

COMPENDIO IMMOBILIARE N.2 – immobili siti in Ariccia –

terreno sito in Ariccia (Rm) via Vigne Nuove di cui al F. 24 part.IIa 290,
qualità: seminativo, classe 4, sup. mq 34.473, r.d. 170,26, r.a. 89,61

terreno sito in Ariccia (Rm) via Vigne Nuove di cui al F. 24 part.IIe 291,
qualità: seminativo, classe 4, sup. mq 2.520, r.d. 12,36, r.a. 6,51

terreno sito in Ariccia (Rm) via Vigne Nuove di cui al F. 24 part.IIe 292,
qualità: seminativo, classe 4, sup. mq 37, r.d. 0,18, r.a. 0,10

QUESITO n.2

Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, Via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

COMPENDIO N.2

A-) descrizione del compendio immobiliare

Il compendio immobiliare è composto da un terreno incolto sito nel comune di Ariccia e distinto in catasto al F.24 part.IIe n.ri 290 (mq. 34.473), 291 (mq. 2.520) e 292 (mq. 37) per un totale di mq. 37.260. I terreno al momento dell'accesso era privo di recinzioni. (si veda documentazione fotografica allegata.)

il compendio risulta così identificato:

- terreno sito in Ariccia (Rm) via Vigne Nuove di cui al F. 24 part.IIa 290, qualità: seminativo, classe 4, sup. mq 34.473, r.d. 170,26, r.a. 89,61
- terreno sito in Ariccia (Rm) via Vigne Nuove di cui al F. 24 part.IIe 291, qualità: seminativo, classe 4, sup. mq 2.520, r.d. 12,36, r.a. 6,51
- terreno sito in Ariccia (Rm) via Vigne Nuove di cui al F. 24 part.IIe 292, qualità: seminativo, classe 4, sup. mq 37, r.d. 0,18, r.a. 0,10

dati derivanti da:

FRAZIONAMENTO del 26.10.2005 n.729148.1/2005 in atti dal 26.10.2005 (protocollo n.RM0729148)

 QUESITO n.3

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Il CTU ha accertato che la descrizione dell'immobile pignorato è conforme a quanto riportato nell'atto di pignoramento ed i dati contenuti nell'atto di pignoramento hanno permesso l'individuazione del compendio immobiliare.

 QUESITO n.4

Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

nulla

 QUESITO n.5

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Secondo quanto riportato nel CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA rilasciato in data 19/03/2012 dal Comune di Ariccia, secondo il vigente P.R.G. approvato con D.G.R. Lazio n.1708 del 26.04.1977 e s.m.i. e le D.C.C. n.46 del 13.09.2006 e n.56 del 30.10.2006 di approvazione del progetto definitivo per la realizzazione dei tracciati Via Antica Corriera – Via Agricoltura – Via Campoleone:

il terreno distinto in catasto al F.24 mapp.li 290, 291 e 292
con riferimento al P.R.G.:

RICADONO IN ZONA E2 – AGRICOLA NORMALE con parte in ZONA RS
Rispetto Stradale

Sono consentite le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura con i seguenti indici e parametri:

- ✓ Sup. minima di intervento (Sm) mq. 20.000
- ✓ Altezza Massima (Hmax) mt. 7,50
- ✓ Indice di fabbricabilità fondiario (If) 0,03 mc/mq per le abitazioni

0,02 mc/mq per le altre costruzioni

L'edificazione in zona agricola è soggetta a quanto disposto dall'art.55 della L.R. Lazio n.38/99 e s.m.i.

Con riferimento alle D.C.C. n.46 del 13.09.2006 e n.56 del 30.10.2006 di approvazione del progetto definitivo per la realizzazione dei tracciati Via Antica Corriera – Via Agricoltura – Via Campoleone, le particelle n.ri 291 e 292 sono destinate a sede stradale pubblica con efficacia del vincolo preordinato all'esproprio.

Le particelle di terreno distinte coi n.ri 290, 291 e 292 risultano inoltre:

- ✓ sottoposte in parte al vincolo archeologico ai sensi dell'art.13 L.R. 24/98
- ✓ tutelate in parte ai sensi dell'art.142 comma 1 lett. c) D.Lgs 42/04 e dell'art.7 comma 1 e 2 L.R. 24/98 (acque pubbliche)

L'intero territorio comunale risulta classificato zona sismica n.2, sottozona B, ai sensi delle D.D.G.R. Lazio 387/09 e 835/09

■ QUESITO n.6

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico — edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

nulla

QUESITO n.7

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; L'esperto dovrà allegare in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale;

Il bene pignorato formerà un lotto.

QUESITO n.8

Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dell'art. 846 c.c. e dalla legge 03/06/1940, n°1078;

L'immobile in oggetto risulta pignorato per la piena proprietà pari ad 1/1

QUESITO n.9

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale Autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21/03/1978, n° 59, convertito in legge 18/05/1978, n° 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio:

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero da persone e cose

 QUESITO n.10

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

nulla

 QUESITO n.11

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

Si veda risposta al quesito n.5

 QUESITO n.12

Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

A1) Criteri Di Stima

Nota del ctu:

Le particelle di terreno di cui al F.24 mapp.li 291 e 292 non saranno prese in considerazione ai fini della stima e del valore dell'immobile in quanto destinate all'esproprio come da CDU allegato,

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di determinare il più probabile valore di mercato attraverso la stima sintetica per comparazione.

Dopo aver eseguito indagini di mercato aventi per oggetto beni simili con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in considerazione della posizione dell'immobile, dello stato di conservazione e manutenzione, confrontando i valori desunti dagli organi informativi del settore immobiliare, ritiene di poter determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, come di seguito indicato.

Per la valutazione del bene si è considerata la sua potenzialità edificatoria così come dichiarata nel CDU rilasciato dal Comune di Ariccia (allegato e3):

Sono consentite le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura con i seguenti indici e parametri:

- ✓ Sup. minima di intervento (S_m) mq. 20.000
- ✓ Altezza Massima (H_{max}) mt. 7,50
- ✓ **Indice di fabbricabilità fondiario (If) 0,03 mc/mq per le abitazioni**
0,02 mc/mq per le altre costruzioni

da cui:

sup.max edificabile destinata alle abitazioni:

$$\text{mq } 34.473 \times 0,03 = \text{mc } 1.034,19$$

da cui

$$\text{mc } 1.034,19 : \text{ml } 3,00 = \text{mq } \mathbf{344,73 \text{ di sup. destinata alle abitazioni}}$$

sup.max edificabile destinata alle altre costruzioni:

$$\text{mq } 34.128,27 \times 0,02 = \text{mc } 682,56$$

da cui

$$\text{mc } 682,56 : \text{ml } 3,00 = \text{mq } \mathbf{227,52 \text{ di sup. destinata alle altre costruzioni}}$$

$$\text{totale superficie coperta : } \mathbf{344,73 + 227,52 = \text{mq } 572,25}$$

da cui

$$\text{mq } 34.473 - \text{mq } 572,25 = \text{mq } \mathbf{33.900,75 \text{ di superficie scoperta}}$$

A2) Valore dell'immobile

LOTTO UNICO

Terreno sito in Ariccia distinto in catasto al F.24 mapp.li 290

Per un immobile di tali caratteristiche provvisto di autorizzazioni, si è calcolato un prezzo unitario di € 90,00 mq., riferito alla superficie destinata alle abitazioni, di € 70/mq riferito alla superficie destinata alle altre costruzioni e di € 20/mq riferito alla superficie ed sono stati desunti e comparati con alcune pubblicazioni specializzate nel settore delle valutazioni immobiliari, quali: " B.I.R. - Borsa Imm.re Romana"; "F.I.A.I.P. - Osservatorio Imm.re Urbano"; O.M.I. - Osservatorio Imm.re dell'Agenzia del Territorio oltre che con l'attuale e reale mercato immobiliare.

Valore unitario di mercato della sup.res. V_1 €/ mq	90,00
Valore unitario di mercato della sup.non res. V_2 €/ mc	70,00
Valore unitario di mercato della sup.di terreno V_3. €/ mq	20,00

Prezzo a base d'asta dell'immobile

LOTTO UNICO

quota pari ad 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Ariccia in catasto F.24, part.lle 290.

$$V_1 = mc \ 1.034,19 \times \text{€ } 70,00 = \text{€ } \ 72.393,30$$

$$V_2 = mc \ 682,56 \times \text{€ } 40,00 = \text{€ } \ 27.302,40$$

$$V_3 = mq \ 33.900,75 \times \text{€ } 20,00 = \text{€ } \ 678.015,00$$

$$V_{tot} \quad \quad \quad \text{€ } 777.710,70$$

prezzo a base d'asta

€ 777.710,70

(dicono € settecentosettantasettemilasettecentodieci/70)