Foglio **** Omissis ****, p.lla **** Omissis ****, sub. **** Omissis ****, cat. C/1, classe 3, piano: T-S1 interno: **** Omissis **** lotto:**** Omissis **** edificio:**** Omissis ****, consistenza 48 mq, superficie catastale 59 mq e confina con negozio n.4 , negozio n.2, distacchi condominiali, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	21,07 mq	27,06 mq	1,00	27,06 mq	3,95 m	Terra
Neg. Soppalco	8,55 mq	9,82 mq	1,00	9,82 mq	1,90 m	Terra
Bagno + Antibagno	3,68 mq	4,55 mq	1,00	4,55 mq	1,90 m	Terra
Magazzino	41,65 mq	48,65 mq	0,50	24,32 mq	3,20 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				65,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il computo della superficie commerciale ci si è attenuti a quanto indicato nell'allegato "C" del DPR 138/98 e UNI10750/2005, nonchè all'esperienza personale del professionista.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 27/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 437, Sub. 4 Categoria C1 Piano T-S1
Dal 21/07/1992 al 31/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 437, Sub. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 48 mq Superficie catastale 59 mq Rendita € 1.303,95 Piano T-S1 int.3 - lotto: RN - edificio: C
Dal 27/11/1997 al 21/07/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 437, Sub. 4

	Categoria C1 Cl.3, Cons. 48 mq Piano T-S1 int.3 - lotto: RN - edificio: C
--	---

Relativamente alle tabelle di cui sopra si rende opportuno sottolineare che ogni riferimento citato è bene evidenziato nelle visure storiche aggiornate indicate al presente rapporto valutativo. Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ha ritenuto opportuno riportare ogni data e/o situazione storica degli intestati al fine di creare un cronologico tra le proprietà e lo storico catastale.

Situazione cronologica storica catastale (come da visure storiche aggiornate) relativamente Foglio **** Omissis **** particella **** Omissis **** sub.**** Omissis **** (Locale C/1);

1) Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/1990: derivante da COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 20828A/1987);

2) Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/1997: derivante da VARIAZIONE del 27/11/1997 in atti dal 27/11/1997 CLASSAMENTO PROG. FIN. ART.15/1996 (n.G03906.1/1997);

3) Unità immobiliare dal 21/07/1992: derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/1992 in atti dal 26/07/1999 (n. 80072.1/1992).

Situazione cronologica storica degli intestatari (dati pervenuti dalle Visure Storiche aggiornate presenti in allegato):

1) Situazione degli intestati dal 20/12/1990: 1. **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** Proprieta` per 1000/1000 fino al 10/09/1987 DATI DERIVANTI DA in atti dal 20/12/1990;

2) Situazione degli intestati dal 10/09/1987: 1. **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** **** Omissis **** Proprieta` fino al 10/09/1987 DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/09/1987 Voltura in atti dal 23/04/1994 Repertorio n.: **** Omissis **** Rogante: **** Omissis **** Sede: **** Omissis **** Registrazione: Sede: **** Omissis **** Volume: **** Omissis **** n: **** Omissis **** del 16/09/1987 13 (n. 8044.1/1988);

3) Situazione degli intestati dal 10/09/1987: 1. **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** **** Omissis **** Proprieta` fino al 20/12/1991 DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/09/1987 Voltura in atti dal 23/04/1994 Repertorio n.: **** Omissis **** Rogante: **** Omissis **** Sede: **** Omissis **** Registrazione: Sede: **** Omissis **** Volume: **** Omissis **** n: **** Omissis **** del 16/09/1987 13 (n. 104511.1/1989);

4) Situazione degli intestati dal 20/12/1991: 1. **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** **** Omissis **** Proprieta` per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 21/07/1992, 2. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** **** Omissis **** Proprieta` per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 21/07/1992 DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/12/1991 protocollo n. **** Omissis **** Voltura in atti dal 08/05/2001 Repertorio n.: **** Omissis **** Rogante: **** Omissis **** Sede: **** Omissis **** Registrazione: Sede: VENDITA (n. 41516.1/1992);

5) Situazione degli intestati dal 21/07/1992: 1. **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** **** Omissis **** Proprieta` fino al 30/04/1993 DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/1992 Voltura in atti dal 26/07/1999 Repertorio n.: **** Omissis **** Rogante: **** Omissis **** Sede: **** Omissis **** Registrazione: PU del 05/08/1992 (n.80072.1/1992);

6) Situazione degli intestati dal 30/04/1993: 1. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** **** Omissis **** Proprieta` per 20/60 fino al 29/04/2004, 2. **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** Omissis **** **** Omissis **** Proprieta` per 10/60 fino al 29/04/2004, 3. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** **** Omissis **** Proprieta` per 10/60 fino al 29/04/2004, 4. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** **** Omissis **** Proprieta` per 10/60 fino al 29/04/2004, 5. **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** **** Omissis **** Proprieta` per 10/60 fino al 29/04/2004, DATI DERIVANTI DA del 30/04/1993 Voltura in atti dal 26/07/1999 Repertorio n.: **** Omissis **** Rogante: **** Omissis **** Sede: **** Omissis **** Registrazione: UR del 18/05/1993 (n. 66453.1/1993);

7) Situazione degli intestati dal 29/04/2004: 1. **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** ****
Omissis **** Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del
29/04/2004 protocollo n. **** Omissis **** Voltura in atti dal 12/05/2004 Repertorio n.: **** Omissis
**** Rogante: **** Omissis **** Sede: **** Omissis **** Registrazione: Sede: DECRETO DI
TRASFERIMENTO (n. 19037.1/2004).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	437	4		C1	3	48 mq	59 mq	1303,95 €	T-S1 int.3 - lotto: RN - edificio: C	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al momento del sopralluogo del 23/01/2020 si evidenziano lievi difformità dimensionali ed inoltre la risega (probabile cavedio tecnologico) all'interno del bagno risulta essere stata demolita rispetto alla planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Non sussistono particolari precisazioni a meno di quanto riportato nelle note delle sezioni costituenti il presente rapporto peritale estimativo.

PATTI

Dagli accertamenti effettuati nonchè dalle dichiarazione pervenute in sede di accesso peritale non risultano patti da evidenziare.

STATO CONSERVATIVO



Alla data del sopralluogo del 23/01/2020 si è rilevato che l'immobile presenta un buono stato conservativo (locale commerciale posto al piano Terra e Interrato), il tutto meglio illustrato nella relazione fotografica posta in allegato alla presente.

Inoltre, il manufatto oggetto di stima, presenta, pavimentazione in buono stato manutentivo del tipo classico misto monocottura/gress porcellanato in tutta la superficie di colore terroso, pareti con intonaco civile tinteggiato ad eccezione del bagno con rivestimenti ad altezza variabile. Le porte interne sono del tipo legno tamburato di qualità media. Il locale presenta una finestra laterale e finestrini orizzontali in aderenza con l'intradosso, oltre alla serranda d'ingresso con telaio in metallo e vetro.

Per maggiori dettagli si faccia poi riferimento alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti" ed alla relazione fotografica (allegati e facenti parte integrante del presente rapporto di stima).

PARTI COMUNI

Trattasi di edificio sul quale sembrerebbe non insistano parti comuni come da art. 1117 e 1139 cc, ossia l'immobile oggetto di esecuzione non presenterebbe parti comuni a meno di quanto ad uso esclusivo delle proprietà comuni così come ogni definizione di parte comune da codice civile artt.1117-1139 C.C. Stralcio dell'Articolo 1117 del Codice Civile: Art. 1117 (Parti comuni dell' Edificio) Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo: 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune; 2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Per parte comune si rileverebbe solamente la muratura divisoria tra le proprietà ed il portico condominiale a meno di altro definito e normato per legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù e/o usi civici gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento. Il tutto è stato desunto dalle informazioni pervenute dall'accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Ariccia (RM).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STATO DI MANUTENZIONE: buono stato di manutenzione (locale commerciale in disuso con ampio vano magazzino al piano S1), con dotazione funzionale di impianti (illuminazione, servizio idrico).

Si rilevano tracce di umidità al piano S1

FONDAZIONI: Fondazioni in cls con tipologia non di interesse ai fini del procedimento esecutivo immobiliare: Tipologia 1: plinti isolati, direttamente appoggiati sul terreno. Il primo solaio, calpestio del piano terreno è posto su travi collocate sulla testa dei plinti. Il terreno di fondazione, di natura sabbiosa, risulta verificato ed atto a sopportare con I dovuti coefficienti di sicurezza ad un carico di 2,5kg/cmq. Prudenzialmente le sollecitazioni previste sono state poi mantenute sotto i 2 kg/cmq.

Tipologia 2: Fondazione: Calcestruzzo Classe C25/30 - Acciaio Tipo B450C realizzate con cordolo di c.a. e fondazione del tipo CLS + Ferri e staffature di armatura (quanto dichiarato è presente in base all'epoca ed alla tecnica di costruzione e non assolutamente diagnosticato in loco); Tipologia 3: Fondazioni realizzate mediante travi rovesce.

ESPOSIZIONE PRINCIPALE ingresso principale facente da primaria esposizione solare.

ALTEZZA UTILE INTERNA: Locale commerciale al Piano Terra h= ml. 3,95, zona soppalco h=ml. 1,90, zona magazzino al Piano Interrato h=3,90.

STRUTTURE VERTICALI: struttura in cemento armato. I solaio sono tutti del tipo misto latero cementizio con travetti a 50 cm di interasse. La scala interna di collegamento ai piani è del tipo metallico.

STRUTTURE VERTICALI MATERIALI: struttura in cemento armato Elevazione: Calcestruzzo Classe C25/30 ossia classe 250 e 300kg/mc di cemento tipo 425 ed inerti di cava lavati. - Acciaio ad aderenza incrementata FeB38K con limite di snervamento superiore a 3.800 kg/cmq. Sovraccarichi accidentali previsti: Solai praticabili 200 kg/mq - balconi e scale 400 kg/mq - coperture SOLAI: latero cemento con travetti e cordoli di cemento gettati 50 kg/mq ;

Si riscontra che il dimensionamento strutturale è stato sicuramente condotto in applicazione del metodo delle tensioni ammissibili e non alle recenti NTC2008 poi NTC2018 ed all'Eurocodice 3 ossia per SLE-SLU.

COPERTURA: relativa all'intero fabbricato del tipo in solaio di CLS armato a falde.

PARETI INTERNE: pareti/divisori in blocco forato e/o simil pannelli di laterogesso spessore 10-15 cm protette da intonaco civile tinteggiato a meno dei locali bagno il quali presenta piastrellature di rivestimento ad altezza variabile;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: pavimentazione in monocottura/Piastrellatura classica color terra.

INFISSI ESTERNI: Infissi esterni del tipo metallico e con infisso composto del tipo metallico color rosso a vetri munito di frangisole e serranda avvolgibile in metallo.

INFISSI INTERNI: porte interne tamburate in abete impiallacciate del tipo classico.

STRATIGRAFIE PRESENTI 1 Pareti Esterne: Tamponatura classica da esterno con spessore variabile tra 25-30cm IMPIANTO ELETTRICO: monofase ossia (220-240V) BT 3 kW in 1FN+PE funzionante i.sottotraccia con tipologia di posa a norma ossia del tipo 5 CEI 64-8 Tubazione rigida protettiva incassata in muratura , monofase 220V

L'impianto nel suo complesso è funzionale con cavi del tipo N0TV-K in posa del tipo 5 della CEI 64-8 ossia tubazioni protettive sottotraccia. da verificare attraverso indagine diagnostica la rispondenza alla tecnica ingegneristica di riferimento ovvero Ib-Ir-Iz ossia Ib: corrente di impiego presunta, Ir: corrente regolata dal magnetotermico (curva C) e Iz: portata di corrente dei cavi in relazione alla loro impedenza (sezione e tipologia cavo), Icc min e max, Caduta di tensione. v.Presenza di interruttore differenziale unico avente Id 0,03A ossia 30mA. vi.Si sottolinea come l'impianto debba essere modificato per una completa rispondenza normativa alla CEI 64.8.

IMPIANTO IDRICO: sottotraccia e funzionante

ALTRI IMPIANTI:

1) impianto smaltimento acque nere condominiale

2) allacciato all'acquedotto comunale.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione fotografica allegata e facente parte integrante del presente rapporto di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato in data 23/01/2020 risultava essere libero da terzi e non risulta avere nessun contratto di locazione attivo come da dichiarazione della parte esecutata.

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1993 al 29/04/2004	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Pugliese	30/04/1993	3902	231
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/05/1993		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2004 al 31/03/2020	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	29/04/2004	1068	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/05/2004	25266	15596
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Velletri	06/05/2004	732	serie 4

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI AL VENTENNIO: come da certificato notarile a firma del Notaio **** Omissis **** di **** Omissis **** c'è continuità di trascrizioni nel ventennio.

Il bene pignorato risulta di piena proprietà del debitore in epigrafe e le risultanze desunte sia dalla relazione certificata notarile nonché dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU che riassumono quanto segue:

Comune di Ariccia (RM) Foglio **** Omissis **** particella **** Omissis **** sub.**** Omissis ****

- trascrizione in data 04 maggio 1993 art.**** Omissis ****

Atto rogito del Notaio **** Omissis **** di **** Omissis **** in data **** Omissis **** rep. **** Omissis **** con il quale la società **** Omissis **** sede **** Omissis **** vende ai signori: -**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il 15/12/1946**** Omissis ****ALIVERNINI Mirella**** Omissis ****Agosta**** Omissis ****11/07/1958**** Omissis ****CAPOTOSTI Cesare**** Omissis ****Roma**** Omissis ****02/06/1953**** Omissis ****ROBERTI Benedetta**** Omissis ****Subiaco**** Omissis ****18/04/1956**** Omissis ****ALIVERNINI Marcello**** Omissis ****Agosta**** Omissis **** i quali tutti accettano e acquistano, i primi due per 1/3 indiviso in piena proprietà in comunione legale tra loro; i successivi due per 1/3 in piena proprietà in comunione legale tra loro e l'ultimo per 1/3 in piena proprietà, porzione di fabbricato sito in Ariccia (RM), distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio **** Omissis **** particella **** Omissis **** sub.**** Omissis ****. Il signor **** Omissis **** dichiara di essere di stato civile libero.

- trascrizione in data 13 maggio 2004 art.**** Omissis ****

Atto giudiziario in data **** Omissis **** rep.**** Omissis **** Tribunale di Velletri sede Velletri; - ATTO GIUDIZIARIO DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI- a favore: -**** Omissis **** sede **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis **** contro: -**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il 15/12/1946**** Omissis ****ALIVERNINI Mirella**** Omissis ****Agosta**** Omissis ****11/07/1958**** Omissis ****CAPOTOSTI Cesare**** Omissis ****Roma**** Omissis ****02/06/1953**** Omissis ****ROBERTI Benedetta**** Omissis ****Subiaco**** Omissis ****18/04/1956**** Omissis ****ALIVERNINI Marcello**** Omissis ****Agosta**** Omissis **** per 2/6 su quota di 1/1 proprietà di fabbricato sito in Ariccia (RM), distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio **** Omissis **** particella **** Omissis **** sub.**** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 20/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ORDINANZA CONCESSA AI SENSI DELL'ART.186 TER C.P.C.

Iscritto a ROMA il 12/12/2014
Reg. gen. 53315 - Reg. part. 7019

Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 758.056,93

Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Data: 30/09/2014

N° repertorio: 686

N° raccolta: 2013



Note: ORDINANZA CONCESSA AI SENSI DELL'ART.186 TER C.P.C. NEI CONFRONTI DELLA SOCIETA' **** Omissis **** EMESSA DAL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA - OTTAVA SEZIONE CIVILE - IN DATA 30 SETTEMBRE 2014, INTEGRATA IN DATA 20 OTTOBRE 2014 E RESA ESECUTIVA IN DATA 6 NOVEMBRE 2014 RG N.**** Omissis ****. SI PRECISA CHE L'IPOTECA E' STATA ISCRITTA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.000.000,00 A GARANZIA DI UN CAPITALE DI EURO 758.056,93 OLTRE SPESE DI GIUDIZIO LIQUIDATE PER EURO 5.600,00 OLTRE CAP 4% PER EURO 224,00 ED IVA 22% PER EURO 1.281,28. SI PRECISA CHE IL SOGGETTO A FAVORE DI CUI AL QUADRO "C" HA ELETTO IL PROPRIO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIO FILIALE DI ROMA SITA IN COMUNE DI **** Omissis ****.

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a ROMA il 24/05/2017
Reg. gen. 23668 - Reg. part. 3967
Quota: 1/1
Importo: € 186.817,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 93.408,56
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 22/05/2017
N° repertorio: 9085
N° raccolta: 9717

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VELLETRI il 13/05/2004
Reg. gen. 25266 - Reg. part. 15596
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VELLETRI il 16/10/2019
Reg. gen. 50813 - Reg. part. 35504
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a VELLETRI il 09/10/2007
Reg. gen. 75977 - Reg. part. 14892
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni



• **RESTRIZIONE DI BENI**

Trascritto a VELLETRI il 09/10/2007

Reg. gen. 75978 - Reg. part. 14893

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Ogni riferimento alle tabelle di cui sopra è ben relazionato sia nella certificazione notarile nonché nella relazione preliminare.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Ariccia, il terreno sul quale ricade il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima, ricade all'interno della Zona C6 "Zone residenziali per l'edilizia economica e popolare(PEEP L. 167)" individuata all'interno del PRG di Ariccia.

Più nello specifico vengono adottate per questa zona le specifiche NTA al CAPO III ART. 20 Zona C6: Zona per l'edilizia economica e popolare)(PEEP).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dal raffronto tra la documentazione catastale ed urbanistica nonché dall'accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Ariccia (RM) è emerso quanto segue.

Le planimetrie catastali in atti sono state presentate in data 31/03/1987;

Si attesta la corrispondenza della titolarità catastale con quella reale (Attuali Intestatari catastale **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** Proprietà 1/1;

Per quanto riguarda invece la planimetria di cui sopra non sussiste la corrispondenza tra lo stato rilevato e quello catastale, in quanto alla data del sopralluogo effettuato il giorno 23/01/2020 il sottoscritto ha rilevato lievi difformità dimensionali rispetto all'ultimo stato rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla Autorizzazione Edilizia n.**** Omissis **** del **** Omissis **** (Progetto di Edifici di civile abitazione nel comparto RN), precedentemente rilasciata Concessione Edilizia n.**** Omissis **** del **** Omissis **** P.E. n.**** Omissis ****.

In merito a quanto sopra si è quindi rilevata una diversa conformazione planimetrica del servizio igienico (bagno e antibagno), motivo per il quale il sottoscritto ritiene opportuno procedere alla futura regolarizzazione attraverso Cila a Sanatoria ed in rispondenza quindi al DPR 380/01 con il pagamento



della sanzione pecuniaria di € 1.000,00. Il deprezzamento totale in capo al valore immobiliare è stato quindi calcolato in € 2.000,00 comprensivo oltre ai costi professionali anche degli oneri sopra indicati.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.118,67

In data 27/01/2020 viene fatta richiesta tramite mail di eventuali morosità all'Amministratore di Condominio incaricato. Successivamente lo stesso in data 28/01/2020 fornisce la rendicontazione specifica nei confronti della **** Omissis **** e il Regolamento Condominiale che vengono posti in allegato al presente rapporto di stima.

Pertanto nel caso specifico, la rendicontazione dell'esercizio contabile al 28.01.2020, allegata al presente rapporto di stima, mostra un debito di € 2.118,67 (duemilacentodiciotto,67) che verrà successivamente detratto dal valore di stima finale dell'immobile oggetto di procedimento.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Lanuvio (RM) - Via Cistercense snc - località CAMPOLEONE

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come ricerche effettuate dallo scrivente e da documentazione allegata in atti.

TITOLARITÀ

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il bene pignorato risulta di piena proprietà del debitore in epigrafe e le risultanze sono state desunte sia dalla relazione certificata notatile nonché dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU che riassumono quanto segue:

- la titolarità dei diritti sui terreni in esecuzione al tempo del pignoramento è da attribuirsi alla **** Omissis ****, attraverso Atto di Compravendita in data **** Omissis **** Rep.n.**** Omissis ****, a rogito del Notaio **** Omissis *** di **** Omissis ****, trascritto in data **** Omissis **** e Atto di Compravendita in data **** Omissis **** Rep.n.**** Omissis ****, a rogito del Notaio **** Omissis **** di **** Omissis ****, trascritto in data **** Omissis ****.

CONFINI

I terreni oggetto della presente relazione di stima ricadono nel Comune di Lanuvio (RM) località PASCOLARO o CAMPOLEONE e confinano con Via Cistercense, Strada Provinciale Laviniese, ed attività commerciali circostanti, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile Fg. 15 part. 79	5630,00 mq	5630,00 mq	1,00	5630,00 mq	0,00 m	Terra
Terreno edificabile Fg. 15 part. 35	1002,70 mq	1002,70 mq	1,00	1002,70 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				6632,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6632,70 mq		

La superficie convenzionale del compendio oggetto di stima è stata calcolata sulla base di:

- dati catastali in atti aggiornati;
- calcolo grafico su estratto di mappa aggiornato;
- Rilievo metrico effettuato attraverso l'ausilio di Drone, previa autorizzazione del G.E.

A dar maggior spessore di rilevanza tecnica a quanto sopra si è prodotto elaborato grafico, più nello specifico sovrapposizione satellitare e mappa catastale (reperita dagli estratti di mappa versati dal sottoscritto in atti). Inoltre si precisa che la Relazione Tecnica, ossia RILIEVO AEROFOTOGRAFOMETRICO MEDIANTE AEROMODELLO A PILOTAGGIO REMOTO (A.P.R.), viene posta



in allegato alla presente e pertanto si rimanda allo specifico allegato per maggiori informazioni.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/08/1984 al 28/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 15 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 60 90 Reddito dominicale € 37,74 Reddito agrario € 20,44
Dal 11/08/1984 al 27/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 35 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 09 04 Reddito dominicale € 5,60 Reddito agrario € 3,03
Dal 28/11/1988 al 11/08/1894	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 15 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 20 10
Dal 28/11/1988 al 11/08/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 15 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 20 10
Dal 28/09/2015 al 27/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 79 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 56 34 Reddito dominicale € 34,92 Reddito agrario € 18,91

Relativamente alle tabelle di cui sopra si rende opportuno sottolineare che ogni riferimento citato è bene evidenziato nelle visure storiche aggiornate indicate al presente rapporto valutativo. Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ha ritenuto opportuno riportare ogni data e/o situazione storica degli intestati al fine di creare un cronologico tra le proprietà e lo storico catastale.
 Situazione cronologica storica catastale (come da visure storiche aggiornate) relativamente al Foglio **** Omissis **** particella **** Omissis ****;

- 1)Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico: dati derivanti da Impianto meccanografico del 02/03/1985;
- 2) Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 28/11/1988: dati derivanti da FRAZIONAMENTO in atti dal 28/11/1988 (n. 12582);
- 3)Situazione dell'Immobile relativa ad atto del 11/08/1984 (antecedente all'impianto meccanografico): dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 11/08/1984 in atti dal 08/04/1995 (n.

241.1/1984).

Situazione cronologica storica catastale (come da visure storiche aggiornate) relativamente al Foglio **** Omissis **** particella **** Omissis ****;

- 1) Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico: dati derivanti da Impianto meccanografico del 02/03/1985;
- 2) Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 28/11/1988: dati derivanti da FRAZIONAMENTO in atti dal 28/11/1988 (n. 12582);
- 3) Situazione dell'Immobile relativa ad atto del 11/08/1984 (antecedente all'impianto meccanografico): dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 11/08/1984 in atti dal 08/04/1995 (n. 241.1/1984).
- 4) Situazione dell'Immobile dal 28/09/2015: dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 28/09/2015 protocollo n.RM0627012 in atti dal 28/09/2015 presentato il 28/09/2015 (n. 627012.1/2015).

Situazione cronologica storica degli intestatari (dati pervenuti dalle Visure Storiche aggiornate presenti in allegato) relativamente al Foglio **** Omissis **** particelle **** Omissis **** e **** Omissis ****:

- 1) Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico: 1. **** Omissis **** CON SEDE IN **** Omissis **** fino al 12/03/1980, DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 02/03/1985;
- 2) Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/03/1980 (antecedente all'impianto meccanografico): 1. **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** **** Omissis **** fino al 07/10/1982, DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/03/1980 Voltura in atti dal 28/11/1988 Repertorio n.: **** Omissis **** Registrazione: UR Sede: **** Omissis **** n: **** Omissis **** del 19/03/1980 (n. **** Omissis ****);
- 3) Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/10/1982 (antecedente all'impianto meccanografico): 1. **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** Proprieta` per 1000/1000 fino al 28/03/1991, DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/10/1982 Voltura in atti dal 08/04/1995 Repertorio n.: **** Omissis **** Rogante: **** Omissis **** Sede: **** Omissis **** Registrazione: UR Sede: **** Omissis **** n: **** Omissis **** del 20/10/1982 (n. **** Omissis ****);
- 4) Situazione degli intestati relativa ad atto del 11/08/1984 (antecedente all'impianto meccanografico): 1. **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** Proprieta` per 1000/1000 fino al 28/03/1991, DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/08/1984 in atti dal 08/04/1995 Registrazione: (n. 241.1/1984);
- 5) Situazione degli intestati dal 28/03/1991: 1. **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** **** Omissis **** Proprieta` per 1/2 fino al 18/03/1996, 2. **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** **** Omissis **** Proprieta` per 1/2 fino al 18/03/1996, DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 28/03/1991 protocollo n. **** Omissis **** Voltura in atti dal 24/02/2005 Repertorio n.: **** Omissis **** Rogante: **** Omissis **** Sede:**** Omissis **** Registrazione: Sede: VENDITA (n. **** Omissis ****);
- 6) Situazione degli intestati dal 18/03/1996: 1. **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** **** Omissis **** Proprieta` per 1/2 fino al 21/12/2004, 2. **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** **** Omissis **** Proprieta` per 1/2 fino al 21/12/2004, DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 18/03/1996 protocollo n. **** Omissis **** Voltura in atti dal 25/10/2005 Repertorio n.: **** Omissis **** Rogante: **** Omissis **** Sede: **** Omissis **** Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. **** Omissis ****);
- 7) Situazione degli intestati dal 21/12/2004: 1. **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** **** Omissis **** Proprieta` per 1/2 fino al 21/12/2004, 2. **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** Proprieta` per 1000/1000 DA VERIFICARE fino al 21/12/2004, DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2004 protocollo n. RM Nota presentata con Modello Unico in atti dal

03/01/2005 Repertorio n.: **** Omissis **** Rogante: **** Omissis **** Sede: **** Omissis **** Registrazione: COMPRAVENDITA (n. **** Omissis ****);
 8) Situazione degli intestati dal 21/12/2004: 1. **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** **** Omissis **** Proprieta` per 1/2 fino al 17/03/2005, DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 21/12/2004 protocollo n. **** Omissis **** Voltura in atti dal 24/02/2005 Repertorio n.: **** Omissis **** Rogante: **** Omissis **** Sede: ARICCIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. **** Omissis ****);
 9) Situazione degli intestati dal 21/12/2004: 1. **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** **** Omissis **** Proprieta` per 1/2 fino al 17/03/2005, 2. **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** **** Omissis **** Proprieta` per 1/2 fino al 17/03/2005, DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 21/12/2004 protocollo n. **** Omissis **** Voltura in atti dal 25/10/2005 Repertorio n.: **** Omissis **** Rogante: **** Omissis **** Sede: **** Omissis **** Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. **** Omissis ****);
 10) Situazione degli intestati dal 17/03/2005: 1. **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** **** Omissis **** Proprieta` per 1/2 DA VERIFICARE fino al 17/03/2005, 2. **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** **** Omissis **** Proprieta` per 1/2 DA VERIFICARE fino al 17/03/2005, 3. **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** **** Omissis **** Proprieta` per 1/2 fino al 17/03/2005, DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/03/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/04/2005 Repertorio n.: **** Omissis **** Rogante: **** Omissis **** Sede: **** Omissis **** Registrazione: COMPRAVENDITA (n. **** Omissis ****);
 11) Situazione degli intestati dal 17/03/2005: 1. **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** **** Omissis **** Proprieta` per 1/1 fino al 20/07/2006, DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 17/03/2005 protocollo n. **** Omissis **** Voltura in atti dal 25/10/2005 Repertorio n.: **** Omissis **** Rogante: **** Omissis **** Sede: **** Omissis **** Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. **** Omissis ****);
 12) Situazione degli intestati dal 20/07/2006: 1. **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** **** Omissis **** Proprieta` per 500/1000 fino al 24/06/2008, 2. **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** **** Omissis **** Proprieta` per 1/2 fino al 24/06/2008, DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/07/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/07/2006 Repertorio n.: **** Omissis **** Rogante: **** Omissis **** Sede: **** Omissis **** Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. **** Omissis ****);
 13) Situazione degli intestati dal 24/06/2008: 1. **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** **** Omissis **** Proprieta` per 1/1, DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/06/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/07/2008 Repertorio n.: **** Omissis **** Rogante: **** Omissis **** Sede: **** Omissis **** Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. **** Omissis ****).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	35				Seminativo	2	09 04 mq	5,6 €	3,03 €	
15	79				Seminativo	2	56 34 mq	34,92 €	18,91 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si fa presente che per la corrispondenza castale si è proceduto al confronto cartaceo e dei dati catastali riportati sulle visure al fine di agevolare la procedura in essere e non gravare sull'impegno economico da sostenersi. Inoltre data la difficoltà nell'effettuare il sopralluogo sui terreni oggetto della presente relazione si è proceduto ad effettuare rilievo fotografico con drone, per tale operazione è stata preventivamente richiesta l'autorizzazione del G.E.

PRECISAZIONI

Vedasi la sezione riserve e particolarità da segnalare.

PATTI

Non rilevante per i terreni di cui trattasi la presente relazione di valutazione peritale. Per informazioni aggiuntive si rimanda a quanto citato nella medesima voce della stima.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo, effettuato il 04/02/2020, si è rilevato che i terreni in oggetto presentano varie tipologie di natura arborifera, oltre ad una natura di sottobosco fortemente incolta oltre ad una recisione approssimativa e fatiscente, per tale motivazione si è ritenuto necessario adoperare previo autorizzazione del G.E. l'ausilio del drone per effettuare rilievo metrico e fotografico. Si rileva inoltre, ampio scavo sul terreno in oggetto, probabilmente dovuto ad una prima fase edificatoria. Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione fotografica allegata e facente parte integrante del presente rapporto di stima nonché alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti".

PARTI COMUNI

Trattasi di complesso di terreni confinanti tra loro sui quali sembrerebbe non insistano parti comuni a meno delle parti previste dal Codice Civile, come ad esempio recinzione metallica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù e/o usi civici gravanti suli terreni oggetto di pignoramento. Il tutto è stato desunto dalle informazioni pervenute all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dallo scrivente in data 10/01/2020 e rilasciato dal Comune di Lanuvio (RM) in data 29/01/2020 che si allega alla presente relazione.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreni ubicati in Comune di Lanuvio (RM) al Foglio **** Omissis **** particelle **** Omissis **** e **** Omissis **** individuati dal vigente P.R.G. del Comune di Lanuvio(RM), come Zona D - Artigianato e Industria, più precisamente "Sottozona D2" confermato poi dalle N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione (2007 VARIANTE PRG - ZONE D2), ed avente superficie catastale complessiva come da identificativi di cui sotto.

Identificativi catastali:

- Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Lanuvio al Foglio **** Omissis **** particella **** Omissis ****, Seminativo 2, superficie mq are 56 e ca 34, R.D. euro 34,92 e R.A. euro 18,91;
- Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Lanuvio al Foglio **** Omissis **** particella **** Omissis ****, Seminativo 2, superficie mq are 09 e ca 04, R.D. euro 5,60 e R.A. euro 3,03;

Al momento del sopralluogo, i terreni risultano inaccessibili, essendo costituiti da folta natura selvatica e recinzione fatiscente in avanzato stato di abbandono. Inoltre, attraverso l'ausilio di drone è stato possibile effettuare specifica documentazione fotografica, dalla quale si è rilevato ampio scavo riconducibile a prima fase di edificazione.

Su detti terreni risulta essere stato rilasciato dal Comune di Lanuvio (RM) Permesso a Costruire n.**** Omissis **** del **** Omissis ****.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo i terreni in oggetto della presente risultavano liberi, ma inaccessibili ed in avanzato stato di abbandono, con presenza di piantumazioni spontanee incolte. Per tale motivazione l'accesso ai terreni non è stato possibile direttamente, ma si è rilevato scavo di inizio cantiere per edificazione sugli stessi, grazie all'ausilio di drone.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/03/1996 al 21/12/2004	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia
 Via Manlio Quarantelli n.21 - 00049 Velletri (RM)
 mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it
 Tel. 393.43.31.145

		Notaio Roberto Centini	18/03/1996	106750	3047
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			29/03/1996	6912	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo	21/12/2004	89796	19950
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	30/12/2004	78344	48769
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Albano Laziale	29/12/2004	3574	1T
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Minniti	17/03/2005	5221	2678
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	09/04/2005	21317	12492
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Minniti	20/07/2006	7415	3990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	27/07/2006	51328	30578
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Roma		26/07/2006	7508	1T
Dal 24/06/2008 al 31/03/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pennazzi Catalani Carlo	24/06/2008	56371	13828
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	02/07/2008	39220	22418
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI AL VENTENNIO: come da certificato notarile a firma del Notaio **** Omissis **** di **** Omissis **** c'è continuità di trascrizioni nel ventennio.

Il bene pignorato risulta di piena proprietà del debitore in epigrafe e le risultanze desunte sia dalla relazione certificata notarile nonchè dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU riassumono quanto segue:

Comune di Lanuvio(RM) Foglio **** Omissis **** particelle **** Omissis **** e **** Omissis ****:

- trascrizione in data 28 ottobre 1982 art.**** Omissis ****

Atto a rogito del Dottor **** Omissis ****, Notaio in **** Omissis **** in data **** Omissis **** rep. **** Omissis **** - COMPRAVENDITA - con il quale la società **** Omissis **** sede **** Omissis **** ha venduto alla società **** Omissis **** sede **** Omissis **** terreno sito nel Comune di Lanuvio, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio **** Omissis **** particella **** Omissis **** di mq. 12010;

- Frazionamento in data 11/08/1984 n.**** Omissis **** al Catasto Terreni Foglio **** Omissis **** particella **** Omissis **** di mq. 12010 si fraziona e crea, tra l'altro, le particelle:

**** Omissis **** mq. 6090

**** Omissis **** mq. 904

- trascrizione in data 11 aprile 1991 art.**** Omissis ****

Atto ai rogiti del Notaio **** Omissis **** di **** Omissis **** in data **** Omissis **** rep. **** Omissis **** - COMPRAVENDITA - con il quale la società **** Omissis **** sede **** Omissis **** ha venduto alla società **** Omissis **** sede **** Omissis **** la quota di ½ su terreno sito in Comune di Lanuvio, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio **** Omissis **** particelle:

**** Omissis **** mq. 6090

**** Omissis **** mq. 904

- trascrizione in data 29 marzo 1996 art.**** Omissis ****

Atto ai rogiti del Notaio **** Omissis **** di **** Omissis **** in data **** Omissis ****106750/3047**** Omissis ****EDIL SAN PAOLO - Società a responsabilità limitata**** Omissis ****Aprilia**** Omissis ****SPAZIO KOSMOS - Società a responsabilità limitata**** Omissis

****Lanuvio (RM)**** Omissis ****15## particelle:

**** Omissis **** mq. 6090

**** Omissis **** mq. 904

- trascrizione in data 30 dicembre 2004 art.**** Omissis ****

Atto notarile pubblico in data 21/12/2004 rep.**** Omissis **** Dr. **** Omissis ****, Notaio in **** Omissis **** - COMPRAVENDITA - con il quale la società **** Omissis **** sede **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** Lanuvio (RM)**** Omissis ****15## particelle:

**** Omissis **** mq. 6090

**** Omissis **** mq. 904

- trascrizione in data 09 aprile 2005 art.**** Omissis ****

Atto notarile pubblico in data 17/03/2005 rep.**** Omissis **** Dr.**** Omissis ****, Notaio in **** Omissis **** - COMPRAVENDITA - con il quale la società **** Omissis **** sede **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** sede **** Omissis **** la quota di ½ su terreno sito in Comune di Lanuvio, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio **** Omissis **** particelle:

**** Omissis **** mq. 6090

**** Omissis **** mq. 904

- trascrizione in data 27 luglio 2006 art.**** Omissis ****

Atto notarile pubblico in data 20/07/2006 rep.**** Omissis **** Dr.**** Omissis ****, Notaio in **** Omissis **** - COMPRAVENDITA - la società **** Omissis **** sede **** Omissis **** ha venduto alla società **** Omissis **** sede **** Omissis **** la quota di ½ su terreno sito in Comune di Lanuvio, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio **** Omissis **** particelle:

**** Omissis **** mq. 6090

**** Omissis **** mq. 904

- trascrizione in data 02 luglio 2008 art.**** Omissis ****

Atto notarile pubblico in data 24/06/2008 rep.**** Omissis **** Dr.**** Omissis ****, Notaio in **** Omissis **** - COMPRAVENDITA - la società **** Omissis **** sede **** Omissis **** ha venduto alla società **** Omissis **** sede **** Omissis **** la quota di ½ su terreno sito in Comune di Lanuvio, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio **** Omissis **** particelle:

**** Omissis **** mq. 6090

**** Omissis **** mq. 904

- Frazionamento in data 28/09/2015 n.**** Omissis **** al Catasto Terreni Foglio **** Omissis **** particella **** Omissis **** di mq. 6090 si fraziona e crea, tra l'altro la particella:

**** Omissis **** mq. 5634

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 20/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Velletri il 02/07/2008

Reg. gen. 39221 - Reg. part. 8850

Quota: 1/1

Importo: € 1.500.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 750.000,00

Percentuale interessi: 6,924 %

Rogante: Notaio Pennazzi Catalani Carlo

Data: 24/06/2008

N° repertorio: 56372

N° raccolta: 13829

Note: Si rimanda alla Sezione D - Ulteriori informazioni della relativa Ispezione Ipotecaria posta in allegato alla presente.

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ORDINANZA CONCESSA AI SENSI DELL'ART.186 TER C.P.C.

Iscritto a ROMA il 12/12/2014

Reg. gen. 53315 - Reg. part. 7019

Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 758.056,93

Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Data: 30/09/2014

N° repertorio: 686

N° raccolta: 2013

Note: ORDINANZA CONCESSA AI SENSI DELL'ART.186 TER C.P.C. NEI CONFRONTI DELLA SOCIETA' **** Omissis **** EMESSA DAL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA - OTTAVA SEZIONE CIVILE - IN DATA 30 SETTEMBRE 2014, INTEGRATA IN DATA 20 OTTOBRE 2014 E RESA ESECUTIVA IN DATA 6 NOVEMBRE 2014 RG N.**** Omissis ****. SI PRECISA CHE L'IPOTECA E' STATA ISCRITTA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.000.000,00 A GARANZIA DI UN CAPITALE DI EURO 758.056,93 OLTRE SPESE DI GIUDIZIO LIQUIDATE PER EURO 5.600,00 OLTRE CAP 4% PER EURO 224,00 ED IVA 22% PER EURO 1.281,28. SI PRECISA CHE IL SOGGETTO A FAVORE DI CUI AL QUADRO "C" HA ELETTO IL PROPRIO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIO FILIALE DI ROMA SITA IN COMUNE DI **** Omissis ****.

• **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a ROMA il 24/05/2017

Reg. gen. 23668 - Reg. part. 3967

Quota: 1/1

Importo: € 186.817,12

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 93.408,56

Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

Data: 22/05/2017

N° repertorio: 9085

N° raccolta: 9717



Note: Si rimanda alla Sezione D - Ulteriori informazioni della relativa Ispezione Ipotecaria posta in allegato alla presente.

Trascrizioni



• **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a Roma il 30/12/2004

Reg. gen. 78344 - Reg. part. 48769

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: SI PRECISA CHE IL TERRENO E' DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI CIRCA MQ 6.994 MA REALE DI CIRCA MQ 7.297.

• **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a Roma il 09/04/2005

Reg. gen. 21317 - Reg. part. 12492

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: QUANTO IN OGGETTO VIENE COMPRAVENDUTO A CORPO E NON A MISURA, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA, CON TUTTE LE SUE ACCES-SIONI E PERTINENZE, USI, RAGIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE LEGALMENTE ESISTENTI, CON TUTTI I DIRITTI ED OBBLIGHI COME PER LEGGE E QUALI RISULTANO DALL'ATTO D'OBBLIGO A ROGITO NOTAIO **** Omissis **** DEL **** Omissis **** REP.**** Omissis **** REGISTRATO AD **** Omissis **** L'**** Omissis **** AL N.**** Omissis **** MOD. I E TRASCRITTO A **** Omissis **** IL **** Omissis **** AL N.**** Omissis **** A FAVORE DEL **** Omissis **** E COGNITO ALLA SOCIETA' ACQUIRENTE.

• **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a Roma il 27/07/2006

Reg. gen. 51328 - Reg. part. 30578

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: QUANTO IN OGGETTO VIENE COMPRAVENDUTO A CORPO E NON A MISURA, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA, CON TUTTE LE SUE ACCES-SIONI E PERTINENZE, USI, RAGIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE LEGALMENTE ESISTENTI, CON TUTTI I DIRITTI ED OBBLIGHI COME PER LEGGE E QUALI RISULTANO DALL'ATTO D'OBBLIGO A ROGITO NOTAIO **** Omissis **** DEL **** Omissis **** REP.**** Omissis **** REGISTRATO AD **** Omissis **** L'**** Omissis **** AL N.**** Omissis **** MOD. I E TRASCRITTO A **** Omissis **** IL **** Omissis **** AL N.**** Omissis **** A FAVORE DEL **** Omissis **** E COGNITO ALLA SOCIETA' ACQUIRENTE.

• **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a Velletri il 02/07/2008

Reg. gen. 39220 - Reg. part. 22418

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

• **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a Ariccia il 05/03/2009

Reg. gen. 13090 - Reg. part. 6846

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Si rimanda alla Sezione D - Ulteriori informazioni della relativa Ispezione Ipotecaria posta in allegato alla presente.

• **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a Ariccia il 29/10/2009

Reg. gen. 67923 - Reg. part. 35484

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Si rimanda alla Sezione D - Ulteriori informazioni della relativa Ispezione Ipotecaria posta in allegato alla presente.

• **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Trascritto a Albano Laziale il 10/08/2018

Reg. gen. 41192 - Reg. part. 28719

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: SOGGETTI A FAVORE DUE FRATELLI.

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VELLETRI il 16/10/2019

Reg. gen. 50813 - Reg. part. 35504

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Si rimanda alla Sezione D - Ulteriori informazioni della relativa Ispezione Ipotecaria posta in allegato alla presente.

Oneri di cancellazione

Ogni riferimento alle tabelle di cui sopra è ben relazionato sia nella certificazione notarile nonché nella relazione preliminare.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Lanuvio (RM), i terreni oggetto del presente rapporto di stima, ricade all'interno della zona individuata come Zona D "Artigianato e Industria", più precisamente "Sottozona D2" confermato poi dalle N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione (2007 VARIANTE PRG - ZONE D2).

Si riporta in stralcio Normativa di PRG, come da Certificato di destinazione urbanistica richiesto dallo scrivente in data 10/01/2020 prot.**** Omissis **** e rilasciato dal Comune di Lanuvio in data 29/01/2020:

A) Norme Tecniche di Attuazione

Zona: 07-ZONED2 - 2007 VARIANTE PRG - ZONA D2

-Zona D . Artigianato e Industria



La zona D è destinata ad impianti ed attrezzature per le attività artigianali, industriali ed assimilate e alle attrezzature ricreative e sociali al servizio degli addetti; non è consentita la realizzazione di residenze, con la sola limitazione degli alloggi per il personale di custodia o tecnico-direttivo, e con le limitazioni appresso indicate.

Sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura; non sono consentiti, in ogni caso, gli scarichi in fognatura o canali senza preventiva depurazione o senza preventivo parere igienico sanitario favorevole espresso di volta in volta dagli uffici competenti del Servizio sanitario, in aderenza alla normativa nazionale della zona D2 in località Farnete; D2 in località Pascolaro.

A tali Piani si rimanda per le norme di dettaglio.

Sottozone D2 esistente in località Pascolaro, dal presente Piano sono previste possibili destinazioni d'uso direzionali, quali uffici e/o servizi privati di interesse pubblico, a condizione che siano rispettate le dotazioni di parcheggi e di spazio pubblico di cui al D.M. 1444/68 e successive e che l'indice territoriale sia inferiore a 2 mc/mq, e che comunque la dotazione di aree pubbliche non sia inferiore a mq. 200.

In tale area e limitatamente alla fascia prospiciente la Via Cistercense, sarà possibile la destinazione d'uso per pubblici esercizi con intrattenimenti danzanti, musicali e similari, discoteca ecc., a condizione che siano rispettati gli standard e le norme specifiche sulla sicurezza vigenti per i locali di interesse pubblico. (Oss. 38 FT).

E' prevista una nuova zona D2B per artigianato, localizzata in località Via Lanuviese con i seguenti indici:

Ift: 2 mc/mq; RC: 25%; DS: 20 ml; DC: 10 ml; H: 7,00 ml; numero dei piani: 1, con parziale soppalco o piano per uffici o alloggio custode; copertura a tetto; 30% dell'area per spazi di interesse collettivo con un centro - servizi e parco attrezzato oltre a quanto previsto dal D.M. 1444/68.

Si faccia riferimento alle NTA del Comune di Lanuvio(RM) ed all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Terreni ubicati in Comune di Lanuvio (RM) al Foglio **** Omissis **** particelle **** Omissis **** e **** Omissis **** individuati dal vigente P.R.G. del Comune di Lanuvio(RM), come Zona D - Artigianato e Industria, più precisamente "Sottozona D2" confermato poi dalle N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione (2007 VARIANTE PRG - ZONE D2), ed avente superficie catastale complessiva come da identificativi di cui sotto.

Identificativi catastali:

- Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Lanuvio al Foglio **** Omissis **** particella **** Omissis ****, Seminativo 2, superficie mq are 56 e ca 34, R.D. euro 34,92 e R.A. euro 18,91;
- Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Lanuvio al Foglio **** Omissis **** particella **** Omissis ****, Seminativo 2, superficie mq are 09 e ca 04, R.D. euro 5,60 e R.A. euro 3,03;

Su detti terreni risulta essere stato rilasciato dal Comune di Lanuvio (RM), a nome della soc. ****

Omissis ****. srl, PerMESSO a Costruire n.**** Omissis **** del **** Omissis **** - prat. edil. n.**** Omissis **** per l'esecuzione dei lavori di "Costruzione di un edificio Artigianale - Variante loc. Pascolaro",inoltre risulta essere depositato Inizio lavori prot. n. **** Omissis **** del **** Omissis **** per approntamento cantiere, recinzione, pulizia del sito, installazione delle baracche di cantiere e dei servizi igienici oltre allo scavo per la posa delle fondazioni previste.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Come previsto dall'art. 15 del DPR 380/2001 che stabilisce l'efficacia temporale e la decadenza del PerMESSO di

Costruire, il termine dell'atto entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorso tale termine il permesso decade per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata (nel nostro caso dimostrabile come non iniziata) nel termine stabilito è subordinata quindi al rilascio di nuovo permesso in conformità alla normativa attuale vigente con il pagamento delle spese di istruttoria e segreteria oltre oneri di marche da bollo, e comprensivi di oneri concessionari, i quali dovranno essere ricalcolati previa presentazione del nuovo progetto (Richiesta di nuovo PerMESSO di Costruire).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle ricerche effettuate e da dichiarazione della parte eseguita al momento del sopralluogo, non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali sui terreni oggetto di stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed

infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Vico Bellonzi n.1 (n.3), piano 3

Appartamento sito nel Comune di Velletri (RM) Vico Bellonzi n.**** Omissis ****, posto al terzo piano di un fabbricato avente maggiore consistenza adiacente al Centro Storico di Velletri. Il manufatto suddetto risulta censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Velletri al Foglio MU, particella **** Omissis ****, sub. **** Omissis ****, categoria A/2, classe 3, vani 4, Sup. Commerciale 87 mq, R.C. **** Omissis ****. DESCRIZIONE DETTAGLIATA Appartamento sito nel Comune di Velletri (RM), posto al terzo piano (sottotetto) di un manufatto avente maggiore consistenza avente accesso su Vico Bellonzi. Direttamente sul Centro storico di Velletri e adiacente alla centralissima Piazza Cairoli. L'immobile oggetto di stima è rientrante in Zona A - Centro Storico, nella quale si denota la presenza di soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare ovvero riconducibili nella maggior parte dei casi ad architetture quali palazzine civili a schiera e/o edifici per appartamenti (avente piano terra a carattere commerciale) ossia palazzine per abitazioni civili, edificate mediamente ante '67. Detto bene risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Velletri (RM) al foglio MU, particella **** Omissis ****, sub.**** Omissis ****, categoria A/2, classe 3, vani 4, Superficie Commerciale totale 87 mq (superficie escluse aree scoperte pari a 87 mq) come da variazione del 09/11/2015 ovvero inserimento in visura dei dati catastali, r.C. **** Omissis ****; Nella fattispecie il fabbricato del quale l'immobile in questione è parte, risulta essere edificato negli anni ante'67 con soluzioni tecniche, impiantistiche e stratigrafiche non completamente rispondenti a quanto normato e dettato per il risparmio e l'efficientamento energetico (Legge 10/91 e requisiti minimi stratigrafici - maggiori dettagli nelle caratteristiche costruttive) poiché non dovute dal punto di vista dei dettati normativi. Costituzione immobiliare rilevata: PIANO TERZO (SOTTOTETTO): Soggiorno con Angolo cottura - Bagno - Corridoio - n.2 (due) Camere da Letto. L'immobile è appartenente in ditta alla **** Omissis **** (parte eseguita); Quanto sopra è pervenuto da: - Sopralluogo del sottoscritto esperto estimatore -Relazione preliminare a firma del Notaio **** Omissis ****; -Certificazione Notarile -Visure storiche catastali - elaborati planimetrici - estratto di mappa e planimetria catastale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 626, Sub. 508, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 83.824,00

Il bene oggetto della presente, è sito nel **Comune di Velletri (RM)**, in **Vico Bellonzi n.1 (il civico corretto risulta essere n.3)**, vicinissimo ad ogni servizi (scuole, banche, attività commerciali, municipio, Commissariato di Polizia, Piazza) nonchè è sito nella zona adibita al mercato ortofrutticolo (raggiungibile a piedi in pochi minuti).

La zona è confinante con la centralissima Piazza Cairoli - ove sorgono innumerevoli attività commerciali.

Si sottolinea, inoltre, che la zona è caratterizzata da un numero afflusso di persone e/o utenti serali e nelle ore diurne poiché trattasi del cuore commerciale del paese e delle realtà cittadine limitrofe.

L'abitazione (Appartamento) facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito al Piano Terzo (Sottotetto) è composto da Zona Cucina/Soggiorno, Disimpegno, Bagno e n.2 Camere da Letto.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri (RM) – Fg. MU, Part. 626, Sub. 508, Categoria A2;

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul segmento di mercato immobiliare di riferimento, riguardante beni comparabili a quelli oggetto della presente stima, lo scrivente CTU ritiene di effettuare la valutazione adottando la stima sintetica. Si assume come parametro tecnico la superficie commerciale, valore della quale viene adottata in libere contrattazioni di compravendita, nello stesso segmento di mercato, in funzione delle peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e della sua localizzazione.

Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori, (ai soli fini del ragguaglio comparabile) come la consistenza, la posizione urbanistica strategica quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici (presenti e frequenti per la vicinanza a Piazza Cairoli), stato di conservazione dell'immobile in sufficienti condizioni con predisposizione logistica di impianti, anno e modalità di costruzione, qualità delle finiture, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

Si rende altresì noto che la valutazione a mq. finale è stata dettata anche in considerazione della particolare tipologia costruttiva dell'immobile il quale, risulta essere un locale residenziale facente parte, come ampiamente descritto nel relativo paragrafo di descrizione del bene, di un edificio di maggiore consistenza riconducibile a soluzione costruttiva architettonica quale edifici per abitazioni multifamiliari ovvero appartamenti (palazzina sita al centro storico) con scarsa attenzione agli effetti stratigrafici – efficientamento impiantistico con ordini di canoni di locazione medi stimati in 600,00 € /mese (valore aleatorio poiché legato a variabili intrinseche ed estrinsiche dettate anche da accordi privati/personali) per superficie lorda commerciale.

In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Normale di 1.125,00 €/mq per immobili in condizioni normali.

A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato.

Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007:

"Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa."

Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati.

Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti).

La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es:

- Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato,
- Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato,
- Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto,
- Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc...

Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emissione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili.

È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale.

Maggiori informazioni sono disponibili sul sito www.ValoreNormale.it

1. BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI – OMI

Valori aggiornati al 2° semestre 2019

Comune: Velletri (RM)

Zona: Centrale/ZONA CENTRALE

Stato Conservativo: Normale

Tipologia: Abitazioni Civili

Valore di Mercato (€/mq):

- Min €/mq 900,00
- Max €/mq 1.350,00.

2. BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI – BORSINO IMMOBILIARE

Valori aggiornati al Maggio 2020

Comune: Velletri (RM)- Zona Centrale

Tipologia Selezionata: Abitazioni civili (in buono stato)

Valore di Mercato (€/mq):

- Min €/mq 1.138,00
- Max €/mq 1.593,00.



3. AGENZIE IMMOBILIARI IN LOCO

Le quotazioni di vendita rilevate nel mercato interessato, per la tipologia dell'immobile in esame, rientrano parzialmente nel range delle precedenti risultanze, con ubicazioni ricercate anche oltre i valori massimi. Questi valori sono preposti alla vendita, si può stimare che i relativi valori all'acquisto verranno abbattuti.

La ricerca ha permesso di confermare un valore di vendita per immobile similare e posto proprio nello stesso complesso immobiliare di appartenenza pari a 69.000€ per un bene avente superficie dichiarata di 110,00 mq (vedasi allegato "Ricerca Agenzie Immobiliari").

CONCLUSIONI

Le rilevazioni tecniche-economiche svolte e le loro verifiche, in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche possedute dal subject, così come rilevate e descritte nei paragrafi precedenti, consentono al CTU di stimare il valore di mercato, assumendo la media dei valori massimi rilevati da OMI e Borsino andando poi a mediare ponderalmente il valore ricavato con quanto reperito dalle ricerche presso le Agenzie Immobiliari di Zona.

Primo Valore medio (€/mq 1.125,00 + €/mq 1.365,00 + €/mq 1.125,00)/3 = pari ad €/mq 1.205,00. Le quotazioni sono riferite ad unità immobiliari ordinarie, classificate in una determinata tipologia edilizia, in un ambito territoriale omogeneo.

Per quanto sopra al valore assunto si applicheranno dei coefficienti di merito, definendo effettivamente la qualità dell'immobile – *Principi di economia ed estimo, di C. Forte B. De Rossi* –

Caratteristiche	Coefficiente
Caratteristiche posizionali estrinseche	+ 5%
Caratteristiche intrinseche (porzione commerciale ridotta)	- 3%
Immobile in stato di conservazione normale con necessità di effettuare degli interventi al fine di una pronta fruibilità (coefficiente riduttivo del 20 %)	
Pertanto avremo:	



Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia
 Via Manlio Quarantelli n.21 - 00049 Velletri (RM)
 mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it
 Tel. 393.43.31.145

Valore di mercato = €/mq 1.205,00 x 1,05 x 0,97 = €/mq 1.227,30

Valore di mercato per condizioni normali: €/mq 1.227,30 x 0,80= 981,84 €/mq

Valore di mercato finale tramite analisi ponderale con valori di agenzie immobiliari:



(€/mq 981,84 +€/mq 627,27)/2= 804,55 €/mq

Valore finale arrotondato 800,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Velletri (RM) - Vico Bellonzi n.1 (n.3), piano 3	104,78 mq	800,00 €/mq	€ 83.824,00	100,00%	€ 83.824,00
Valore di stima:					€ 83.824,00

Valore di stima: € 83.824,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolte	3605,00	€
Doc.Fa. (vedasi Sez. DATI CATASTALI)	1000,00	€
Completamento iter procedurale urbanistico (Vedasi Sez. REGOLARITA' EDILIZIA)	5000,00	€

Valore finale di stima: € 74.219,00

Le rilevazioni tecniche-economiche svolte e le loro verifiche, in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche possedute dal subject, così come rilevate e descritte nei paragrafi precedenti, consentono al CTU di stimare il valore di mercato, assumendo la media dei valori massimi rilevati da OMI e Borsino andando poi a mediare ponderalmente il valore ricavato con quanto reperito dalle ricerche presso le Agenzie Immobiliari di Zona.

LOTTO 2

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Velletri (RM) - Vico Bellonzi n.33, piano Terra
 Locale Cantina/Magazzino (catastralmente censito come Commerciale) sito nel Comune di Velletri



(RM) Vicolo Bellonzi n.**** Omissis **** posto al piano terra di un fabbricato avente maggiore consistenza adiacente al Centro Storico di Velletri. Il manufatto suddetto risulta censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Velletri al Foglio MU, particella **** Omissis ***, sub. **** Omissis ***, categoria C/1, classe 4, Consistenza 72 mq, R.C.**** Omissis ****. DESCRIZIONE DETTAGLIATA Locale Cantina/Magazzino (catalalmente censito come Commerciale) sito al piano terra di un manufatto avente maggiore consistenza e ricadente nel pieno centro storico del Comune di Velletri (RM) ed individuabile toponomasticamente a Vicolo Bellonzi n.**** Omissis ***. L'immobile oggetto di stima è rientrante in Zona A - Centro Storico, nella quale si denota la presenza di soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare ovvero riconducibili nella maggior parte dei casi ad architetture quali palazzine civili a schiera e/o edifici per abitazioni avente piano terra a carattere commerciale (Botteghe e Magazzini) ossia palazzine per abitazioni civili, edificate mediamente ante '67. Si fa presente fin da subito che, le ricerche condotte dallo scrivente presso gli Uffici Tecnici del Comune di Velletri ed il raffronto con la documentazione reperita presso gli stessi, hanno dimostrato che il locale oggetto di stima, se pur catastalmente censito come Locale Commerciale (C/1), risulta essere sempre stato destinato a Garage/Cantina. Tale assunto viene confermato sia dalla Relazione Tecnica a corredo degli unici elaborati grafici reperiti agli uffici comunali in sede di accesso agli atti amministrativi nonché dal colloquio con i tecnici incaricati di detto Comune. Per maggiori delucidazioni si faccia riferimento alla Sezione Regolarità Edilizia del presente Rapporto di Stima. Si ritiene altresì fondamentale, ai fini descrittivi, sottolineare che la posizione centrale del conglomerato edilizio ricade nelle vicinanze della centralissima Piazza Cairoli ove affaccia la Torre del Trivio ed è adiacente al corso storico della città (Importante per la posizione al centro storico di Velletri). L'ubicazione toponomastica dell'oggetto del presente elaborato peritale di stima rientrante in lottizzazioni con soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare nonché a zona a notevole contenuto storico architettonico. La porzione immobiliari di cui trattasi la procedura esecutiva in oggetto ossia del presente rapporto valutativo di stima immobiliare sito nel Comune di Velletri (Zona A - Centro Storico) possono essere ricondotte sinteticamente ad una costituzione immobiliare quale: Costituzione immobiliare rilevata: locale commerciale posto al PIANO TERRA, composto da 3 locali ed un piccolo vano. L'immobile è riconoscibile ed individuabile catastalmente alla **** Omissis **** ed al Catasto Urbano del Comune di Velletri NCEU al Foglio MU, p.la **** Omissis ***, sub. **** Omissis ***, cat. C/1, classe 4, p.t., Consistenza mq. 72, R.C. 1.275,44 Euro, il tutto da VARIAZIONE del 21/01/1993 in atti dal 11/10/1999 VAR DEST DA MAGAZZINO A NEGOZIO (n.4488.1/1993). Dati derivanti da visura storica immobiliare catastale aggiornata al 27/11/2019. Quanto sopra è pervenuto da: -Sopralluogo del sottoscritto esperto estimatore -Relazione preliminare a firma del Notaio **** Omissis ***; - Certificazione Notarile -Visure storiche catastali - elaborati planimetrici - estratto di mappa e planimetria catastale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 635, Sub. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 61.098,00

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto ad una stima veicolando il tutto su di una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo i dettati normativi in accordo con la valutazione utilizzando la metodologia analitica condotta in accordo al "Valore Normale"

STIMA SINTETICA

Si precisa sin da subito che la ricerca di dati immobiliari per la categoria magazzino non ha permesso un idoneo reperimento di dati nonché non ha permesso di desumere ed individuare dati i quali avrebbero permesso l'applicazione della metodologia di stima analitica per unità a destinazione Magazzino/Locale Magazzino/Deposito/Cantina, ed inoltre la mancanza di reperimento di dati idonei sia per le Banche Dati ordinarie, se non solamente per il Borsino

Immobiliare, nonché per le Agenzie Immobiliari (se non solo in parte), hanno permesso l'applicazione del metodo per Comparazione Diretta.

Il criterio di stima sintetica ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili similari, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione.

L'area sulla quale ricade il fabbricato di cui è parte l'unità oggetto della presente, insiste sul territorio del Comune di Velletri- Zona Centrale

Inoltre il bene oggetto di stima è vicinissimo ad ogni servizi (scuole, banche , attività commerciali, municipio , Commissariato di Polizia) nonchè è sito nella zona adibita al mercato ortofrutticolo (raggiungibile a piedi in pochi minuti).

La zona è confinante con la centralissima Piazza Cairoli – ove sorgono innumerevoli attività commerciali.

Si sottolinea, inoltre, che la zona è caratterizzata da un numero afflusso di persone e/o utenti serali e nelle ore diurne poichè trattasi del cuore commerciale del paese e delle realtà cittadine limitrofe

È bene quindi precisare ulteriormente che è stato indicato come iniziale riferimento la tipologia di locale come commerciale per permettere al lettore di essere edotto sia sullo stato di mercato immobiliare attualizzato, numero di transazioni attive per stock immobiliare nonchè sullo stato immobiliare nel periodo del COVID 19.

In merito a questo si precisa che la descrizione ed il reperimento dei valori medi €/mq per categoria commerciale è resa solamente a scopo di conoscenza del mercato immobiliare e non utile ai fini della stima del bene oggetto di procedimento esecutivo.

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonchè attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare.

A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alla variazione dell'andamento di mercato nonchè in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto.

Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabile aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare) ed al riassumendo si precisa quanto segue (come da linea guida Tecnoborsa "Glossario").

IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio.

Immobile (vedi anche edificio) Edificio di concezione ed esecuzione unitaria; dotato di una propria indipendente struttura e da un insieme di impianti; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione o alla produzione di beni o alla produzione di servizi, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno. . Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di un edificio e o un gruppo di esse.

In ragione della zona dove insiste il manufatto lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere un rapporto di stima avvalorando la sua tesi sia sul più probabile valore di mercato sia sulla precisione dei dati reperiti. Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento la Zona B1 Centro Abitato/Velletri (dati del I semestre 2019) con valori per categoria urbanistica principale "locali commerciale" per categoria Negozi che vanno da un minimo di € 1.100,00/mq. ad un massimo di € 1.500,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1.300,00/mq. Canoni di Locazione calcolati sulla Superficie Lorda Commerciale con valori da 6,50 a 9,00€/mq x mese.

BORSINO IMMOBILIARE

(ZONA CENTRALE/VELLETRI) Locali Commerciali in buono stato con valori aggiornati al 03.03.2020 con valori che vanno da un minimo di € 1.213,00/mq. ad un massimo di € 1.668,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 1.441,00 – Tasso di capitalizzazione al 6,9 % su di un valore medio per locazione pari a 8,30 €/mq Lordo).

IMMOBILIARE.IT

A Febbraio 2020 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.317 al metro quadro, con una diminuzione del 0,57% rispetto a Febbraio 2019 (1.324 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Velletri ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2015, con un valore di € 1.556 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Agosto 2019: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.291 al metro quadro.

A Febbraio 2020, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Velletri è stato di € 1.319 al metro quadro, rispetto ai € 2.522 della media provinciale. Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Velletri è stato di € 6,93 mensili al metro quadro, rispetto ai € 12,77 della media provinciale.

In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Normale di 1.250,00 €/mq per immobili in condizioni normali.

A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato.

Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007:

"Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa."

Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati.

Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti).

La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es:

- Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato,

- Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato,
- Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto,
- Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc...

Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emanaione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili.
È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale.

Maggiori informazioni sono disponibili sul sito www.ValoreNormale.it

Ricerche di mercato per manufatto C/2

Le ricerche di mercato di seguito elencate hanno portato ad un valore medio per locali aventi categoria catastale C/2 pari ad 615,00 €/mq come poi di seguito riportato (si applica una stima media tra il valore minimo ed il medio riscontrato come poi riportato nella nota di cui sotto)

- Comparabile 1: Prezzo € 69.000,00 – Superficie 173,00 €/mq (riferimento di superficie netta)
Valore €/mq pari a 400,00
- Comparabile 2: Prezzo € 25.000,00 – Superficie 30,00 €/mq (riferimento di superficie netta)
Valore €/mq pari a 830,00
- Comparabile 3: Prezzo € 25.000,00 – Superficie 25,00 €/mq (riferimento di superficie netta)
Valore €/mq pari a 1.000,00. N.B. Tale valore viene escluso dal calcolo per motivi riportati alla situazione attuale che rendono inappetibile il comparabile, ossia Covid-19/Inflazione/NTN.

BORSINO IMMOBILIARE

(ZONA CENTRALE/VELLETRI) Locali Magazzino in buono stato con valori aggiornati al 04.08.2020 con valori che vanno da un minimo di € 396,00/mq. ad un massimo di € 718,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 557,00).

Pertanto si è proceduto a mediare i valori sopra indicati e ne deriva quanto segue:

$615,00 \text{ €/mq} + 557,00 \text{ €/mq} = 1.172,00 /2 = 586,00 \text{ €/mq}$ arrotondato per eventuali imprevisti e particolare attualizzazione del mercato immobiliare soggetto ad incertezze ed inflazioni dei valori medi nonché dei volumi di compravendite a 570 €/mq

Fase conclusionale

Dal raffronto ponderale tra le due stime di cui sopra ne emerge un valore €/mq pari a 570,00 €/mq per manufatti a destinazione magazzino in condizioni normali.

L'applicazione del valore di trasformazione inverso conduce poi alle conclusioni di cui sotto ossia:

Costi di ristrutturazione totale del manufatto ad uso magazzino (immobile terminato ossia consegnato in regola d'arte): 250,00 €/mq da stabilirsi sulla superficie interna pari a circa 92 mq ovvero veicolante verso un costo di ristrutturazione pari a 23.000,00 €

Valore del manufatto in condizioni normali:

Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia
 Via Manlio Quarantelli n.21 - 00049 Velletri (RM)
 mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it
 Tel. 393.43.31.145

€/mq 570,00 x Sc 107,19 mq= € 61.098,30

Valore finale del manufatto (esclusi deprezzamenti) = € 61.000,00 - € 23.000,00 = € 38.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totalle
Bene N° 2 - Cantina Velletri (RM) - Vico Bellonzi n.33, piano Terra	107,19 mq	500,00 €/mq	€ 61.098,30	100,00%	€ 61.098,30
Valore di stima:					€ 61.098,30

Valore di stima (arrotondato): € 61.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per regolarizzazione grafica dell'immobile (Cila o Scia)	2000,00	€
Costo di costruzione per completamento del manufatto (Ristrutturazione)	23000,00	€

Valore finale di stima: € 36.000,00

Il sottoscritto esperto estimatore ha dunque proceduto con una duplice analisi di stima basando il tutto sulla media ponderale tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo i dettati normativi degli standard internazionali di valutazione ossia secondo la metodologia del MCA Market Comparison Approach (teoria del Yield Oriented). Relativamente alla Stima Analitica, quest'ultima è stata condotta secondo il metodo del Comparison Approach (ricerca di giusto comparabile) ed in accordo alle linee di ABI BANCA- Tecnoborsa nonché le normative ISO per quanto riguarda la capitalizzazione del reddito.

LOTTO 3

Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Ariccia (RM) - Via Innocenzo XII , n.70 (Via Ginestreto snc Zona 167), piano Terra

Locale Commerciale sito nel Comune di Ariccia (RM) Via Ginestreto snc (Zona 167) posto al piano terra e piano interrato di un fabbricato avente maggiore consistenza adiacente alla strada Via Innocenzo XII e Via Nettunense. Il manufatto suddetto risulta censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Ariccia al Foglio **** Omissis ****, particella **** Omissis ****, sub. **** Omissis ****, categoria C/1, classe 3, Consistenza 48 mq, R.C.**** Omissis ****. DESCRIZIONE DETTAGLIATA Locale Commerciale sito al piano T-S1 int. **** Omissis **** di un manufatto avente maggiore consistenza più specificatamente nell'edificio **** Omissis **** comparto **** Omissis ****, ricadente nel Comune di

Ariccia (RM) ed individuabile toponomasticamente a PIAZZA Z.167 GINESTRETO SNC (come da indirizzo catastale). L'immobile oggetto di stima è rientrante in Zona C6 – Zona per edilizia economica popolare, nella quale si denota la presenza di soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare ovvero riconducibili nella maggior parte dei casi ad architetture quali palazzine civili a schiera e/o edifici per abitazioni civili ossia palazzine edificate mediamente negli anni '80. Si ritiene altresì fondamentale, ai fini descrittivi, sottolineare che la posizione del conglomerato edilizio ricade nelle vicinanze della Via Nettunense e Via Campoleone, strade di percorrenza commerciale. Costituzione immobiliare rilevate: locale commerciale posto al PIANO T-S1, composto al piano terra con vano negozio, anti bagno e bagno collegato con scala interna al piano seminterrato avente altro ampio vano. Completa la descrizione la presenza di un soppalco nella zona negozio per circa 9 mq. L'immobile è riconoscibile ed individuabile catastalmente alla **** Omissis **** ed al Catasto Urbano del Comune di Ariccia NCEU al Foglio **** Omissis ****, p.la **** Omissis ****, sub. **** Omissis ****, cat. C/1, classe 3, PT-S1, Consistenza mq. 48, R.C. 1.303,95 Euro, il tutto derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/1992 in atti dal 26/07/1999 (n.80072.1/1992). Dati derivanti da visura storica immobiliare catastale aggiornata al 27/11/2019. Quanto sopra è pervenuto da: -Sopralluogo del sottoscritto esperto estimatore -Relazione preliminare a firma del Notaio **** Omissis ****; -Certificazione Notarile -Visure storiche catastali – elaborati planimetrici – estratto di mappa e planimetria catastale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 437, Sub. 4, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 92.050,00

Il locale commerciale, oggetto della presente, è sito nel **Comune di Ariccia (RM)**, in **Via Innocenzo XII n. 70**, prossima alla strada Via Nettunense (arteria stradale di collegamento tra il GRA e le città dei Castelli Romani e della provincia di Latina)

L'immobile è porzione di un fabbricato di maggior mole, che si sviluppa in più piani fuori terra (palazzina per civili abitazioni) con il piano terra a destinazione commerciale , edificato negli anni 80.

Il locale con vetrina su corte e parcheggio condominiale, sviluppa al piano terra una superficie commerciale di mq 41,43 circa, con sovrastante piccolo soppalco della superficie di mq 8,55 e sottostante locale magazzino di 41,65 mq circa, collegati da una scala interna. Completa la consistenza commerciale del manufatto la presenza di locale bagno ed antibagno.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ariccia (Loc. Cecchina) – Fg. **20**, Part. **437**, Sub. **4**, Categoria **C1**

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul segmento di mercato immobiliare di riferimento, riguardante beni comparabili a quelli oggetto della presente stima, lo scrivente CTU ritiene di effettuare la valutazione adottando la stima sintetica. Si assume come parametro tecnico la superficie commerciale, valore della quale viene adottata in libere contrattazioni di compravendita, nello stesso segmento di mercato, in funzione delle peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e della sua localizzazione.

Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori, (ai soli fini del ragguaglio comparabile) come la consistenza, la posizione urbanistica strategica quindi

la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici (presenti e frequenti per la vicinanza alla Via Nettunense) , stato di conservazione dell'immobile in sufficienti condizioni con una dotazione logistica di impianti funzionale (impianto elettrico rispondente alla CEI 64/8 con piccole modifiche per adeguamento ed assenza di DI.CO. Dichirazione di Conformità ai sensi del DM 37.08), anno e modalità di costruzione, qualità delle finiture, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

Si rende altresì noto che la valutazione a mq. finale è stata dettata anche in considerazione della particolare tipologia costruttiva dell'immobile il quale, risulta essere un locale commerciale facente parte, come ampiamente descritto nel relativo paragrafo di descrizione del bene, di un edificio di maggiore consistenza riconducibile a soluzione costruttiva architettonica quale edifici per abitazioni multifamiliari ovvero appartamenti (palazzina civile in struttura portante in cls) con scarsa attenzione agli effetti stratigrafici - efficientamento impiantistico con ordini di canoni di locazione medi stimati in 600€ /mese (valore aleatorio poiché legato a variabili intrinseche ed estrensiche dettate anche da accordi privati/personali) per superficie linda commerciale.

In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Normale di 1.650,00 €/mq per immobili in condizioni normali.

A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato.

Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007:

"Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa."

Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati.

Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti).

La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es:

- Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato,
- Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato,
- Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto,
- Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc...

Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emissione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili.

È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale.

Maggiori informazioni sono disponibili sul sito www.ValoreNormale.it

1. BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI – OMI

Valori aggiornati al 1° semestre 2019

Comune: Albano (RM)

Zona: Suburbana/Cecchina/E1 – Zona Periferica di Cecchina

DISTANZA DEL BENE OGGETTO DI STIMA DAI DATI COMPARABILI: 0,13 km

Stato Conservativo: Normale

Tipologia: Negozi

Valore di Mercato (€/mq):

- Min €/mq 1.400,00
- Max €/mq 1.900,00.

2. BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI – BORSINO IMMOBILIARE

Valori aggiornati al Maggio 2020

Comune: Albano Laziale (RM) – Zona Cecchina

Tipologia Selezionata: Negozi

Valore di Mercato (€/mq):

- Min €/mq 1.441,00
- Max €/mq 2.048,00.

3. AGENZIE IMMOBILIARI IN LOCO

Le quotazioni di vendita rilevate nel mercato interessato, per la tipologia dell'immobile in esame, rientrano parzialmente nel range delle precedenti risultanze, con ubicazioni ricercate anche oltre i valori massimi. Questi valori sono preposti alla vendita, si può stimare che i relativi valori all'acquisto verranno abbattuti.

La ricerca ha permesso di confermare un valore di vendita per immobile similare e posto proprio nello stesso complesso immobiliare di appartenenza pari a 70.000€ per un bene avente superficie dichiarata di 60,00 mq (vedasi allegato "Ricerca Agenzie Immobiliari")

CONCLUSIONI

Le rilevazioni tecniche-economiche svolte e le loro verifiche, in relazione alla caratteristiche estrinseche ed intrinseche possedute dal subject, così come rilevate e descritte nei paragrafi precedenti, consentono al CTU di stimare il valore di mercato, assumendo la media dei valori massimi rilevati da OMI e Borsino andando poi a mediare ponderalmente il valore ricavato con quanto reperito dalle ricerche presso le Agenzie Immobiliari di Zona

Primo Valore medio ($\text{€}/\text{mq}$ 2.048,00 + $\text{€}/\text{mq}$ 1.900,00)/2 = pari ad $\text{€}/\text{mq}$ 1.974,00. Le quotazioni sono riferite ad unità immobiliari ordinarie, classificate in una determinata tipologia edilizia, in un ambito territoriale omogeneo.

Per quanto sopra al valore assunto si applicheranno dei coefficienti di merito, definendo effettivamente la qualità dell'immobile – *Principi di economia ed estimo, di C. Forte B. De Rossi* –.

Caratteristiche	Coefficiente
Caratteristiche posizionali estrinseche	+ 5%
Caratteristiche intrinseche (porzione commerciale ridotta)	- 3%
Immobile in stato di conservazione normale (coefficiente riduttivo del 20%)	

Pertanto avremo:

$$\text{Valore di mercato} = \text{€}/\text{mq} 1.974,00 \times 1,05 \times 0,97 = \text{€}/\text{mq} 2.010,51$$

$$\text{Valore di mercato per condizioni normali: } \text{€}/\text{mq} 2.010,51 \times 0,80 = 1.608,41 \text{ €}/\text{mq}$$

Valore di mercato finale tramite analisi ponderale con valori di agenzie immobiliari:

$$(\text{€}/\text{mq} 1.608,41 + \text{€}/\text{mq} 1.166,00)/2 = 1.387,05 \text{ €}/\text{mq}$$

Valore finale arrotondato 1.400,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale commerciale Ariccia (RM) - Via Innocenzo XII , n.70 (Via Ginestreti snc Zona 167), piano Terra	65,75 mq	1.400,00 €/mq	€ 92.050,00	100,00%	€ 92.050,00

Valore di stima:	€ 92.050,00
------------------	-------------



Valore di stima: € 92.050,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino dello stato legittimato per lievi difformità nella zona bagno	2000,00	€
Spese condominiali insolute	2118,67	€

Valore finale di stima: € 87.931,33

Le rilevazioni tecniche-economiche svolte e le loro verifiche, in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche possedute dal subject, così come rilevate e descritte nei paragrafi precedenti, consentono al CTU di stimare il valore di mercato, assumendo la media dei valori rilevati da OMI e Borsino andando poi a mediare ponderalmente il valore ricavato con quanto reperito dalle ricerche presso le Agenzie Immobiliari di Zona.

LOTTO 4

Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Lanuvio (RM) - Via Cistercense snc - località CAMPOLEONE

Appezzamento di terreni siti in Comune di Lanuvio (RM) in località CAMPOLEONE, confinanti con Via Cistercense, rispettivamente censiti nel Catasto Terreni di detto Comune al Foglio **** Omissis **** part.**** Omissis ****, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Sup. 09 are 04 ca, R.D. Euro 5,60, R.A. Euro 3,03 e al Foglio **** Omissis **** part.**** Omissis ****, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Sup. 56 are 34 ca, R.D. Euro 34,92, R.A. Euro 18,91. Si fà inoltre presente che vi sono attività commerciali nell'intorno di tale appezzamento, il che favorisce non poco la fruibilità dello stesso. Non trascurabile la particolare vicinanza con il Nuovo Ospedale dei Castelli Romani in virtù delle caratteristiche intrinseche del terreno oggetto di stima.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 35, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 79, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 663.270,00

Il bene oggetto di stima è un appezzamento di terreni edificabili a destinazione artigianale, ricadente all'interno della località "Campoleone" sita in Comune di Lanuvio (RM), il quale, si estende su una superficie di circa 6.632,70 mq e presenta una conformazione orografica mista del tipo prevalente pianeggiante.



Il tessuto edilizio è caratterizzato nuclei prevalentemente commerciali nonché da urbanizzazioni industriali/commerciali poste ai confini territoriali del municipio.

Il tutto è quindi sviluppato a ridosso della strada Via Cistercense nonché da piccoli agglomerati commerciali diffusi nel territorio a vocazione prevalentemente agricola.

Risulta quindi essere ben servita sotto il profilo infrastrutturale, sia per quanto riguarda l'accessibilità, sia per ciò che concerne la viabilità interna, che appare ben sviluppata.

Si denota la particolare vicinanza di circa 2 km all'Ospedale dei Castelli Romani.

Il terreno possiede una conformazione irregolare con attitudini geometriche trapezoidali e si presenta, in data del sopralluogo, come un'area verde con alcune piantumazioni in forte stato di abbandono e fatiscenza.

Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali, è stato svolto un rilievo del bene con ausilio di drone a causa dell'inaccessibilità diretta sullo stesso. Il lotto risulta avere una superficie complessiva pari a 6.632,70 mq (seimilaseicentotrentadue,70)

Sulla base della documentazione fornita e in accordo con le visure catastali acquisite al Catasto Terreni del Comune di Lanuvio (RM), la proprietà, oggetto del presente Rapporto di Stima, in risposta ai quesiti del G.E. in merito all'esecuzione immobiliare di cui il presente trattasi, risulta censita con i seguenti identificativi:

- 1) **Foglio 15 part.35**, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Sup. 09 are 04 ca, R.D. Euro 5,60, R.A. Euro 3,03;
- 2) **Foglio 15 part.79**, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Sup. 56 are 34 ca, R.D. Euro 34,92, R.A. Euro 18,91.

I terreni oggetto della presente relazione di stima ricadono nel Comune di Lanuvio (RM) località PASCOLARO o CAMPOLEONE e confinano con Via Cistercense, Strada Provinciale Laviniese, ed attività commerciali circostanti, salvo altri. Il tutto è stato desunto attraverso ricostruzione grafico tra sistemi di ricerca satellitari, sovrapposizione dell'estratto di mappa e sopralluogo dello scrivente.

Prima di procedere alla valutazione delle aree fabbricabili riferita all'anno 2012, si ritiene di illustrare brevemente l'assetto normativo di riferimento utilizzato in prima analisi e verifica nonché gli atti comunali, presunti e probabili, fin qui approvati con i quali sono stati adottati gli strumenti necessari per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili.

Con l'art. 59 del D.Lgs 446/97 il legislatore ha stabilito che i Comuni possono, con proprio regolamento, *"determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta (municipale sugli immobili) sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso,"*.

I parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nel D.Lgs. 504/92, istitutivo dell'imposta in oggetto, laddove si afferma che *"per le aree fabbricabili, il*

valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

L'art. 6 del citato D.Lgs. 504/92 stabilisce anche che, *"in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato."*

Una puntualizzazione importante è stata compiuta con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno essere realizzati dei fabbricati.

Si afferma, infatti, che *"sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale."*

Per quanto attiene alle aree edificabili, nulla è variato con l'introduzione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) ai sensi dell'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.

La finalità di tali determinazioni è di autolimitare il potere di accertamento del Comune con lo scopo, quindi, di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso: *"il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita"*.

SCPO ANALISI VALUTATIVA

Alla luce di quanto sopra detto e delle precedenti deliberazioni, lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione del valore del lotto oggetto della presente esecuzione immobiliare ossia dell'area fabbricabile individuata al Catasto Terreni del Comune di Lanuvio (RM) al Foglio 15 –Mappali 35 e 79 (*Zona omogenea edificabile prevista all'interno dello strumento urbanistico del Comune di Lanuvio*)

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- STIMA SINTETICA: procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale, per la zona di cui la presente trattasi, attraverso applicazione del valore associato alla zona omogenea delle aree edificabili di appartenenza, previste dal Piano Regolatore Generale vigente del Comune Lanuvio (RM) ovvero dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Lanuvio (RM),ove i terreni oggetto del presente rapporto di stima, ricadono all'interno della zona individuata come Zona D "Artigianato e Industria", più precisamente "Sottozona D2" confermato poi dalle N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione (2007 VARIANTE PRG - ZONE D2) ovvero anche in media ponderale applicata ai vari atti di compravendita "comparison subject"

- STIMA ANALITICA: “valore di trasformazione” ossia definire in modo sostanziale i criteri per l’attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull’area. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all’indice che tiene conto della potenzialità edificatoria procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti comunque di rilevanza marginale, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente. In accordo a quanto sopra si specifica che la stima sarà condotta sulla base di documentazione urbanistica ufficiale ovvero analizzando elaborati grafici, relazioni, computi metrici, oneri urbanistici e concessori, potere edificatorio del terreno oggetto di stima e con permesso di costruire n. 1/2010 rilasciato per progetto di attività quali laboratori ed attività similari.

Desunto sulla base dei dati sopra il prezzo €/mq da associare all’estensione del terreno, allo stesso saranno applicati i coefficienti di riduzione riportati nell’allegato Certificato di Destinazione Urbanistico.

Precisazioni

Si precisa inoltre che ovviamente ed in accordo con le molteplici variazioni delle variabili di analisi economica non collima con quanto analizzato e desunto da indagini di mercato effettuate sul posto; infatti da informazioni prese presso le Agenzie Immobiliari di Zona, il mercato delle aree edificabili in Lanuvio, attualmente si presenta in una fase estremamente illiquida, caratterizzata da rare transazioni. Per tale ragione, in assenza di un numero sufficiente di compravendite relative a beni simili, il procedimento di stima più appropriato è quello analitico del “valore di trasformazione”, che individua il valore di mercato dell’area nel valore del fabbricato realizzabile, al netto di tutti i costi che è necessario sostenere per la realizzazione del fabbricato stesso.

La stima analitica prende in considerazione la trasformazione “ordinaria” del bene immobile, in conformità alle richieste del mercato e alla normativa urbanistica, assumendo costi e ricavi di mercato e ipotizzando un normale processo di produzione.

Il valore di mercato del prodotto edilizio e i costi di produzione dovranno essere scontati al saggio corrente per il tipo di investimento dato.

L’algoritmo idoneo a rappresentare il procedimento, con riferimento ad un processo edilizio della durata di n anni, è il seguente:

$$V_u = V_{ed} / (1 + r)^n - P / (1 + r)^n - K / (1 + r)^m$$

dove:

- V_u è il valore unitario di mercato dell’area oggetto di stima;

- V_{ed} è il valore di mercato degli edifici realizzabili sull’area stessa;

- r è il tasso di sconto, o di anticipazione temporale;
- n è il periodo, espresso in anni, di durata del processo di trasformazione (stimato in anni 3);
- P è il profitto del promotore dell'intervento immobiliare;
- K è l'insieme dei costi di produzione del fabbricato;
- m è il momento, espresso in anni, in cui mediamente si collocano i costi di produzione, che risultano normalmente anticipati rispetto ai ricavi (1 anno)

Nel caso in esame, il tema più delicato è quello relativo alla stima di V_u , ovvero del valore unitario di mercato del fabbricato industriale realizzabile.

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza ($V_f - C$) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 7% per tre anni.

Tale intervallo temporale necessario alla trasformazione si ritiene essere mediamente di 1 anno per le aree produttive, 2 anni per le aree residenziali e miste, mentre sarà ipotizzato un tempo di 3 – 4 anni per tutte i compatti di nuovo impianto.

Determinazione dei ricavi Ved

CRITERIO DI STIMA PRINCIPALE: Valore di Trasformazione

Al fine di poter veicolare lo scrivente verso il più probabile valore di mercato si è, come sopra ampiamente relazionato, optato per il criterio di stima di "Valore di Trasformazione" affiancando quindi al Valore del Costo di Costruzione per fabbricato/manufatto similare a quello oggetto di procedimento esecutivo (Palazzina per Civile Abitazione in edificando) dei coefficienti parametrici pervenuti da una fonte attendibile quale una idonea letteratura tecnica ossia al Testo "Tipologie Edilizie" del 2019 Ed. DEI Tipografia del Genio Civile – Redatto dall'Ordine degli Architetti ed Ingneri (Collegio) di Milano.

Si riporta quindi in bibliografia citata la principale soluzione tecnica descrittiva adottata

Nelle indicazioni riportate in calce ai "Criteri di stesura dei computi metrici" si è sempre specificato come gli importi che figurano nelle varie schede rappresentano unicamente , i costi di costruzione, costi, questi, comprensivi anche delle spese generali e degli utili delle imprese. Ciò rilevato è a tutti noto come per ogni intervento trasformativo il promotore immobiliare debba provvedere altre voci di spesa che incidono, sensibilmente, sul costo totale dell'intervento medesimo. Formalmente quanto sopra specificato può così scriversi:

$$K_t = A + K_c + S + A_l + O_p + O_{uI} + O_{uII} + C + O_s + I_n + F + IVA$$

dove:

K_t rappresenta il costo totale dell'investimento

A Rappresenta il costo d'acquisto dell'area da trasformare ;

Kc rappresenta il costo tecnico di costruzione (cui importi, come detto, sono quelli figuranti nelle diverse schede);

S rappresenta il costo relativo alla idoneizzazione dell'area esterna;

AI rappresenta il costo degli allacciamenti(fognature, acqua, elettrico, gas, telefono, ecc.);

Op rappresenta gli onorari professionali (ingegneri e/o architetti, e/o geometri, e/o geologi, e/o legale, e/o notaio, e/o commercialista, ecc.);

OuI rappresenta gli oneri di urbanizzazione primaria ;

OuII rappresenta gli oneri di urbanizzazione secondaria

C rappresenta il contributo afferente il costo di costruzione;

Os rappresenta gli oneri per smaltimento rifiuti (industria a artigianato);

Int rappresenta gli interessi sulle somme anticipate per l'intervento trasformativo

F rappresenta il costo delle fidejussioni;

IVA rappresenta l'imposta sul valore aggiunto (se non deducibile) su tutte le voci gravate da tale imposta e relativa ai costi di acquisto dell'area, tecnici di costruzione di idoneizzazione area esterna, ai costi di allacciamento; agli onorari professionali, ecc.

Tutti i Fabbricati delle diverse tipologie edilizie sono stati progettati e realizzati tenendo conto dei seguenti dati di base :

- 1) Zona climatica : Lombardia
- 2) Località con altitudine inferiore ai 300 m sul livello del mare
- 3) Terreno pianeggiante
- 4) Assenza di manufatti e/o trovati nel terreno.
- 5) Partecipazioni atmosferiche massime 90 mm/h.
- 6) Falda acquifera inferiore al piano di posa dei plinti.
- 7) Normale accessibilità al cantiere.
- 8) Disperdimenti energetici secondo le normative vigenti al momento della realizzazione
- 9) I prezzi e costi riportati nella pubblicazione sono aggiornati al 2019

Nel caso che alcuni dati differiscono da quanto sopra indicato, i valori di riferimento verranno richiamati nelle singole tipologie.

- 1) Gli importi indicati rappresentano i costi di costruzione e sono comprensivi di spese generali e utili delle imprese .

Sono esclusi solamente i seguenti costi:

a) terreno

b) oneri professionali

c) oneri di urbanizzazione

d) oneri di allacciamento.

- 2) Le quantità esposte sono state ricavate da computi metrici eseguiti a consuntivo.
- 3) I tempi indicati non tengono conto di scioperi di andamenti stagionali anormali
- 4) Sono escluse le sistemazioni esterne ai fabbricati.
- 5) S.l.p. = superficie linda, compresi scale, atrii, cavedi, ascensori e vanti tecnici, portici, balconi, etc.
- 6) $V = \text{volume} = \text{S.l.p} \times \text{altezza media virtuale}$.
- 7) I costi parametrici sono stati arrotondati all'Euro
- 8) I costi indicati possono variare sia per condizioni differenti e dati di base, sia per particolari vincoli ambientali.

Nel caso che alcuni dati differiscono da quanto sopra indicato, i valori di riferimento verranno richiamati nelle singole tipologie.

Si trova quindi riscontro di un edificio similare da utilizzare per parametrizzare il costo di costruzione ossia "Tipologia D - Edilizia Terziaria - Centro Commerciale"

Al costo unitario di cui sopra, riferito come relazionato, a una regione del Nord Italia, si è riscontrato un Costo Unitario €/Mc v.p. pari a:

- Locali commerciali: 1.027,00 €/mq ossia di 343 €/mc vp;
- Zona Galleria (Area Comune): 1.329,00 €/mq ossia di 443,00 €/mc vp;
- Aree Esterne (urbanizzazione): 135,00 €/mq
- Piano Seminterrato (posti auto e magazzini): 484,00 €/mq

L'adeguamento del Costo di Costruzione con aggiornamento ISTAT redatta dal Comune di Roma (preso come giusto comparabile tra la localizzazione geografica del manufatto oggetto di esecuzione e quanto usato in comparazione parametrica di cui sopra) ha dimostrato un Costo Unitario ad €mc v.p. per il comune di Roma pari ad €/mc vp 430,45 aggiornato al Gennaio 2018 su di una media per edificio residenziale pari a 558,00 €/mc vp.

L'analisi dei valori permetterà di ottenere un coefficiente parametrico da applicarsi alle analisi finali.

La rivalutazione monetaria ISTAT applicata sino all'ultimo periodo attuabile ossia al Dicembre 2019 ha poi ricalcolato quanto sopra (per poterlo comparare a quanto relazionato nel teso di riferimento ovvero al 2019) veicolando verso un Valore per Costo di Costruzione nel Comune di Roma pari a €/mc vp= 430,45 €/mc vp x 1,010= 434,75 €/mc vp da intendersi per il SOLO COMPARTO RESIDENZIALE.

La percentuale in differenza quindi tra quanto calcolato per il manufatto comprabile ossia di 558,00 €/mc vp e quanto poi indicizzato per il comune di Roma pari a 434,75 €/mc vp è pari al 22%.

Per la tipologia edilizia utilizzata ai fine di una idonea comparazione (sopra indicata) si riscontrava un costo per tipologia edilizia quale industriale (comprabile a manufatti in telaio in cls o prefabbricati)



per €/mq pari a 534,00 (vedasi prezziario e tabella di costo allegata di cui all'Ordine degli Architetti di Grosseto con prezzi maggiori a quanto stabilito dall'ordine provinciale di appartenenza del bene)

Per le opere di urbanizzazione si è applicato quando emerso dall'accesso agli atti amministrativi ossia dalla relazione a firma del Geom. Salvatore Magni "Relazione per progetto preliminare" Prot. Comunale del 03.08.2009.

I costi per le aree esterne ossia i costi dell'urbanizzazione ammontano quindi ad **€ 191.813,20**

Per determinare il valore di un'unità corso di edificazione andrà considerato, pertanto, il costo di costruzione per le opere realizzate sino a quel momento riferite all'alloggio in oggetto, cui andrà sommato il prezzo della quota di area fabbricabile da imputare all'unità, agevolmente determinabile in base al costo reale di acquisto e considerando l'effettiva ripartizione di superficie di competenza.

Per evitare calcoli oggettivamente poco agevoli per un cantiere ormai iniziato e dove è difficile esaminare: materiali stoccati, mano d'opera e forniture da saldare dovuti all'unità oggetto di stima, è possibile moltiplicare il valore di mercato dell'unità residenziale conclusa per un coefficiente determinabile sulla base delle opere di completamento da eseguire per portare a termine l'opera. La procedura evita di scorporare costi dell'area da imputare al manufatto (edificio a destinazione terziaria/commerciale) e l'effettivo costo di costruzione dovuto alla sua edificazione. Si tratta, in pratica, di una svalutazione percentuale dovuta al deprezzamento funzionale determinato dal mancato completamento dell'opera.

Le opere di completamento, essendo un manufatto in corso di edificando, sono state sempre ragguagliate a degli indici parametrici, rappresentati come di seguito, per poi essere defalcati al Valore del Fabbricato finale o meglio si ricapitola quanto di seguito (stralcio della tabella di riferimento)

Per alcune delle opere di cui sopra si è rilevato il parziale completamento o in alcuni casi risultano essere opere in corso di definizione.

Più nello specifico si è rilevato quale giusto stato di avanzamento lavori le sole opere relative a scavi e movimenti terra i quali rientrano in una percentuale del 3% del costo per urbanizzazione (da tabella parametrica) e quindi per un valore di circa **€ 8,85 mc** (dati dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per Lazio e Abruzzo) ottenuti dalle voci di cui sotto:

- SCAVO €/mc **4,50**
- Trasporto €/mc 4,35: TRASPORTO dei materiali di risulta, asciutti o bagnati, provenienti dagli scavi, fuori dall'area del cantiere o comunque a una distanza non inferiore a 500 m dal luogo degli scavi, escluso l'eventuale costo di conferimento a discarica autorizzata con percorrenza entro i limiti di 20 km compreso il ritorno a vuoto;

Dalla relazione allegata alla precedente eseguita con strumentazione topografica quale drone di rilievo è emersa una superficie totale pari a 6.632,70 mq dei quali solamente mq 2.132,37 quale superficie di scavo la quale è stata assimilata in assenza di dati e per la vetustà della fase lavorativa (circa 2010/2011) ad un volume pari a mq 2.132,37 * h 4,00 (come da quote altoplanimetriche da rilievo con drone) pari a 8530,00 mc. Ne deriva il costo totale già sostenuto per le fasi lavorative di scavo e movimento terra (con dati volumetrici assunti da rilievo altoplanimetrico con dati probabili di altezza scavo in quanto l'analisi è effettuata al solo scopo di verificare l'esatta estensione del terreno) pari ad **€ 75.000,00**.

Il valore di cui sopra attesta quindi l'esattezza del metodo di stima con quanto reperito dalle indagini peritali ovvero la presenza di un computo metrico estimativo (condotto in accordo ai

prezziari della Regione Lazio) nonché di un'offerta economica timbrata e vidimata da parte della ditta richiamata nella stessa

Ne è emerso quindi quanto sotto ovvero:

- **Costo di costruzione stimata dal DL Geom. **** Omissis ****, (Tecnico di fiducia della **** Omissis ****, quale parte eseguita): € 5.308.624,06;**
- **Costo di costruzione con offerta professionale : € 5.250.000,00.**

Costo di costruzione mediato pari a 5.280.000,00 €



PREZZO STIMATO DI VENDITA (COSTO DI MERCATO IMMOBILIARE)

I principali listini e osservatori immobiliari consultati (La Casa.it e Tecnocasa) censiscono il valore dei fabbricati terziari/artigianali in Lanuvio stabilendo il prezzo medio come poi da dati di sotto riportati.

Si è riscontrata l'assenza di dati certi per la categoria e la destinazione di appartenenza, motivo per il quale si applicherà l'analisi del valore normale la quale tiene in considerazione sia la zona "toponomastica" nonché l'appartenenza allo stock immobiliare per il bene oggetto di stima andando a creare un raffronto con i dati certi e simili per appartenenza allo stesso mercato immobiliare.

Si è quindi utilizzata una superficie commerciale per comparazione diretta pari a 100,00mq utile quindi ai soli fini di poter rilevare, tramite indagine di mercato, il più probabile valore di €/mq per S.L. da applicare quindi alle caratteristiche sia metriche che peculiari del manufatto il quale risulta infatti in croso di edificazione con la presenza dei soli movimenti di terra quale fase lavorativa conclusa.

Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, sono stati presi in analisi due categorie distinte e separate e la media dei valori ha permesso al sottoscritto di veicolarsi verso il valore finale (più probabile) in €/mq.

Categoria Ufficio: si è preso come riferimento il Comune di Aprilia (LT) con dato comparabile relativo a manufatti distanti dal bene oggetto di stima circa 0,04 km e rientrante in Zona E4 Suburbana/Campoleone (dati del II semestre 2019) con valori per categoria urbanistica principale "Uffici" per categoria Catastale quale "A10" in condizioni normali che vanno da un minimo di € 1.050,00€/mq. ad un massimo di € 1.450,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € /mq 1.250,00.

Categoria Negozi e Botteghe Cat. Cat. C1 : si è preso come riferimento il Comune di Aprilia (LT) con dato comparabile relativo a manufatti distanti dal bene oggetto di stima circa 4 km e rientrante in Zona E4 Suburbana/Campoleone (dati del II semestre 2019) con valori per categoria urbanistica principale "Bottega" per categoria Catastale quale "C1" in condizioni normali che vanno da un minimo di € 760,00/mq. ad un massimo di € 1.150,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore ponderale per raffronto pari a €/mq 980,00.



Valore normale medio ponderale pari a 1.150,00 €/mq

Quanto sopra è sempre e comunque da intendersi per immobili in normali condizioni e ACCETTABILE per il bene oggetto di esecuzione in quanto vige il principio di stima con fotografia del mercato immobiliare sia in passato ma con fluttuazioni economiche e di NTN numero di Transazione Attive Normali le quale risentono del periodo di emergenza italiano.

A maggior ragione si riporta la ragione di cui sopra:

In particolare, in ambito residenziale Nomisma **prevede nei prossimi anni una perdita tra i 54,5 e i 113 miliardi di euro di fatturato, per il 2020 è compresa tra i 9,2 e i 22,1 miliardi**. Con riferimento ai prezzi, la società bolognese stima flessioni medie comprese tra il -1,3% e il - 4% nel biennio 2020-2021. Per il 2022 stima inoltre una flessione dei valori in timida attenuazione. Le previsioni di Nomisma relativamente al segmento corporate sono per un arretramento cumulato a chiusura del prossimo triennio di 278 mila transazioni residenziali (di cui 48,4 mila nel 2020) e 9,4 miliardi di euro di capitali investiti (di cui 2,6 miliardi di euro nel 2020); nell'ipotesi più pessimistica il tracollo ammonterebbe a ben 587 mila unità (di cui 118,8 mila nel 2020) e 18,3 miliardi di euro di capitali investiti (di cui 5,8 miliardi nel 2020).

Nomisma avverte che "il quadro che si profila evidenzia un contrasto stridente con i risultati registrati da Nomisma nel 2019, che restituivano un generalizzato miglioramento rispetto agli anni passati. Un miglioramento corroborato tra l'altro dall'incremento delle richieste di mutuo registrato nel primo bimestre del corrente anno (+32,4%)". Guardando al settore residenziale Nomisma stima contraccolpi decisamente negativi, ma la posizione più critica si registrerà in corrispondenza degli immobili d'impresa che presenteranno un riflesso recessivo diretto e immediato.

"Non resta che sperare – si legge nell'Osservatorio - in un sussulto di avvedutezza e lungimiranza che consenta la definizione di misure su scala continentale davvero non convenzionali per favorire la ripresa". Per Nomisma "**il nemico più pericoloso per l'economia è quello che ancora non si è manifestato: ovvero l'impoverimento che scaturirà come effetto indotto dall'inazione coatta**". Per questo, secondo l'associazione "un ruolo decisivo è chiamato a svolgerlo la finanza che dovrà necessariamente esercitare – per il think tank felsineo – un sistematico sostegno di una domanda di credito inevitabilmente più fragile".

Cosa ci si deve aspettare per il comparto immobiliare? "L'imprevedibile e profonda crisi in atto porta con sé un'elevata componente di incertezza in merito alla sua durata e conseguente intensità - dichiara Stefano Magnolfi, Executive Director CRIF Real Estate Service. - Dai mutamenti di breve e di medio periodo deriveranno inevitabilmente anche riflessi sulla modalità di fruizione degli spazi privati e pubblici, familiari e professionali. Nel I trimestre dell'anno gli investimenti immobiliari effettuati da investitori istituzionali in Italia sono calati quasi del 30% rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente con un qualche impatto anche sui prezzi che, però, data la caratteristica resilienza del mercato residenziale italiano, non dovrebbe comportare severe compressioni deflattive. A livello complessivo non si è registrata una salda e diffusa ripresa dei prezzi post-crisi del 2008 e non ci si attendono impatti negativi significativi sul comparto residenziale – meno volatile rispetto a quello d'impresa - anche se potranno esservi differenze in base alle caratteristiche tipologiche degli immobili. Alcuni operatori immaginano, ad esempio, potenzialmente meno interesse per le case oggetto di affitti brevi in destinazioni turistiche (come gli appartamenti nei centri delle città d'arte) a fronte di un possibile rinnovato interesse per le case di villeggiatura o, magari, per le abitazioni in locazione di lungo periodo".

Quali strategie si possono attuare per arginare la crisi? "Già dalle prime battute di questa crisi globale, - prosegue Magnolfi, - ci si sta rendendo conto che questa non è come le altre crisi economiche ed immobiliari osservate sino ad oggi, dall'ultima delle quali l'Italia non si era ancora completamente

riresa. Potrebbero quindi non essere più sufficienti o adeguati i parametri sinora utilizzati per valutare gli immobili, mettendo parzialmente in discussione i modelli valutativi e previsionali sinora adottati. Al contempo si potrebbero tenere in considerazione altri e nuovi elementi sinora non adeguatamente analizzati”.

Quali saranno gli effetti sul mercato della crisi coronavirus? “È chiaro che l’entità degli effetti sul mercato dipenderà dalla durata del clima di incertezza e di emergenza, - risponde Magnolfi, - ma possiamo comunque già intravedere alcune tendenze che, preesistenti allo scoppio dell’epidemia, hanno subito una accelerazione nella loro diffusione e che immaginiamo comunque non avranno un carattere congiunturale. Tra queste annoveriamo sicuramente il tema della salubrità, della sostenibilità energetica e ambientale dei luoghi in cui si vive, si studia e si lavora, rimarcando che potrà esservi sviluppo economico e sociale solo se sostenibile e verde. Una macro tendenza, questa, che si va ad innestare nel solco del Green Deal e del green lending lanciato recentemente dalla Commissione Europea e appoggiato con vari strumenti dal sistema bancario”.

Prezzo al metro quadro – Trend vs. trimestre anno precedente



Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 31 – Aprile 2020

I prezzi immobiliari prima del Covid

Eppure il 2020 era partito in modo ottimistico, con vari segnali incoraggianti a partire dalla ripresa del prezzo al metro quadro degli immobili oggetto di garanzia di mutuo ipotecario. Nel primo trimestre 2020 questi hanno fatto registrare infatti una crescita del +1,9% rispetto al corrispondente periodo 2019 e oltre il +1% complessivo che risulta dal trend degli ultimi otto anni.

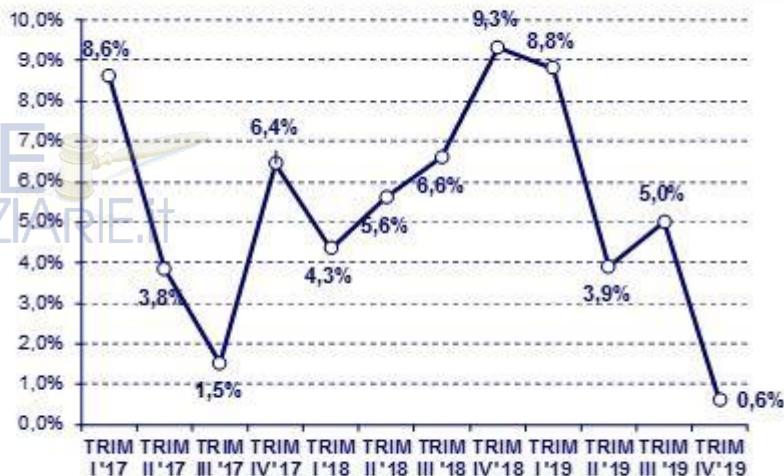
Interessante notare come la ripresa dei prezzi sia stata trainata dagli immobili usati, che hanno fatto registrare, secondo la rilevazione, una crescita del 2,2% rispetto al primo trimestre 2019. I prezzi degli immobili nuovi hanno invece mostrato un +1,9% annuo nel trimestre.

Relativamente alle zone geografiche, i prezzi al metro quadro si sono maggiormente ripresi al Nord Est, con un +4,2% rispetto al primo trimestre 2019, mentre nelle aree geografiche Sud e Isole e

Centro la crescita si attesta rispettivamente al +1,6% e +0,9%; l'area Nord Ovest evidenzia invece dinamiche ancora di contrazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, registrando un -2,0%.



Compravendite residenziali – Trend vs. trimestre anno precedente

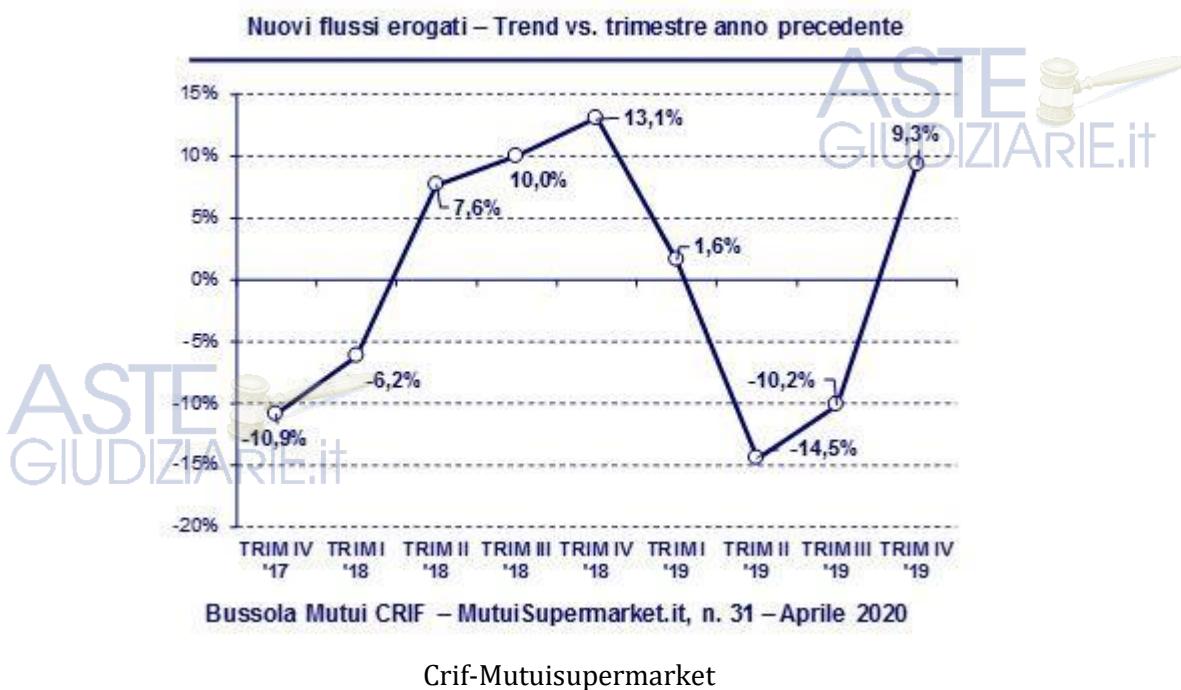


Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 31 – Aprile 2020

Compravendite immobiliari prima del Coronavirus

Pur in leggera risalita, i valori immobiliari erano comunque ancora attraenti per la dinamica delle compravendite, che secondo l'Agenzia delle Entrate hanno confermato a fine 2019 la dinamica positiva in atto da oltre quattro anni consecutivi. Nel quarto trimestre la crescita del numero delle compravendite residenziali è stata pari a +0,6% rispetto al quarto trimestre 2018, il che porta il dato relativo all'anno 2019 ad un +4,3% rispetto al 2018.





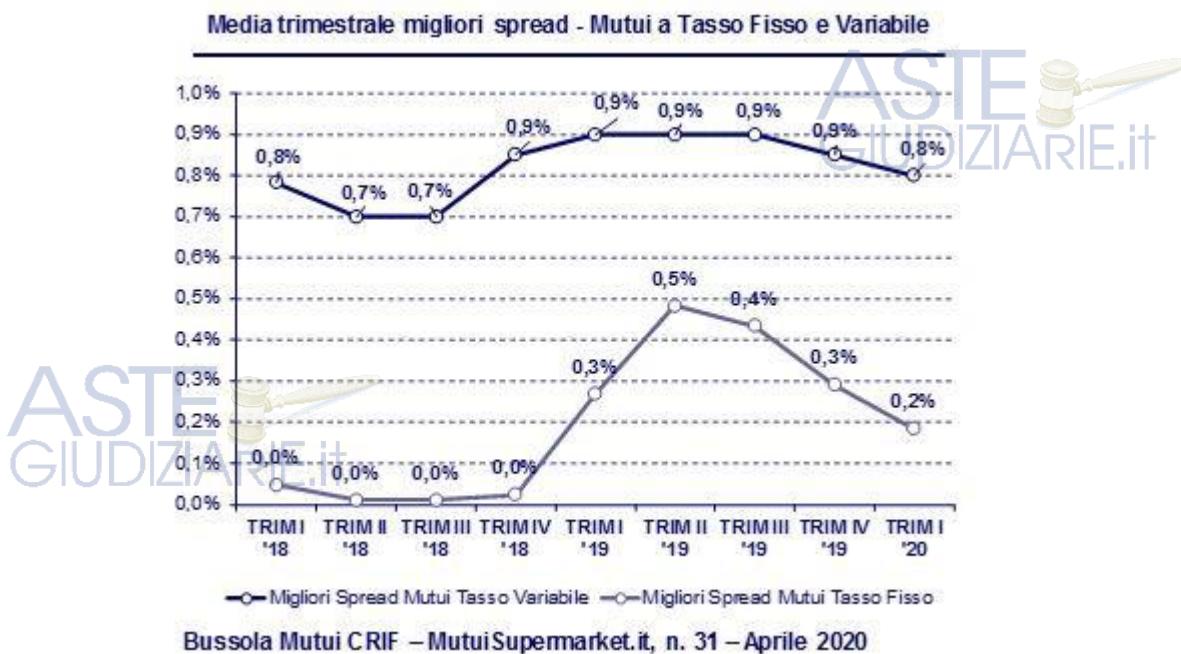
Mercato dei mutui prima del Coronavirus

A determinare un impatto positivo sul mercato immobiliare, oltre alla ripresa di prezzi e compravendite, si è aggiunto il fattore dei tassi dei mutui molto vantaggiosi, che hanno spinto l'interesse per la domanda di surroghe e di nuovi contratti. A confermarlo, i dati di Banca d'Italia che nel quarto trimestre 2019 mostrano un'espansione dei nuovi flussi di mutui erogati pari a +9,3%, dopo due trimestri consecutivi di forte contrazione. Un trend confermato anche nei primi due mesi del 2020, prima dell'esplosione dell'emergenza sanitaria.

"Gli shock avversi oggi in atto potrebbero portare il settore dell'immobiliare e dei mutui a pagare pesanti tributi nel corso dei prossimi trimestri, - commenta Stefano Rossini, Amministratore e Fondatore di MutuiSupermarket.it, - che potrebbero non essere compensati dal sensibile aumento della domanda relativa alla componente surroga che registriamo sul canale online. Tale dinamica di accelerazione della surroga è spiegata da diversi fattori fra cui l'estrema attrattivit delle offerte di mutuo a tasso fisso, il contesto peculiare di limitazione alla circolazione delle persone che favorisce l'utilizzo del canale internet e la disponibilit di maggiore tempo da parte di privati e famiglie da dedicare alla ottimizzazione delle finanze personali".

Prima che la pandemia esplodesse, la riduzione dei tassi di interesse sui mutui aveva spinto l'interesse per la rottamazione dei vecchi mutui, anche e soprattutto tramite l'ausilio del canale on line su cui effettuare la ricerca delle condizioni migliori. Secondo quanto rilevato, il peso delle richieste di surroga e sostituzione passa infatti dal 55% del totale delle richieste raccolte a gennaio 2020, al 57% a febbraio e al 62% a marzo, seppur con volumi ben differenti.





Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 31 – Aprile 2020

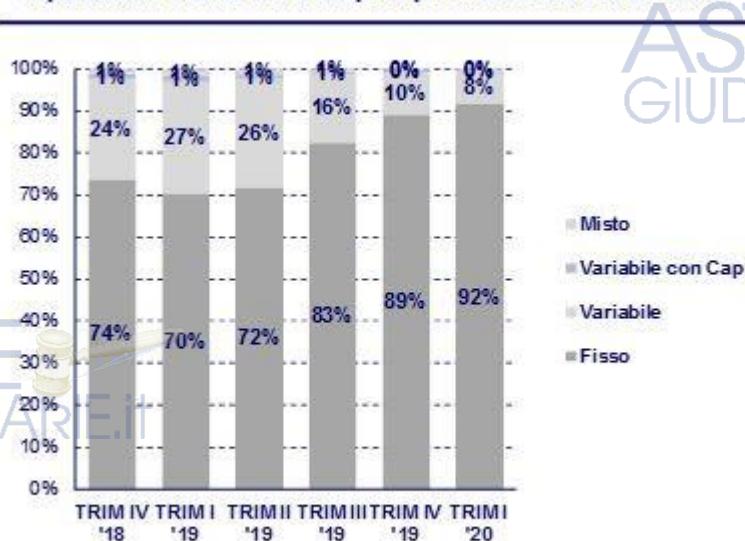
A marzo infatti si registra ovviamente un rallentamento della domanda di mutui acquisto, con un -23% sul canale on line, a causa sia del lockdown che del clima di incertezza sull'economia futura, malgrado il 2020 si fosse aperto con un ulteriore miglioramento dei tassi di offerta sui mutui per privati: nel corso del primo trimestre 2020, i migliori spread di offerta hanno infatti fatto registrare - sia per i mutui a tasso variabile che per i mutui a tasso fisso - una riduzione media di circa 10 punti base.

Per una operazione di mutuo di 140.000 euro, durata 20 anni, valore immobile 220.000 euro, i migliori spread per mutui a tasso variabile e fisso si riducono rispettivamente da una media dello 0,9% e 0,3% sul quarto trimestre ad una media dello 0,8% e 0,2% sul primo trimestre 2020.

I nuovi valori di minimo storico degli indici IRS raggiunti nel corso dei mesi di gennaio e febbraio 2020 avevano contribuito a rafforzare ulteriormente la polarizzazione delle preferenze di privati e famiglie verso nuovi mutui a tasso fisso.



Ripartizione % delle richieste per tipo di tasso sul canale online



Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 31 – Aprile 2020

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto ha poi ritenuto opportuno veicolare il costo unitario medio per mq di superficie commerciale al Valore Normale Unitario, il quale tiene conto, come dato di stima e come coefficiente utile al “comparison approach”, sia del segmento di mercato, sia della destinazione d’uso, nonché della posizione toponomastica e dei dati pervenuti dalle compravendite recenti.

Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007:

"Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa."

Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati.
 Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti).

La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es:

- Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato,
- Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato,

- Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto,
- Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato,

Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emissione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti vendori e acquirenti in solido responsabili.

È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale.

Da cui ne scaturisce quindi, in conclusione di stima sintetica, il più probabile prezzo per euro/mq di superficie convenzionale ovvero si è determinato un prezzo unitario identificato in **€ 1.150,00 euro/mq** (prezzo su analisi ponderale e su indagini presso agenzie immobiliari nonché alla maggior presenza di edifici a destinazione Terziario- Artigianale).

Tuttavia, il procedimento di stima del valore di trasformazione prevede di utilizzare il valore di mercato di edifici aventi medesima destinazione del bene oggetto di stima ma di nuova edificazione, che certamente è superiore al valore dei "target" in "normale" stato di conservazione ma in maniera lapidare vige quanto sopra ed al solo scopo di evitare imprevisti e range di incertezza nel valore €/mq si stabilisce un valore unitario pari a 1.200 €/mq.

Sulla base delle indagini svolte sul mercato locale, è possibile affermare che il valore unitario di mercato per edifici quali commerciali ossia manufatto a destinazione terziaria/artigianale sull'area è pari a **1.200,00 €/MQ**.

Costo Della Trasformazione ($C = \Sigma K + I_p + P_l$)

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

costo delle opere edili (ΣK) comprendente:

- K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;
- K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);
- K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- interessi passivi (I_p) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- profitto lordo (P_l) di un ordinario imprenditore.

K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie complessiva incrementata del 20% (per tenere conto dell'incidenza dei muri e della percentuale della s.n.r. non computata) di un edificio terziario/ commerciale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna.

Al fine di individuare la determinazione del costo tecnico di costruzione si ottiene che il costo ordinario per interventi simili a quello ipotizzato sono stati assunti attraverso indagini condotte

nel settore delle costruzioni edili (oltre che in base alle esperienze professionali del sottoscritto tecnico estimatore) in **700,00 €/mq** ossia il costo di produzione comprende il costo di costruzione in senso stretto comprensivo anche dell'utile di impresa:

- Costo di costruzione parametrico da tabelle degli ordini degli architetti pari a 534,00 €/mq
- Costo di costruzione dai computi metrici allegati alla presente e consegnati in fase di istruttoria del Permesso di Costruire pari 795,00 €/mq
- Valore mediato: 665,00 poi arrotondato a 700,00 €/mq per presenza di imprevisti, prima cantierizzazione, sistemazione delle aree esterne e dei parcheggi, recinzioni, eventuali accessi secondari, opere di giardinaggio ed estetica (costo parametrico minimo pari a 90-120 €/mq)

Costo di costruzione mediato pari a € 5.280.000,00

Superficie totale del complesso pari a 6.646,47 mq derivante da

1. Piano S1 ; mq 2.910,79
2. Piano Terra : mq 1.561,00
3. Piano Primo: mq 2.026,59
4. Vano scala ed ascensore: mq 148,09

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura del costo di costruzione "K1" per un totale di **29,70 €/mq** (costi di costruzione tabellati dalla documentazione reperita dal sottoscritto indicano un costo totale pari ad € 197.425,00 per progettazione e DL)

K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77

Per la realizzazione dei compatti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali. E' tuttavia opportuno precisare che la quantificazione di tali costi è stata assunta in misura pari a quanto stabilito in D.C.C. nonché in applicazione al Permesso di Costruire n.1 del 2010 relativo alla realizzazione di un fabbricato per Edificio Artigianale.

Si precisa che per i singoli lotti compresi nei compatti di nuovo impianto il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria solo per la quota non coperta dell'ammontare dei lavori eseguiti da parte del soggetto lottizzante. Sono interamente a suo carico invece quelli di urbanizzazione secondaria ed il contributo commisurato al costo di costruzione (ad eccezione delle superficie a destinazione produttiva).

In accordo con i dati stabiliti e desunti in seguito all'accesso agli atti amministrativi è emerso che ne deriva quindi in saggio sintetico e ponderale un contributo oneroso per mc realizzabile (in accordo con gli strumenti urbanistici comunali vigenti) pari a **263.210,51, di cui € 259.316,67 per oneri di urbanizzazione primaria ed € 3.893,84 quali oneri relativi all'urbanizzazione**

secondaria) in applicazione poi della superficie sopra calcolata (mq 6.646,47) si ottiene un costo pari a **39,60 €/mq**.

Analisi finanziaria



La durata del processo produttivo può essere prefigurata in due anni, con costi mediamente anticipati (un anno) e ricavi al termine del biennio. Il saggio di attualizzazione (al netto dell'inflazione in quanto si tratta di stima a prezzi reali costanti) viene assunto pari al 10% dovuti alla durata dell'intervento, imprevisti del costruttore), avuto riguardo all'attuale livello dei tassi di finanziamento bancario e di attesa di remunerazione del capitale privato nel settore immobiliare.

Costo di costruzione

Il costo di produzione quindi comprende il costo di costruzione in senso stretto (**700 €/mq**), le spese tecniche di progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo, accatastamento, ecc. (circa 29,70 €/mq), nonché gli oneri comunali e di urbanizzazione, molto contenuti in quanto si tratta di terreno ubicato in lottizzazione già realizzata, e le spese varie, valutabili in €/mq. Il costo di produzione ammonta complessivamente a **784,30 €/mq** (circa)

Analisi costo promotore immobiliare

Il profitto del promotore immobiliare può essere stimato nel 10% (circa) del valore di mercato unitario medio dell'edificio ossia pari a 120,00 €/mq;

In definitiva, quindi, in applicazione di quanto sotto è riferito all'incidenza dell'area sull'unità di superficie coperta dal fabbricato ovvero con un valore finale di

$$V_u = V_{ed} / (1 + r)^n - P / (1 + r)^n - K / (1 + r)^m$$

Ove m è il momento, espresso in anni, in cui mediamente si collocano i costi di produzione, che risultano normalmente anticipati rispetto ai ricavi.

La durata del processo produttivo può essere prefigurata in due anni, con costi mediamente anticipati (un anno) e ricavi al termine del biennio. Il saggio di attualizzazione (al netto dell'inflazione in quanto si tratta di stima a prezzi reali costanti) viene assunto pari al 4,5%, avuto riguardo all'attuale livello dei tassi di finanziamento bancario e di attesa di remunerazione del capitale privato nel settore immobiliare.

$$V_u = 1.200,00 / (1 + 0,10)^3 - 120,00 / (1 + 0,10)^3 - 784,30 / (1 + 0,10)^1$$

V_u = 98,41 €/mq

Il dato sopra esposto è riferito all'incidenza dell'area sull'unità di superficie coperta fabbricato. Per valutare il terreno, è necessario adeguarlo al rapporto di copertura urbanistico ormai già incluso nelle superfici realizzabili come poi da PDC allegato PdC 1/2010.

Arrotondando il valore di trasformazione ottenuto a **98,41€/mq** si ottiene che il valore di mercato dell'intero lotto di terreno ammonta dunque al Valore di trasformazione per la superficie coperta (come da PDC n. 1 del 2010) ed arrotondato a 100,00 €/mq.



Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia
 Via Manlio Quarantelli n.21 - 00049 Velletri (RM)
 mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it
 Tel. 393.43.31.145

Tale valore è confermato altresì dal VAM Agricolo Medio per terreni a destinazione agricola i quali per la tabella dell'Agenzia del Territorio del 2015, qualità seminativo riportano valori medi di 40.690,00 €/Ha ossia di 41 €/mq ca.



STIMA DEL TERRENO

$$6.632,70 \text{ mq} \times 100,00 \text{ €/mq} = \mathbf{663.270,00 \text{ €}}$$

Il sottoscritto quindi in virtù dei valori desunti di cui sopra, ricava attraverso calcoli sia analitici che sintetici il più probabile valore di mercato per il bene oggetto della presente andando ad estrapolare, il valore €/mq ed applicarlo a quanto desumibile dall'analisi e sulla base dei dati catastali ed urbanistici (indici edificatori, indice di copertura).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno edificabile Lanuvio (RM) - Via Cistercense snc - località CAMPOLEONE	6632,70 mq	100,00 €/mq	€ 663.270,00	100,00%	€ 663.270,00
Valore di stima:					€ 663.270,00

Valore di stima: € 663.270,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
costi sostenuti per movimentazione terra e scavi	75000,00	€

Valore finale di stima: € 588.270,00



Il sottoscritto quindi in virtù dei valori desunti di cui sopra, ricava attraverso calcoli sia analitici che sintetici il più probabile valore di mercato per il bene oggetto della presente andando a defalcare i costi sostenuti per movimentazione terra e scavi i quali sono stati assunti pari ad € 75.000,00 ovvero di 588.270,00 € arrotondato come più probabile valore finale per € 600.000,00.

Valore finale di stima arrotondato: € 600.000,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo scrivente inoltre vuole segnalare quanto segue :

Relativamente al LOTTO 1:

Si vuole precisare che l'ingresso all'appartamento oggetto di stima risulta essere al civico n.3 (tre) e non al civico n.1 (uno) in virtù del fatto che, alla data di sopralluogo effettuato dallo scrivente, il civico n.1 (uno) è relativo ad una vetrina appartenente ad attività commerciale confinante.

Relativamente al LOTTO 2:

Alla data del sopralluogo, il portone d'ingresso del locale oggetto della presente risultava manomesso, nello specifico presentava serratura e maniglia compromessi, pertanto lo scrivente ha provveduto in accordo con il custode nominato alla sostituzione della maniglia ed all'inserimento di nuova catena e lucchetto al fine di impedire accesso futuro a terzi.

Relativamente al LOTTO 4:

Si fa presente che è stato necessario, previa autorizzazione del G.E., l'ausilio del drone per effettuare il rilievo del terreno in oggetto e che al momento del sopralluogo risultava totalmente in stato di abbandono con presenza massiva di natura incolta. Inoltre risultava ampio scavo, dovuto al probabile inizio lavori relativo al progetto precedentemente approvato (si rimanda alla sezione Regolarità Edilizia).

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.

Velletri, li 31/07/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mongardini Jacopo Mattia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 01 (Nomina CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 02 (Giuramento CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 03 (Relazione Preliminare)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 04 (Atto di Pignoramento)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 05 (Verbali del CTU)



- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 06 (Perizia Versione Privacy)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 07 (Comunicazioni)



- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 08 (LOTTO 1 – Richiesta Accesso Atti)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 09 (LOTTO 1 – Documentazione Urbanistica)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 10 (LOTTO 1 – Documentazione Catastale)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 11 (LOTTO 1 – Atto di Compravendita)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 12 (LOTTO 1 – Ispezioni Ipotecarie)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 13 (LOTTO 1 – Quotazioni e Stima)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 14 (LOTTO 1 – Elaborato Grafico del CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 15 (LOTTO 1 – Relazione Fotografica del CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 16 (LOTTO 1 – Spese Condominiali)

- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 17 (LOTTO 2 – Richiesta Accesso Atti)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 18 (LOTTO 2 – Documentazione Urbanistica)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 19 (LOTTO 2 – Documentazione Catastale)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 20 (LOTTO 2 – Atto di Compravendita)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 21 (LOTTO 2 – Ispezioni Ipotecarie)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 22 (LOTTO 2 – Quotazioni e Stima)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 23 (LOTTO 2 – Elaborato Grafico del CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 24 (LOTTO 2 – Relazione Fotografica del CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 25 (LOTTO 2 – Accertamento della proprietà immobiliare)

- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 26 (LOTTO 3 – Richiesta Accesso Atti)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 27 (LOTTO 3 – Documentazione Urbanistica)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 28 (LOTTO 3 – Documentazione Catastale)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 29 (LOTTO 3 – Atto di Compravendita)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 30 (LOTTO 3 – Ispezioni Ipotecarie)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 31 (LOTTO 3 – Quotazioni e Stima)

- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 32 (LOTTO 3 – Elaborato Grafico del CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 33 (LOTTO 3 – Relazione Fotografica del CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 34 (LOTTO 3 – Spese Condominiali + Regolamento di Condominio)

- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 35 (LOTTO 4 – Richiesta Accesso Atti)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 36 (LOTTO 4 – Documentazione Urbanistica)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 37 (LOTTO 4 – Documentazione Catastale)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 38 (LOTTO 4 – Atto di Compravendita)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 39 (LOTTO 4 – Ispezioni Ipotecarie)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 40 (LOTTO 4 – Quotazioni e Stima)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 41 (LOTTO 4 – Elaborato Grafico del CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 42 (LOTTO 4 – Relazione Fotografica del CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 43 (LOTTO 4 – Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 44 (LOTTO 4 – Certificato di Destinazione Urbanistica)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 45 (LOTTO 4 – Rilievo Metrico con Drone)

- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 46 (Ricevuta di Invio Perizia alle Parti)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 47 (Spese)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Vicolo Bellonzi n.1 (n.3), piano 3
Appartamento sito nel Comune di Velletri (RM) Vicolo Bellonzi n.**** Omissis ****, posto al terzo piano di un fabbricato avente maggiore consistenza adiacente al Centro Storico di Velletri. Il manufatto suddetto risulta censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Velletri al Foglio MU, particella **** Omissis ****, sub. **** Omissis ****, categoria A/2, classe 3, vani 4, Sup. Commerciale 87 mq, R.C. **** Omissis ****. DESCRIZIONE DETTAGLIATA Appartamento sito nel Comune di Velletri (RM), posto al terzo piano (sottotetto) di un manufatto avente maggiore consistenza avente accesso su Vicolo Bellonzi. Direttamente sul Centro storico di Velletri e adiacente alla centralissima Piazza Cairoli. L'immobile oggetto di stima è rientrante in Zona A – Centro Storico, nella quale si denota la presenza di soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare ovvero riconducibili nella maggior parte dei casi ad architetture quali palazzine civili a schiera e/o edifici per appartamenti (avente piano terra a carattere commerciale) ossia palazzine per abitazioni civili, edificate mediamente ante '67. Detto bene risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Velletri (RM) al foglio MU, particella **** Omissis ****, sub.**** Omissis ****, categoria A/2, classe 3, vani 4, Superficie Commerciale totale 87 mq (superficie escluse aree scoperte pari a 87 mq) come da variazione del 09/11/2015 ovvero inserimento in visura dei dati catastali, r.C. **** Omissis ****; Nella fattispecie il fabbricato del quale l'immobile in questione è parte, risulta essere edificato negli anni ante'67 con soluzioni tecniche, impiantistiche e stratigrafiche non completamente rispondenti a quanto normato e dettato per il risparmio e l'efficientamento energetico (Legge 10/91 e requisiti minimi stratigrafici - maggiori dettagli nelle caratteristiche costruttive) poiché non dovute dal punto di vista dei dettati normativi. Costituzione immobiliare rilevata: PIANO TERZO (SOTTOTETTO): Soggiorno con Angolo cottura - Bagno - Corridoio - n.2 (due) Camere da Letto. L'immobile è appartenente in ditta alla **** Omissis **** (parte eseguita); Quanto sopra è pervenuto da: - Sopralluogo del sottoscritto esperto estimatore -Relazione preliminare a firma del Notaio **** Omissis ****; -Certificazione Notarile -Visure storiche catastali - elaborati planimetrici - estratto di mappa e planimetria catastale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 626, Sub. 508, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Velletri, il terreno sul quale ricade il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima, ricade all'interno della Zona A "Conservazione e Risanamento" individuata all'interno della Variante del PRG di Velletri, aggiornato alle prescrizioni introdotte con la delibera di approvazione regionale n. 66 del 14/02/2006. Più nello specifico vengono adottate per questa zona le specifiche NTA-ZTO. ART. 14 Zona A: Conservazione e risanamento (vedi Normativa specifica allegata Z.T.O. "A" centro storico).

Prezzo base d'asta: € 74.219,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Velletri (RM) - Vicolo Bellonzi n.33, piano Terra
Locale Cantina/Magazzino (catastralmente censito come Commerciale) sito nel Comune di Velletri (RM) Vicolo Bellonzi n.**** Omissis **** posto al piano terra di un fabbricato avente maggiore consistenza adiacente al Centro Storico di Velletri. Il manufatto suddetto risulta censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Velletri al Foglio MU, particella **** Omissis ****, sub. **** Omissis ****, categoria C/1, classe 4, Consistenza 72 mq, R.C.**** Omissis ****.
DESCRIZIONE DETTAGLIATA Locale Cantina/Magazzino (catastralmente censito come Commerciale) sito al piano terra di un manufatto avente maggiore consistenza e ricadente nel pieno centro storico del Comune di Velletri (RM) ed individuabile toponomasticamente a Vicolo Bellonzi n.**** Omissis ****. L'immobile oggetto di stima è rientrante in Zona A - Centro Storico, nella quale si denota la presenza di soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare ovvero riconducibili nella maggior parte dei casi ad architetture quali palazzine civili a schiera e/o edifici per abitazioni avente piano terra a carattere commerciale (Botteghe e Magazzini) ossia palazzine per abitazioni civili, edificate mediamente ante '67. Si fa presente fin da subito che, le ricerche condotte dallo scrivente presso gli Uffici Tecnici del Comune di Velletri ed il raffronto con la documentazione reperita presso gli stessi, hanno dimostrato che il locale oggetto di stima, se pur catastalmente censito come Locale Commerciale (C/1), risulta essere sempre stato destinato a Garage/Cantina. Tale assunto viene confermato sia dalla Relazione Tecnica a corredo degli unici elaborati grafici reperiti agli uffici comunali in sede di accesso agli atti amministrativi nonché dal colloquio con i tecnici incaricati di detto Comune. Per maggiori delucidazioni si faccia riferimento alla Sezione Regolarità Edilizia del presente Rapporto di Stima. Si ritiene altresì fondamentale, ai fini descrittivi, sottolineare che la posizione centrale del conglomerato edilizio ricade nelle vicinanze della centralissima Piazza Cairoli ove affaccia la Torre del Trivio ed è adiacente al corso storico della città (Importante per la posizione al centro storico di Velletri). L'ubicazione toponomastica dell'oggetto del presente elaborato peritale di stima rientrante in lottizzazioni con soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare nonché a zona a notevole contenuto storico architettonico. La porzione immobiliari di cui trattasi la procedura esecutiva in oggetto ossia del presente rapporto valutativo di stima immobiliare sito nel Comune di Velletri (Zona A - Centro Storico) possono essere ricondotte sinteticamente ad una costituzione immobiliare quale: Costituzione immobiliare rilevata: locale commerciale posto al PIANO TERRA, composto da 3 locali ed un piccolo vano. L'immobile è riconoscibile ed individuabile catastalmente alla **** Omissis **** ed al Catasto Urbano del Comune di Velletri NCEU al Foglio MU, p.lla **** Omissis ****, sub. **** Omissis ****, cat. C/1, classe 4, p.t., Consistenza mq. 72, R.C. 1.275,44 Euro, il tutto da VARIAZIONE del 21/01/1993 in atti dal 11/10/1999 VAR DEST DA MAGAZZINO A NEGOZIO (n.4488.1/1993). Dati derivanti da visura storica immobiliare catastale aggiornata al 27/11/2019. Quanto sopra è pervenuto da: -Sopralluogo del sottoscritto esperto estimatore -Relazione preliminare a firma del Notaio **** Omissis ****; - Certificazione Notarile -Visure storiche catastali - elaborati planimetrici - estratto di mappa e planimetria
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 635, Sub. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Velletri, il terreno sul quale ricade il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima, ricade all'interno della Zona A "Conservazione e Risanamento" individuata all'interno della Variante del PRG di Velletri, aggiornato alle prescrizioni introdotte con la delibera di approvazione regionale n. 66 del 14/02/2006. Più nello specifico vengono adottate

per questa zona le specifiche NTA-ZTO. ART. 14 Zona A: Conservazione e risanamento (vedi Normativa specifica allegata Z.T.O. "A" centro storico).

Prezzo base d'asta: € 36.000,00



LOTTO 3

- Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Ariccia (RM) - Via Innocenzo XII , n.70 (Via Ginestreto snc Zona 167), piano Terra

Locale Commerciale sito nel Comune di Ariccia (RM) Via Ginestreto snc (Zona 167) posto al piano terra e piano interrato di un fabbricato avente maggiore consistenza adiacente alla strada Via Innocenzo XII e Via Nettunense. Il manufatto suddetto risulta censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Ariccia al Foglio **** Omissis ****, particella **** Omissis ****, sub. **** Omissis ****, categoria C/1, classe 3, Consistenza 48 mq, R.C.**** Omissis ****. DESCRIZIONE DETTAGLIATA Locale Commerciale sito al piano T-S1 int. **** Omissis **** di un manufatto avente maggiore consistenza più specificatamente nell'edificio **** Omissis **** comparto **** Omissis ****, ricadente nel Comune di Ariccia (RM) ed individuabile toponomasticamente a PIAZZA Z.167 GINESTRETO SNC (come da indirizzo catastale). L'immobile oggetto di stima è rientrante in Zona C6 – Zona per edilizia economica popolare, nella quale si denota la presenza di soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare ovvero riconducibili nella maggior parte dei casi ad architetture quali palazzine civili a schiera e/o edifici per abitazioni civili ossia palazzine edificate mediamente negli anni '80. Si ritiene altresì fondamentale, ai fini descrittivi, sottolineare che la posizione del conglomerato edilizio ricade nelle vicinanze della Via Nettunense e Via Campoleone, strade di percorrenza commerciale. Costituzione immobiliare rilevate: locale commerciale posto al PIANO T-S1, composto al piano terra con vano negozio, anti bagno e bagno collegato con scala interna al piano seminterrato avente altro ampio vano. Completa la descrizione la presenza di un soppalco nella zona negozio per circa 9 mq. L'immobile è riconoscibile ed individuabile catastalmente alla **** Omissis **** ed al Catasto Urbano del Comune di Ariccia NCEU al Foglio **** Omissis ****, p.la **** Omissis ****, sub. **** Omissis ****, cat. C/1, classe 3, PT-S1, Consistenza mq. 48, R.C. 1.303,95 Euro, il tutto derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/1992 in atti dal 26/07/1999 (n.80072.1/1992). Dati derivanti da visura storica immobiliare catastale aggiornata al 27/11/2019. Quanto sopra è pervenuto da: -Sopralluogo del sottoscritto esperto estimatore - Relazione preliminare a firma del Notaio **** Omissis ****; -Certificazione Notarile -Visure storiche catastali - elaborati planimetrici - estratto di mappa e planimetria catastale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 437, Sub. 4, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Ariccia, il terreno sul quale ricade il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima, ricade all'interno della Zona C6 "Zone residenziali per l'edilizia economica e popolare(PEEP L. 167)" individuata all'interno del PRG di Ariccia. Più nello specifico vengono adottate per questa zona le specifiche NTA al CAPO III ART. 20 Zona C6: Zona per l'edilizia economica e popolare)(PEEP).

Prezzo base d'asta: € 87.931,33



LOTTO 4

• **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Lanuvio (RM) - Via Cistercense snc - località CAMPOLEONE

Appezzamento di terreni siti in Comune di Lanuvio (RM) in località CAMPOLEONE, confinanti con Via Cistercense, rispettivamente censiti nel Catasto Terreni di detto Comune al Foglio **** Omissis **** part.**** Omissis ****, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Sup. 09 are 04 ca, R.D. Euro 5,60, R.A. Euro 3,03 e al Foglio **** Omissis **** part.**** Omissis ****, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Sup. 56 are 34 ca, R.D. Euro 34,92, R.A. Euro 18,91. Si fà inoltre presente che vi sono attività commerciali nell'intorno di tale appezzamento, il che favorisce non poco la fruibilità dello stesso. Non trascurabile la particolare vicinanza con il Nuovo Ospedale dei Castelli Romani in virtù delle caratteristiche intrinseche del terreno oggetto di stima. Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 35, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 79, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Lanuvio (RM), i terreni oggetto del presente rapporto di stima, ricade all'interno della zona individuata come Zona D "Artigianato e Industria", più precisamente "Sottozona D2" confermato poi dalle N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione (2007 VARIANTE PRG - ZONE D2). Si riporta in stralcio Normativa di PRG, come da Certificato di destinazione urbanistica richiesto dallo scrivente in data 10/01/2020 prot.**** Omissis **** e rilasciato dal Comune di Lanuvio in data 29/01/2020: A)Norme Tecniche di Attuazione Zona: 07-ZONED2 - 2007 VARIANTE PRG - ZONA D2 -Zona D . Artigianato e Industria La zona D è destinata ad impianti ed attrezzature per le attività artigianali, industriali ed assimilate e alle attrezzature ricreative e sociali al servizio degli addetti; non è consentita la realizzazione di residenze, con la sola limitazione degli alloggi per il personale di custodia o tecnico-direttivo, e con le limitazioni appresso indicate. Sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura; non sono consentiti, in ogni caso, gli scarichi in fognatura o canali senza preventiva depurazione o senza preventivo parere igienico sanitario favorevole espresso di volta in volta dagli uffici competenti del Servizio sanitario, in aderenza alla normativa nazionale della zona D2 in località Farnete; D2 in località Pascolaro. A tali Piani si rimanda per le norme di dettaglio. Sottozona D2 esistente in località Pascolaro, dal presente Piano sono previste possibili destinazioni d'uso direzionali, quali uffici e/o servizi privati di interesse pubblico, a condizione che siano rispettate le dotazioni di parcheggi e di spazio pubblico di cui al D.M. 1444/68 e successive e che l'indice territoriale sia inferiore a 2 mc/mq, e che comunque la dotazione di aree pubbliche non sia inferiore a mq. 200. In tale area e limitatamente alla fascia prospiciente la Via Cistercense, sarà possibile la destinazione d'uso per pubblici esercizi con intrattenimenti danzanti, musicali e similari, discoteca ecc., a condizione che siano rispettati gli standard e le norme specifiche sulla sicurezza vigenti per i locali di interesse pubblico. (Oss. 38 FT). E' prevista una nuova zona D2B per artigianato, localizzata in località Via Lanuviese con i seguenti indici: Ift: 2 mc/mq; RC: 25%; DS: 20 ml; DC: 10 ml; H: 7,00 ml; numero dei piani: 1, con parziale soppalco o piano per uffici o alloggio custode; copertura a tetto; 30% dell'area per spazi di interesse collettivo con un centro - servizi e parco attrezzato oltre a quanto previsto dal D.M. 1444/68. Si faccia riferimento alle NTA del Comune di Lanuvio(RM) ed all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

Prezzo base d'asta: € 600.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 443/2019 DEL R.G.E.



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.219,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Vico Bellonzi n.1 (n.3), piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 626, Sub. 508, Categoria A2	Superficie	104,78 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo del 16/01/2020 si è rilevato che l'immobile presenta un buono stato conservativo (locale abitazione - appartamento) ad eccezione della parte che riguarda l'intradosso della copertura a falda inclinata, la quale risulta scoperta da intonaco, il tutto meglio illustrato nella relazione fotografica posta in allegato alla presente. Inoltre, il manufatto oggetto di stima, presenta, pavimentazione in buono stato manutentivo del tipo classico misto monocottura/gress porcellanato in tutta la superficie, pareti con intonaco civile tinteggiato ad eccezione del bagno ed angolo cucina parzialmente maiolicato ad altezza variabile. Le porte interne sono del tipo legno tamburato di qualità media. L'appartamento è privo di finestre a meno di apposite aperture su copertura a falda inclinata sita al centro di ogni stanza. Per maggiori dettagli si faccia poi riferimento alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti" ed alla relazione fotografica (allegati e facenti parte integrante del presente rapporto di stima).		
Descrizione:	Appartamento sito nel Comune di Velletri (RM) Vico Bellonzi n.**** Omissis ****, posto al terzo piano di un fabbricato avente maggiore consistenza adiacente al Centro Storico di Velletri. Il manufatto suddetto risulta censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Velletri al Foglio MU, particella **** Omissis ****, sub. **** Omissis ****, categoria A/2, classe 3, vani 4, Sup. Commerciale 87 mq. R.C. **** Omissis ****. DESCRIZIONE DETTAGLIATA Appartamento sito nel Comune di Velletri (RM), posto al terzo piano (sottotetto) di un manufatto avente maggiore consistenza avente accesso su Vico Bellonzi. Direttamente sul Centro storico di Velletri e adiacente alla centralissima Piazza Cairoli. L'immobile oggetto di stima è rientrante in Zona A - Centro Storico, nella quale si denota la presenza di soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare ovvero riconducibili nella maggior parte dei casi ad architetture quali palazzine civili a schiera e/o edifici per appartamenti (avente piano terra a carattere commerciale) ossia palazzine per abitazioni civili, edificate mediamente ante '67. Detto bene risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Velletri (RM) al foglio MU, particella **** Omissis ****, sub.**** Omissis ****, categoria A/2, classe 3, vani 4, Superficie Commerciale totale 87 mq (superficie escluse aree scoperte pari a 87 mq) come da variazione del 09/11/2015 ovvero inserimento in visura dei dati catastali, r.C. **** Omissis ****; Nella fattispecie il fabbricato del quale l'immobile in questione è parte, risulta essere edificato negli anni ante'67 con soluzioni tecniche, impiantistiche e stratigrafiche non completamente rispondenti a quanto normato e dettato per il risparmio e l'efficientamento energetico (Legge 10/91 e requisiti minimi stratigrafici - maggiori dettagli nelle caratteristiche costruttive) poiché non dovute dal punto di vista dei dettati normativi. Costituzione immobiliare rilevata: PIANO TERZO (SOTTOTETTO): Soggiorno con Angolo cottura - Bagno - Corridoio - n.2 (due) Camere da Letto. L'immobile è appartenente in ditta alla **** Omissis **** (parte eseguita); Quanto sopra è pervenuto da: - Sopralluogo del sottoscritto esperto estimatore -Relazione preliminare a firma del Notaio **** Omissis ****; -Certificazione Notarile -Visure storiche catastali - elaborati planimetrici - estratto di mappa e planimetria catastale		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.000,00

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Vico Bellonzi n.33, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 635, Sub. 1, Categoria C1	Superficie	107,19 mq
Stato conservativo:	<p>Alla data del sopralluogo del 21/01/2020 si è rilevato che l'immobile presenta uno stato conservativo fatiscente, bisognevole di ristrutturazione, con presenza di materiali di risulta ed evidenti tracce di umidità e degrado, il tutto meglio illustrato nella relazione fotografica posta in allegato alla presente. Inoltre, il manufatto oggetto di stima, presenta, pavimentazione del tipo misto graniglia in tutta la superficie, pareti in muratura a faccia vista. Il solaio di copertura è in legno di castagno con orditura principale e secondaria a vista. Il locale è privo di finestre a meno di finestra nella parte posteriore e del portone d'ingresso in metallo (si fa notare che tale portone risultava manomesso al momento dell'accesso peritale e per il quale si è provveduto al ripristino della maniglia e della serratura, successiva aggiunta di catena con dispositivo di chiusura). Si fa presente che verranno considerati dei costi di ristrutturazione totale del manufatto ad uso magazzino (immobile terminato ossia consegnato in regola d'arte) pari a 250,00 €/mq da stabilirsi sulla superficie interna pari a circa 92 mq (superficie netta rilevata) ovvero veicolante verso un costo di ristrutturazione pari a 23.000,00 € che verranno detratti successivamente al Valore di Stima del manufatto oggetto della presente. Tale costo €/mq è stato desunto attraverso lo studio sommario dello stato specifico dell'immobile nonché da esperienze professionali dello scrivente. Per maggiori dettagli si faccia poi riferimento alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti" ed alla relazione fotografica (allegati e facenti parte integrante del presente rapporto di stima).</p>		
Descrizione:	<p>Locale Cantina/Magazzino (catalistamente censito come Commerciale) sito nel Comune di Velletri (RM) Vico Bellonzi n.**** Omissis **** posto al piano terra di un fabbricato avente maggiore consistenza adiacente al Centro Storico di Velletri. Il manufatto suddetto risulta censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Velletri al Foglio MU, particella **** Omissis ****, sub. **** Omissis ****, categoria C/1, classe 4, Consistenza 72 mq, R.C.**** Omissis ****. DESCRIZIONE DETTAGLIATA Locale Cantina/Magazzino (catalistamente censito come Commerciale) sito al piano terra di un manufatto avente maggiore consistenza e ricadente nel pieno centro storico del Comune di Velletri (RM) ed individuabile toponomasticamente a Vico Bellonzi n.**** Omissis ****. L'immobile oggetto di stima è rientrante in Zona A - Centro Storico, nella quale si denota la presenza di soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare ovvero riconducibili nella maggior parte dei casi ad architetture quali palazzine civili a schiera e/o edifici per abitazioni avente piano terra a carattere commerciale (Botteghe e Magazzini) ossia palazzine per abitazioni civili, edificate mediamente ante '67. Si fa presente fin da subito che, le ricerche condotte dallo scrivente presso gli Uffici Tecnici del Comune di Velletri ed il raffronto con la documentazione reperita presso gli stessi, hanno dimostrato che il locale oggetto di stima, se pur catalistamente censito come Locale Commerciale (C/1), risulta essere sempre stato destinato a Garage/Cantina. Tale assunto viene confermato sia dalla Relazione Tecnica a corredo degli unici elaborati grafici reperiti agli uffici comunali in sede di accesso agli atti amministrativi nonchè dal colloquio con i tecnici incaricati di detto Comune. Per maggiori delucidazioni si faccia riferimento alla Sezione Regolarità Edilizia del presente Rapporto di Stima. Si ritiene altresì fondamentale, ai fini descrittivi, sottolineare che la posizione centrale del conglomerato edilizio ricade nelle vicinanze della centralissima Piazza Cairoli ove affaccia la Torre del Trivio ed è adiacente al corso storico della città (Importante per la posizione al centro storico di Velletri). L'ubicazione toponomastica dell'oggetto del presente elaborato peritale di stima rientrante in lottizzazioni con soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare nonchè a zona a notevole contenuto storico architettonico. La porzione immobiliari di cui trattasi la procedura esecutiva in oggetto ossia del presente rapporto valutativo di stima immobiliare sito nel Comune di Velletri (Zona A - Centro Storico) possono essere ricondotte sinteticamente ad una costituzione immobiliare quale: Costituzione immobiliare rilevata: locale commerciale posto al PIANO TERRA, composto da 3 locali ed un piccolo vano. L'immobile è riconoscibile ed individuabile catalistamente alla **** Omissis **** ed al Catasto Urbano del Comune di Velletri NCEU al Foglio MU, p.la **** Omissis ****, sub. **** Omissis ****, cat. C/1, classe 4, p.t., Consistenza mq. 72, R.C. 1.275,44 Euro, il tutto da VARIAZIONE del 21/01/1993 in atti dal 11/10/1999 VAR DEST DA MAGAZZINO A NEGOZIO (n.4488.1/1993). Dati derivanti da visura storica immobiliare catastale aggiornata al 27/11/2019. Quanto sopra è pervenuto da: -Sopralluogo del sottoscritto esperto estimatore -Relazione preliminare a firma del Notaio **** Omissis ****; -Certificazione Notarile -Visure storiche catastali - elaborati planimetrici - estratto di mappa e planimetria catastale</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.931,33

Bene N° 3 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Ariccia (RM) - Via Innocenzo XII, n.70 (Via Ginestreto snc Zona 167), piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 437, Sub. 4, Categoria C1	Superficie	65,75 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo del 23/01/2020 si è rilevato che l'immobile presenta un buono stato conservativo (locale commerciale posto al piano Terra e Interrato), il tutto meglio illustrato nella relazione fotografica posta in allegato alla presente. Inoltre, il manufatto oggetto di stima, presenta, pavimentazione in buono stato manutentivo del tipo classico misto monocottura/gress porcellanato in tutta la superficie di colore terroso, pareti con intonaco civile tinteggiato ad eccezione del bagno con rivestimenti ad altezza variabile. Le porte interne sono del tipo legno tamburato di qualità media. Il locale presenta una finestra laterale e finestroni orizzontali in aderenza con l'intradosso, oltre alla serranda d'ingresso con telaio in metallo e vetro. Per maggiori dettagli si faccia poi riferimento alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti" ed alla relazione fotografica (allegati e facenti parte integrante del presente rapporto di stima).		
Descrizione:	Locale Commerciale sito nel Comune di Ariccia (RM) Via Ginestreto snc (Zona 167) posto al piano terra e piano interrato di un fabbricato avente maggiore consistenza adiacente alla strada Via Innocenzo XII e Via Nettunense. Il manufatto suddetto risulta censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Ariccia al Foglio **** Omissis ****, particella **** Omissis ****, sub. **** Omissis ****, categoria C/1, classe 3, Consistenza 48 mq, R.C.**** Omissis ****. DESCRIZIONE DETTAGLIATA Locale Commerciale sito al piano T-S1 int. **** Omissis **** di un manufatto avente maggiore consistenza più specificatamente nell'edificio **** Omissis **** comparto **** Omissis ****, ricadente nel Comune di Ariccia (RM) ed individuabile toponomasticamente a PIAZZA Z.167 GINESTRETO SNC (come da indirizzo catastale). L'immobile oggetto di stima è rientrante in Zona C6 - Zona per edilizia economica popolare, nella quale si denota la presenza di soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare ovvero riconducibili nella maggior parte dei casi ad architetture quali palazzine civili a schiera e/o edifici per abitazioni civili ossia palazzine edificate mediamente negli anni '80. Si ritiene altresì fondamentale, ai fini descrittivi, sottolineare che la posizione del conglomerato edilizio ricade nelle vicinanze della Via Nettunense e Via Campoleone, strade di percorrenza commerciale. Costituzione immobiliare rilevate: locale commerciale posto al PIANO T-S1, composto al piano terra con vano negozio, anti bagno e bagno collegato con scala interna al piano seminterrato avente altro ampio vano. Completa la descrizione la presenza di un soppalco nella zona negozio per circa 9 mq. L'immobile è riconoscibile ed individuabile catastalmente alla **** Omissis **** ed al Catasto Urbano del Comune di Ariccia NCEU al Foglio **** Omissis ****, p.lla **** Omissis ****, sub. **** Omissis ****, cat. C/1, classe 3, PT-S1, Consistenza mq. 48, R.C. 1.303,95 Euro, il tutto derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/1992 in atti dal 26/07/1999 (n.80072.1/1992). Dati derivanti da visura storica immobiliare catastale aggiornata al 27/11/2019. Quanto sopra è pervenuto da: -Sopralluogo del sottoscritto esperto estimatore -Relazione preliminare a firma del Notaio **** Omissis ****; -Certificazione Notarile -Visure storiche catastali - elaborati planimetrici - estratto di mappa e planimetria catastale		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		





LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 600.000,00

Bene N° 4 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Lanuvio (RM) - Via Cistercense snc - località CAMPOLEONE		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 35, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 79, Qualità Seminativo	Superficie	6632,70 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo, effettuato il 04/02/2020, si è rilevato che i terreni in oggetto presentano varie tipologie di natura arborifera, oltre ad una natura di sottobosco fortemente inculta oltre ad una recisione approssimativa e fatiscente, per tale motivazione si è ritenuto necessario adoperare previo autorizzazione del G.E. l'ausilio del drone per effettuare rilievo metrico e fotografico. Si rileva inoltre, ampio scavo sul terreno in oggetto, probabilmente dovuto ad una prima fase edificatoria. Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione fotografica allegata e facente parte integrante del presente rapporto di stima nonché alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti".		
Descrizione:	Appezzamento di terreni siti in Comune di Lanuvio (RM) in località CAMPOLEONE, confinanti con Via Cistercense, rispettivamente censiti nel Catasto Terreni di detto Comune al Foglio **** Omissis **** part.**** Omissis ****, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Sup. 09 are 04 ca, R.D. Euro 5,60, R.A. Euro 3,03 e al Foglio **** Omissis **** part.**** Omissis ****, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Sup. 56 are 34 ca, R.D. Euro 34,92, R.A. Euro 18,91. Si fa inoltre presente che vi sono attività commerciali nell'intorno di tale appezzamento, il che favorisce non poco la fruibilità dello stesso. Non trascurabile la particolare vicinanza con il Nuovo Ospedale dei Castelli Romani in virtù delle caratteristiche intrinseche del terreno oggetto di stima.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

