

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi
Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato
t. +39 06 3493664381 f. +39 06 9840766 (Via Lata 217/E) - +39 069639091 (Via Lata 20)
mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

ad alto fusto (pigne) nonché alberi da frutto e presenza di terreno verde e con assenza di zone aride.

Il successivo frazionamento depositato in atti in data prot. come poi in accordo a quanto disposto dal G.E. Dott. Colognesi E. (vedasi verbale di udienza del), ha aggiornato le cartografie veicolando il tutto verso i nuovi identificati ed estensioni catastali le quali sono di seguito riportate:

La corte esterna ex part. 137 ora rimasta invariata solamente per il N.C.E.U. relativamente al C/2 e diventata in prima istanza particella 834 come poi di seguito specificato (oggetto di frazionamento post prima udienza con richiesta di divisione in 3 lotti secondo appartenenza al PRG Comunale Vigente - Verbale di Udienza del e rientrante sempre nel presente procedimento esecutivo.

Nota comune ai bene sostituenti l'elaborato peritale:

"Per la divisione catastale delle superfici si è quindi proceduto a frazionare in due la particella 834 (che è stata aggiornata in seguito alla istanza dove il terreno che era graffiato al fabbricato deposito (in precedenza al NCEU del Comune di Velletri al Foglio 99 - Particella 137 - Cat. Cat. C/2 Classe 6 - Consistenza Catastale mq 62,00 - R.C. €115,27) ha assunto identificativo particella 834; mentre il fabbricato (ex bene 1 e 2 ossia l'abitazione con i locali al piano terra ed il fabbricato in costruzione adiacente all'abitazione part. 136) è rimasto individuato con la stessa particella 136.

Detta particella 834 nel TF sarà soppressa ed assumerà gli identificativi provvisori AAA DI ME 5093 E aab di mq 12276. Il catasto attribuirà degli identificativi definitivi al momento della approvazione"

La particella del fabbricato C/2 è rimasta invariata poiché l'istanza correttiva ha permesso di allineare la corte esclusiva ex part 137 e creare in questo modo la strada agevole per il frazionamento nei 3 lotti come da richieste in sede di udienza da parte del CTP

Dovendosi poi aggiornare le situazioni degli intestatari attuali ai quali i beni tutti sono pervenuti in forza di regolare titolo di proprietà come poi ben esplicito nella sezione titolarità degli immobili giova relazionare che in data 30.06.2021 è stata regolarmente inoltrata presso i competenti uffici del Catasto di Roma (sede di Via Costi) istanza di Voltura la quale risulta ancora essere in iter di approvazione ALLA DATA DI DEPOSITO DELLA PRESENTE.

Giova inoltre sottolineare che con protocollo del poteva ritenere (come poi da ricevuta di accettazione) valido il frazionamento presentato il quale poi permetteva di determinare le estensioni ed i valori riportati in tabella.

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

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosti Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 068638091 (Via Lata 20)

mpec: a.quattrocchi@pec.ordine.roma.it

Alla data del sopralluogo si è rilevato che sul terreno in oggetto insistono vari fabbricati, ossia villetta su due livelli avente al piano terra un locale cantina/tinaia ed al piano primo abitazione (sub.1 - 2), corpo di fabbrica ancora in costruzione (sub.3) posto al piano terra e primo piano. Inoltre vi è presente un ulteriore locale deposito (part. 137 cat.C/2) adibito a ricovero per gli animali (uccelli e volatili). Inoltre il terreno presenta varie tipologie di natura arborifera, oltre ad una natura di sottobosco incolta.

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 terreno sul quale insistono dei manufatti anch'essi oggetto del presente procedimento. Inoltre sembrerebbe non insistano parti comuni a meno delle parti di ingresso e/o accesso ai manufatti stessi, ossia della strada di passaggio sterrata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle dichiarazioni emerse in seguito all'accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Velletri, nonché dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dai funzionari competenti non si segnala l'esistenza di usi civici gravanti sul terreno oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno nella sua estensione risulta essere pianeggiante con ingresso primario per la parte AAB confinante all'attuale Part. 834 AAA da Via Appia Sud ove insistono due colonne facenti da sede di installazione di cancello carrabile nonché ingresso secondario da Via Vigna Baldi come poi rappresentato nell'allegato elaborato grafico.

Al momento del sopralluogo, il terreno, era identificato al N.C.T. del Comune di Velletri al Foglio 99 Particella 137 e cat.cat quale ENTE URBANO per poi divenire part. 834 AAA ed AAB (in accordo alle disposizioni e verbale di udienza del 03 Marzo 2021 con distribuzione in 3 lotti in accordo alla zonizzazione urbanistica di appartenenza)

Terreno per lo più costituito da natura selvatica e diverse qualità tipologica di coltura presente con alberatura ad alto fusto (pigne) nonché alberi da frutto e presenza di terreno verde e con assenza di zone aride.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta essere occupato senza titolo da terzi senza titolo, le specifiche e le dichiarazioni degli stessi sono poi relazionate nel verbale redatto a firma sia degli occupanti (generalizzati nello

stesso) sia dal Custode Giudiziario nominato.



PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si riporta in stralcio Certificazione Notarile posta in atti ed allegato al presente elaborato di stima.

Immobili oggetto di certificazione:

A) Unità immobiliari, site in Comune di Velletri (RM) con ingresso da Via Appia Nuova numero Km.44 e precisamente:

A1) appartamento, ad uso abitativo, posto ai piani terra e primo, della consistenza catastale complessiva di 5 (cinque) vani, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri, al foglio 99, particelle:

- 136, subalterno 1, Via Appia Nuova n. KM 44, piano: T-1, Categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale: 125 metri quadrati, Totale escluse aree scoperte 108 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 206,58;
- 136, Subalterno 2, graffata con la particella 136, subalterno 1;

A2) porzione di fabbricato, in corso di costruzione, catastalmente posto ai piani terra e primo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri (RM), al foglio 99, particella 136, subalterno 3, Via Appia Nuova n. KM 44, piani: T-1, Categoria in corso di costruzione, Senza Reddito.

A3) Locale ad uso magazzino, posto al piano terra, della consistenza catastale di 62 (sessantadue) metri quadrati, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri, al foglio 99, particella 137, Contrada Carbonara snc, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 62 metri quadrati, Superficie Catastale Totale: 58 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 115,27;

A4) Il terreno su cui insiste la porzione di fabbricato sopra descritta, compresa l'area di sedime, della superficie catastale complessiva di 17.434 (diciassettemilaquattrocentotrentaquattro) metri quadrati, risultano altresì distinte al Catasto Terreni del Comune di Velletri (RM), al foglio 99, particella 137, Qualità Ente Urbano, superficie ha 01.74.34, senza reddito;

B) Unità immobiliare, sita al Comune di Velletri (RM) e precisamente:

- appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 1.374 (milletrecentosettantaquattro), censito al Catasto Terreni del Comune di Velletri (RM), al foglio 99, particella 400, Qualità Vigneto, Classe 1, superficie ha 00.13.74, Reddito Dominicale Euro 26,61, Reddito Agrario Euro 15,61.

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI AL VENTENNIO:

Con riferimento ai beni immobili meglio descritti alle superiori lettere A1), A2), A3) e A4):

Ante ventennio, le unità immobiliari in oggetto risultavano di proprietà



Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosti Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 06 9638081 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

per il diritto di piena proprietà, in forza di compravendita a
rogito del Dott. _____ Notaio in Velletri, _____ repertorio numero _____

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri

, al numero _____ di formalità, con il quale acquistava, dalla signora _____

il terreno originario con sovrastante fabbricato rurale, su cui
sono state edificate le unità immobiliari oggetto della presente certificazione, per una superficie
complessiva di 17.920 (diciassettemilanovecentoventi) metri quadrati;

Con riferimento al bene immobile meglio descritto alla superiore lettera B):

Ante ventennio, l'unità immobiliare in oggetto risultava di proprietà _____

per i diritti di comproprietà indivisa pari a 1/2 (un mezzo) ciascuno dell'intero, in forza di atto
di compravendita a rogito del Dott. _____ già Notaio in Velletri,

repertorio numero _____ trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

di formalità, con il quale acquistavano,

diritti di comproprietà indivisa pari a 1/2 (un mezzo)

ciascuno dell'intero sul bene immobile in oggetto.

Con riferimento ai beni immobili meglio descritti alle superiori lettere A1), A2), A3), A4) e B):

- in seguito al decesso _____

dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio Del Registro DPRM2 UT _____ (RM), in

, al numero _____, volume _____

e trascritta presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Velletri

al numero _____

di formalità, eredità devolutasi

in forza di testamento, atto a rogito Dott. _____

già Notaio in Velletri,

, raccolta numero _____

acquistava il diritto di piena

proprietà sui beni immobili meglio descritti alle superiori lettere A1), e A2) ed i diritti di comproprietà
pari ad 1/2 (un mezzo) dell'intero sul bene immobile meglio descritto alla superiore lettera B): si
precisa che nella nota di trascrizione relativa alla sopra descritta successione non venivano indicati i
beni immobili meglio descritti alle superiori lettere A3) ed A4), tuttavia veniva indicato il diritto di
piena proprietà sul fabbricato rurale censito al catasto terreni al foglio 99 particella 136 della
consistenza di 1 ettari e 75 centiare; si fa presente che alla data odierna, non è stato possibile reperire
copia conferme del testamento sopra descritto, tuttavia dall'esame della nota di trascrizione, si evince
che l'unico erede _____

anche la piena proprietà dei beni immobili meglio descritti alle lettere A3) ed A4);

- in forza di successione testamentaria di morte di _____

trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di
Pubblicità Immobiliare di _____, al numero _____ di formalità, eredità

devolutasi in forza di testamento pubblico con atto a rogito Dott. _____

proprietà sulle unità immobiliari in oggetto.

Per i dati di cui sopra si precisa che in seguito all'udienza del _____ si è quindi stabilito di
procedere a frazionamento del terreno di cui alla particella 137 andando di fatto a costituire, come poi
richiesto dal CTP _____ distribuzione in 3 lotti tenendo conto della destinazioni

urbanistiche derivanti dal PRG adottato dal Comune di Velletri.

Il successivo frazionamento depositato in atti in data _____

prot. _____

come poi in

accordo a quanto disposto dal G.E. Dott. Colognesi E. (vedasi verbale di udienza del _____

ha

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosti Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 | Via Lata 217/E | +39 069638091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordina.roma.it

aggiornato le cartografie veicolando il tutto verso i nuovi identificati ed estensioni catastali le quali sono di seguito riportate:

La corte esterna ex part. 137 ora rimasta invariata solamente per il N.C.E.U. relativamente al C/2 e diventata in prima istanza particella 834 come poi di seguito specificato (oggetto di frazionamento post prima udienza con richiesta di divisione in 3 lotti secondo appartenenza al PRG Comunale Vigente - Verbale di Udienza del) e rientrante sempre nel presente procedimento esecutivo.

Nota comune ai bene sostituenti l'elaborato peritale:

"Per la divisione catastale delle superfici si è quindi proceduto a frazionare in due la particella 834 (che è stata aggiornata in seguito alla istanza dove il terreno che era graffiato al fabbricato deposito (in precedenza al NCEU del Comune di Velletri al Foglio 99 - Particella 137 - Cat. Cat. C/2 Classe 6 - Consistenza Catastale mq 62,00 - R.C €115,27) ha assunto identificativo particella 834; mentre il fabbricato (ex bene 1 e 2 ossia l'abitazione con 1 locali al piano terra ed il fabbricato in costruzione adiacente all'abitazione part. 136) è rimasto individuato con la stessa particella 136.

Detta particella 834 nel TF sarà soppressa ed assumerà gli identificativi provvisori AAA DI ME 5093 E aab di mq 12276. Il catasto attribuirà degli identificativi definitivi al momento della approvazione"

La particella del fabbricato C/2 è rimasta invariata poiché l'istanza correttiva ha permesso di allineare la corte esclusiva ex part 137 e creare in questo modo la strada agevole per il frazionamento nei 3 lotti come da richieste in sede di udienza da parte del CTP.

Dovendosi poi aggiornare le situazione degli intestatari attuali ai quali i beni tutti sono pervenuti in forza di regolare titolo di proprietà come poi ben esplicito nella sezione titolarità degli immobili si rileva che in data (previ appuntamento con i competenti Uffici Catastali) è stata protocollata richiesta di voltura delle proprietà attraverso la documentazione precedentemente versata in atti attestante la titolarità e provenienza dei beni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure Ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri - Roma 2 aggiornate al 04/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio del Registro DPPG UT

Reg. gen. Reg. part.

A favore

Contro

Note: Si rimanda alla "Sezione D - Ulteriori Informazioni" della specifica trascrizione posta il allegato al presente elaborato di stima.

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

Trascritto a TRIBUNALE DI VELLETRI (RM) i

Reg. gen. Reg. part.

A favore

Contro

Note: Si rimanda alla "Sezione D - Ulteriori Informazioni" della specifica trascrizione posta il allegato al presente elaborato di stima.

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

Oneri di cancellazione

Ogni riferimento alle tabelle di cui sopra è ben relazionato sia nella certificazione notarile nonché nella relazione preliminare nonché nelle allegate visure ipocatastali che rimangono aggiornate al primo deposito peritale.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto presso gli uffici comunali del Comune di Velletri (RM) e dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Velletri (RM), il terreno oggetto del presente rapporto di stima, risulta destinato dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n.66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.2006, come segue:

- parte a ZONA E: Aree destinate alle attività agricole;
- parte a ZONA L: Recupero Urbanistico.

Si faccia riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) posto in allegato al presente rapporto di stima.

Il successivo frazionamento disposto in sede di udienza e le ricerche sul portale WEBSIT hanno permesso di identificare le destinazioni di appartenenza a zonizzazione del PRG per la quota AAA della particella 384 ossia la stessa conferma quanto sopra riportato ma con prevalenza di destinazione E - Zona Agricola

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Inoltre per il terreno di cui la presente trattasi si rileva l'edificazione di un manufatto ad uso deposito (attualmente adibito al ricovero di animali da cortile e volatili vari) con piccola recinzione rude e fatiscente.

Tale manufatto risulta quindi essere edificato in forza della Concessione Edilizia in Sanatoria (Legge 47.1985)

a sia per il fabbricato (bene 1 e 2) nonché per il locale deposito identificato urbanisticamente come edificio B. (Vedasi Regolarità Edilizia del Bene N.3)

Si precisa inoltre che risulta essere versata in atti sia la certificazione di idoneità statica nonché la relazione descrittiva allegata alla domanda di Sanatoria ai sensi della Legge 47.85.

Le dichiarazioni di atto notorio relative all'epoca degli abusi permettono di desumere che i fabbricati di cui al Foglio 99 Particelle 136 e 137 risultano essere edificati inizialmente nel 1960 e terminati nel 1964.

Le superficie oggetto di condono edilizio sono poi esposte ben esposte nell'allegato MOD. R Modello D.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Si rileva l'esatta congruità planimetrica tra lo stato rilevato e lo stato graficizzato come da elaborato allegato alla domanda di sanatoria da parte del Sig.

presso il Comune di Velletri ed intesa per "COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO CON ANNESSO LOCALE DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI".

Il tutto ovviamente è riferito al primo deposito peritale poichè la diversa divisione in lotti avvenuta in accordo all'udienza di poi permesso di creare delle particelle a se stanti per quanto attiene al terreno inizialmente individuato al NCT del Comune di Velletri al Foglio 99 Part 137 (attuale 834).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44

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 poi desumibili dalla documentazione allegata in atti.

TITOLARITÀ

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi
Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato
t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)
mpsc. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

-la titolarità dei diritti sul terreno oggetto del presente rapporto di stima al tempo del pignoramento è da attribuirsi a rogito Dott. _____, dità devolutasi in forza di testamento pubblico con atto a rogito Dott. _____, atto a raccolta numero _____, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di _____ al numero _____, Serie _____, acquistando il diritto di piena proprietà sul terreno in oggetto da parte della

CONFINI

Il terreno oggetto del presente rapporto di stima confina con:

- Terreno di cui al N.C.T. Foglio 99 Particella 143 sulla quale sembrerebbe insistere una strada di accesso;
- Terreno di cui al N.C.T. Foglio 99 Particella 554;
- Terreno di cui al N.C.T. Foglio 99 Particella 137 con annesso edificio Deposito;
- Terze persone

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1374,00 mq	1374,00 mq	1,00	1374,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1374,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				1374,00 mq		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La superficie convenzionale è stata calcolata sulla base di: - dati catastali in atti aggiornati; - calcolo grafico su estratto di mappa aggiornato. 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 mancanza di confini reali e materiali sui loghi oggetto di causa non avrebbe potuto condurre il sottoscritto a scelta metrica tecnica di rilievo diversa da quanto sopra relazionato. Inoltre, piccole eventuali differenze di metratura, veicolano a differenze irrisionarie al valore di mercato poichè, come poi desumibile dalla sezione stima con riferimento ai VAM Valori Agricoli Medi, il prezzo €/mq per terreno, diversificato per qualità, conduce a valori con range di incertezza non rilevanti

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1978 al 24/11/1988	(vedi note)	Catasto Terreni Fg. 99, Part. 143 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 59 60
Dal 24/11/1988 al 06/02/2020	(vedi note)	Catasto Terreni Fg. 99, Part. 400 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 13 74 Reddito dominicale € 26,61 Reddito agrario € 15,61

Relativamente alle tabelle di cui sopra si rende opportuno sottolineare che ogni riferimento citato è bene evidenziato nelle visure storiche aggiornate allegate al presente rapporto valutativo. Alla luce di quanto sopra, la 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 99 part. 400::

- 1) Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico: Impianto meccanografico del 01/09/1978;
- 2) Situazione dell'immobile dal 24/11/1988: derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal

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

- 1) Situazione degli intestati dal 28/04/1988: 1.

- 2) Situazione degli intestati dal 24/11/1988: 1.

- 3) Situazione degli intestati dal 22/03/1983:

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)

mped. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha aro ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
99	409				Vigneto	1	00 13 74 mq	26,61 €	15,61 €		

Corrispondenza catastale

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 catastale 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. Nel caso in cui si ritenesse opportuno effettuare rilievo con l'ausilio di strumento toponomastico, lo scrivente rimane a disposizione per effettuare tale integrazione.

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 si è rilevato che il terreno in oggetto presentava varie tipologie di natura arborifera, oltre ad una natura di sottobosco incolta.

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

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9840766 | Via Lata 217/E - +39 06 9838091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

Non risultano parti comuni sul terreno oggetto del presente rapporto di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle dichiarazioni emerse in seguito all'accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Velletri, nonché dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dai funzionari competenti non si segnala l'esistenza di usi civici gravanti sul terreno oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno nella sua estensione risulta essere pianeggiante, di forma regolare ed adiacente alla Via Appia Sud all'altezza del KM.44.

Al momento del sopralluogo, il terreno oggetto del presente rapporto di stima, identificato al N.C.T. del Comune di Velletri (RM) al Foglio 99 Particella 400 e cat.cat quale VIGNETO della superficie di 1.347,00 mq circa, era costituito da natura selvatica e diverse qualità tipologica di coltura presente con alberatura ad alto fusto e presenza di terreno verde e con assenza di zone aride.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente, il terreno oggetto del presente rapporto di stima risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/1967 al 21/06/1990		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Velletri			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Andrea Quattrocchi*Ingegnere**CTU del Tribunale di Velletri*

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosti Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)

mpec: a.quattrocchi@pec.ordineing.roma.it

Dal 22/03/1983 al 21/06/1990	Atto di Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/06/1990 al 12/08/2010	Testamento			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei RR.II. di Velletri			
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Pomezia (RM)			
Dal 12/08/2010 al 05/05/2020	Successione Testamentaria - Dichiarazione di Successione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia delle Entrate			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

ASTE GIUDIZIARIE.it

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



Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00048 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi
Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato
t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)
mpec. a.quattrocchi@pec.ordine.roma.it

Si riporta in stralcio Certificazione Notarile posta in atti ed allegato al presente elaborato di stima.

Immobili oggetto di certificazione:

A) Unità immobiliari, site in Comune di Velletri (RM) con ingresso da Via Appia Nuova numero Km.44 e precisamente:

A1) appartamento, ad uso abitativo, posto ai piani terra e primo, della consistenza catastale complessiva di 5 (cinque) vani, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri, al foglio 99, particelle:

- 136, subalterno 1, Via Appia Nuova n. KM 44, piano: T-1, Categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale: 125 metri quadrati, Totale escluse aree scoperte 108 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 206,58;
- 136, Subalterno 2, graffiata con la particella 136, subalterno 1;

A2) porzione di fabbricato, in corso di costruzione, catastalmente posto ai piani terra e primo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri (RM), al foglio 99, particella 136, subalterno 3, Via Appia Nuova n. KM 44, piani: T-1, Categoria in corso di costruzione, Senza Reddito.

A3) Locale ad uso magazzino, posto al piano terra, della consistenza catastale di 62 (sessantadue) metri quadrati, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri, al foglio 99, particella 137, Contrada Carbonara snc, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 62 metri quadrati, Superficie Catastale Totale: 58 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 115,27;

A4) Il terreno su cui insiste la porzione di fabbricato sopra descritta, compresa l'area di sedime, della superficie catastale complessiva di 17.434 (diciassettemilaquattrocentotrentaquattro) metri quadrati, risultano altresì distinte al Catasto Terreni del Comune di Velletri (RM), al foglio 99, particella 137, Qualità Ente Urbano, superficie ha 01.7434, senza reddito;

B) Unità immobiliare, sita al Comune di Velletri (RM) e precisamente:

- appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 1.374 (milletrecentosettantaquattro), censito al Catasto Terreni del Comune di Velletri (RM), al foglio 99, particella 400, Qualità Vigneto, Classe 1, superficie ha 00.1374, Reddito Dominicale Euro 26,61, Reddito Agrario Euro 15,61.

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI AL VENTENNIO:

Con riferimento ai beni immobili meglio descritti alle superiori lettere A1), A2), A3) e A4):

Ante ventennio, le unità immobiliari in oggetto risultavano di proprietà di

per il diritto di piena proprietà, in forza di compravendita a rogito del Dott. , già Notaio in

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri

al numero di formalità, con il quale acquistava, dalla signora

Roma (RM), il terreno originario con sovrastante fabbricato rurale, su cui

sono state edificate le unità immobiliari oggetto della presente certificazione, per una superficie complessiva di 17.920 (diciassettemilanovecentoventi) metri quadrati;

Con riferimento al bene immobile meglio descritto alla superiore lettera B):

Ante ventennio, l'unità immobiliare in oggetto risultava di proprietà di

per i diritti di comproprietà indivisa pari a 1/2 (un mezzo) ciascuno dell'intero, in forza di atto

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosi Quattrocchi
Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato
t +39 06 3493864381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)
mpec: a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

di compravendita a rogito del Dott.

repertorio numero

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri in

di formalità, con il quale acquistavano,

i diritti di comproprietà indivisa pari a 1/2 (un mezzo)

ciascuno dell'intero sul bene immobile in oggetto.

Con riferimento ai beni immobili meglio descritti alle superiori lettere A1), A2), A3), A4) e B):

- in seguito al

dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio Del Registro DPRM2 UT

f), in

ritta presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Velletri,

al numero

di formalità, eredità devolutasi

in forza di testamento, atto a rogito Dott.

è, acquistava il diritto di piena

proprietà sui beni immobili meglio descritti alle superiori lettere A1), e A2) ed i diritti di comproprietà pari ad 1/2 (un mezzo) dell'intero sul bene immobile meglio descritto alla superiore lettera B): si

precisa che nella nota di trascrizione relativa alla sopra descritta successione non venivano indicati i beni immobili meglio descritti alle superiori lettere A3) ed A4), tuttavia veniva indicato il diritto di piena proprietà sul fabbricato rurale censito al catasto terreni al foglio 99 particella 136 della consistenza di 1 ettari e 75 centiare; si fa presente che alla data odierna, non è stato possibile reperire copia conforme del testamento sopra descritto, tuttavia dall'esame della nota di trascrizione, si evince che l'unico erede d-

alla quale pertanto si è devoluta

anche la piena proprietà dei beni immobili meglio descritti alle lettere A3) ed A4);

- in forza di successione testamentaria di morte

razione di successione registrata

il diritto di piena

proprietà sulle unità immobiliari in oggetto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri - Roma 2 aggiornate al 04/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTEC LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a Roma il
Reg. gen. - Res. part.
Importo: €
A favore di
Contro

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

Capitale: € 24.167,00

Note: Si rimanda alla "Sezione D - Ulteriori Informazioni" della specifica trascrizione posta il allegato al presente elaborato di stima.

Trascrizioni

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

Trascritto a Ufficio del Registro DPRM2 UT POMEZIA (RM) il 05/04/2011

Reg. gen. Reg. part.

A favore di

Contro

Note: Si rimanda alla "Sezione D - Ulteriori Informazioni" della specifica trascrizione posta il allegato al presente elaborato di stima.

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

Trascritto a Ufficio del Registro DPPG I

Reg. gen. Reg. part.

A favore di F

Contro

Note: Si rimanda alla "Sezione D - Ulteriori Informazioni" della specifica trascrizione posta il allegato al presente elaborato di stima.

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

Trascritto a TRIBUNALE DI VELLETRI (RM) i

Reg. gen. - Reg. part.

A favore di

Contro

Note: Si rimanda alla "Sezione D - Ulteriori Informazioni" della specifica trascrizione posta il allegato al presente elaborato di stima.

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

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto presso gli uffici comunali del Comune di Velletri (RM) e dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Velletri (RM), il terreno oggetto del presente rapporto di stima, risulta destinato dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n.66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.2006, come segue:

- parte a ZONA E: Aree destinate alle attività agricole;
- parte a ZONA L: Recupero Urbanistico.

Si faccia riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) posto in allegato al presente rapporto di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosti Quattrocchi
Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato
t +39 06 3493664391 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)
mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

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

Si rileva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo con l'estratto di mappa catastale attualmente depositato in atti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

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 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1

Villino su due livelli (Piano Terra Cantinato e Piano Primo abitativo con annesso terrazzo di calpestio attualmente non accessibile) ad uso abitativo sito nel Comune di Velletri (RM) Via Appia Nord n. KM 44, e precisamente: Villino in stato di fatiscenza disposto su due livelli e relativo lastrico solare (Piano Terra + Piano Primo e Piano copertura parzialmente calpestabile) con corte pertinenziale ed entrata indipendente. Il suddetto manufatto risulta censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Velletri al Foglio 99, particella 136, sub. 1 graffiata sub. 2, categoria A/4, classe 2, vani 5, R.C. € 206,58; Corte esterna con spazi di manovra ed accessi pertinenziali, con finiture di bassa qualità e presenza di verde con necessaria manutenzione ordinaria nonché si sono rilevate piantumazioni ad alto fusto, ornamenti e vari suppellettili da giardino sparsi anche nella confinante particella 137 (rientrante sempre nel presente procedimento esecutivo). Si sottolinea un elevato stato di fatiscenza sia per quanto riguarda l'unità abitativa principale sia per il piano terra a destinazione cantina/tinaia. La

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosil Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638081 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordineingegneriroma.it

presenza di finiture/rivestimenti/tipologia costruttiva interna ed esterna sono di media qualità e tipiche dell'epoca di edificazione dell'immobile (metà anni 60 come da atto notorio relativo all'epoca dell'abuso allegato alla domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85). DESCRIZIONE DETTAGLIATA Villino su due livelli (Piano Terra e Piano Primo) ed è confinante con detta via di Vigna Baldi e Contrada Carbonara (S.S. Appia Nuova), proprietà terzi salvo altri. L'accesso all'immobile è consentito attraverso strada sterrata in assenza di cancello carrabile e/o pedonale, il terreno su cui insiste il manufatto risulta essere solamente in parte recintato da rete metallica. Oltre all'unità immobiliare destinata ad appartamento al piano primo vi è la presenza di una zona a destinazione cantina posta al piano terra, inoltre si è rilevata altra unità immobiliare in corso di costruzione appartenente anch'essa alla parte eseguita (ampliamento del Bene 1 ed oggetto della presente esecuzione). Completa quindi la descrizione il lastrico solare al piano secondo per il quale non è stato possibile il rilievo metrico e la completa descrizione per i motivi di cui sopra. Il tutto è facente parte di un fabbricato (conglomerato misto in CLS e muratura) avente media consistenza ossia edificio per abitazioni civili monofamiliari ed a ridosso della zona periferica a prevalenza simil commerciale/industriale del Comune citato con prevalenze morfologiche a carattere agrario/rurale nonché alla zona quale S.S. Appia ricca di addensamenti e poli a prevalenza commerciale. A ridosso delle unità abitative vi è presenza di altro locale a destinazione deposito adibito al momento del sopralluogo a riparo per volatili da allevamento. Detti beni risultano censiti nel N.C.E.U. del Comune di Velletri (RM) al foglio 99, particella 136, sub.1 graffato 2, categoria A/4, classe 2, vani 5, Superficie Commerciale totale 125 mq (superficie escluse arre scoperte pari a 108 mq), r.C. Euro 206,58; Nella fattispecie il fabbricato del quale l'immobile in questione è parte, risulta essere edificato negli anni 60' con soluzioni tecniche, impiantistiche e stratigrafiche non assolutamente 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) anche poiché non dovute dal punto di vista dei dettati normativi. Costituzione immobiliare rilevata: Al Piano Terra: Corte Pertinenziale in scarso stato manutentivo e unità abitativa adibita a Cantina/Magazzino con annesso portico, scala esterna di accesso al Piano Primo con annesso ripostiglio posto al sottoscala accessibile solo dall'esterno; Al Piano Primo: Soggiorno/Cucina, Bagno e camera da letto nonché scala esterna facente sia da accesso al piano abitativo che di collegamento al piano Terra cantinato al quale si accede da porta esterna situata nella zona del porticato in pilastriature in cls. Al Piano Secondo: Lastrico solare collegato al piano primo attraverso scala esterna in materiale metallico. Piano T : Cantina "attualmente" adibita a ricovero attrezzi ed annessa tinaia retrostante l'accesso alla zona cantina. Inoltre, si rileva al Piano Terra e Primo (Foglio 99 - Particella 136 - Subalterno 3) : Presenza di manufatto in corso di edificazione ed allo stato grezzo con la sola presenza della struttura in muratura in blocchi di tufo. L'immobile è appartenente

re

"Titolarità". Le intestazioni catastali non coincidono con l'attuale proprietà ossia con la parte eseguita in quanto, nelle visure storiche aggiornate reperite dal sottoscritto emerge quale proprietà

pervenuto da: -Sopralluogo del sottoscritto esperto estimatore -Relazione preliminare a firma del delegato; -Certificazione Notarile -Visure storiche catastali - elaborati planimetrici - estratto di mappa e planimetria catastale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 136, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 2

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

Valore di stima del bene: € 119.263,50

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto con una duplice analisi di stima ovvero fondando il tutto su di una media 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

Si precisa a tal proposito che la metodologia di stima in accordo alle normative ISO Market Comparison Approach è stata condotta in esame di un immobile subject oggetto di altra stima per poi ragguagliare sia il valore in €/mq al manufatto oggetto di stima il quale è stato debitamente indicizzato sia per prezzo €/mq che per inflazione del mercato immobiliare e quindi per cronologico dell'evento di fotografia del valore quale principio base dell'estimo immobiliare.

Ne deriva una linea guida la quale permetterà al lettore di ben essere edotto sulle metodologie e sui principi dell'estimo.

Si riscontro altresì quale unica negatività dello stock immobiliare di appartenenza la mancanza di dati utili al fine della corretta applicazione del Market Comparison Approach (sia esso indicizzato o meno) con mancanza di atti certi ed attuabili nell'interesse del presente elaborato peritale.

Relativamente alla Stima Analitica condotto secondo il metodo del Comparison Approach secondo le linee di ABI BANCA- Tecnoborsa nonché le normative di analisi ISO si rende necessario sottolineare che il valore finale del manufatto ha condotto all'esclusione di tale metodologia poiché fuori sia dagli stock immobiliari analizzati nonché delle analisi condotte nel quarto trimestre del 2019 sul NTN Numero di Transazioni (nonché con ricerche attualizzate al presente) dati i quali hanno veicolato il sottoscritto all'esclusione del metodo in quanto gli andamenti del mercato confermano quanto riportato ossia che i prezzi di vendita reperiti non sono assolutamente in linea con il trend di vendite (vedasi linea guida riportata)

Analisi delle NTN e determinazione delle influenze sul mercato immobiliare post COVID 19

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.

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Teati Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

"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 deflative. 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 ripresa. 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".



Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

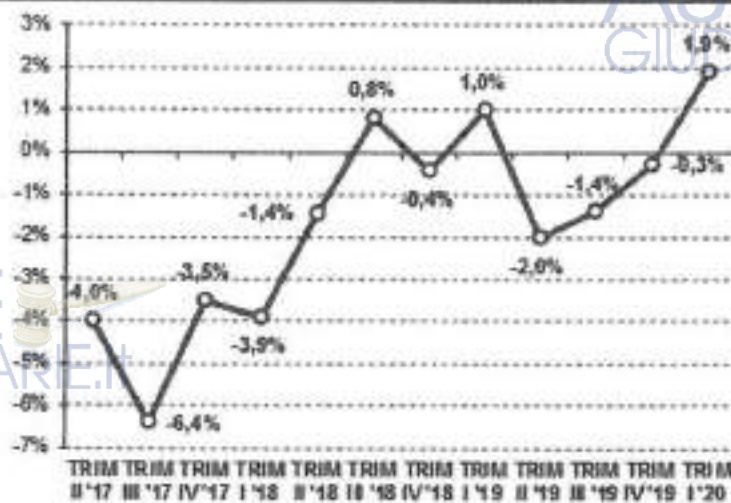
Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosti Quattrocchi

Via Lata 20 - 00048 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 349364381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 06 9638001 (Via Lata 20)

mpac. a quattrocchi@pec.ording.roma.it

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%.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

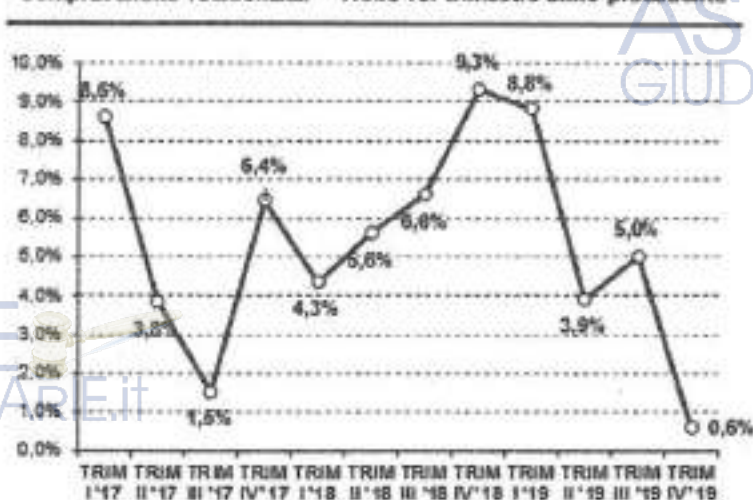
Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordine.roma.it

Compravendite residenziali – Trend vs. trimestre anno precedente

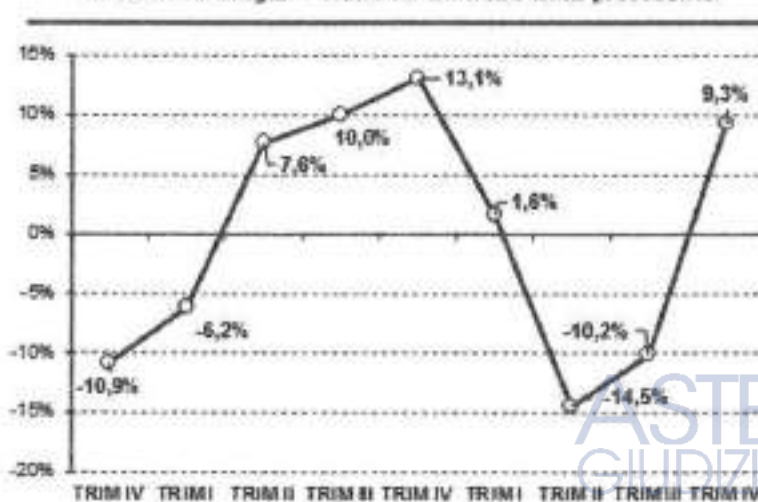


Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 31 – Aprile 2020

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.

Nuovi flussi erogati – Trend vs. trimestre anno precedente



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

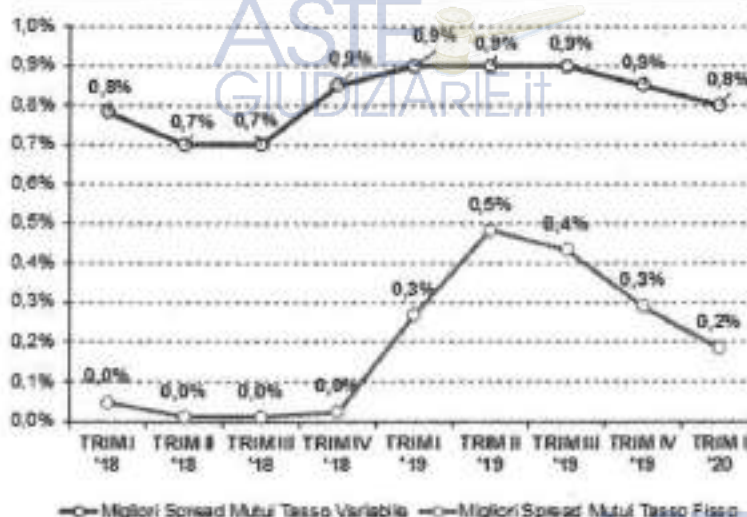
Crif-MutuiSupermarket

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 attrattività 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 disponibilità 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.

Media trimestrale migliori spread - Mutui a Tasso Fisso e Variabile

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.

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

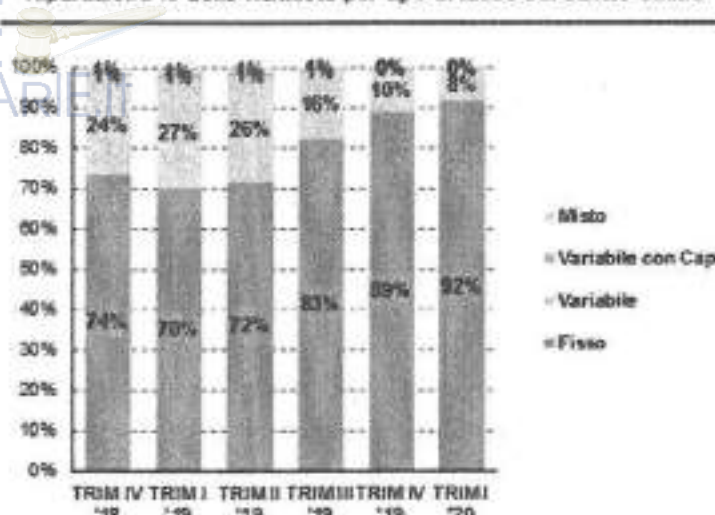
CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00048 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosti Quattrocchi
Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato
t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)
mpec. a.quattrocchi@pec.ordineing.roma.it

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

PREMESSE

Prezzo e Valore

Il prezzo rappresenta la quantità di valore assegnata a un bene a conclusione una trattativa di mercato tra due parti delle quali una è interessata a cedere il bene e l'altra ad "averlo" in via definitiva o provvisoria. Parliamo di acquisizione in via definitiva o provvisoria per far rilevare che un bene nel senso precisato al paragrafo precedente - non necessariamente è ceduto in via definitiva e, pertanto, acquistato, ma può anche essere ceduto in via provvisoria per un certo periodo e poi tornare nella disponibilità del proprietario originario.

Definizione di prezzo: Si definisce "prezzo" la quantità di valore assegnata a un bene ed espressa in moneta a conclusione di una trattativa di mercato per commisurare il trasferimento definitivo o provvisorio del bene medesimo.

Il prezzo è, quindi, un'entità per misurare un valore. Valore che vedremo in seguito come si forma nei confronti di un bene immobiliare. Valore assegnato a un bene dopo un'interazione di mercato conclusa tra due soggetti e dove si è trattata la cessione del bene in via definitiva o provvisoria. La misura di questo valore rappresenta la quantità di denaro, quale controprestazione per il bene ceduto, che ha corrisposto o corrisponderà periodicamente il beneficiario della cessione del bene al cedente.

Si tratta, dunque, di una misurazione e non di una valutazione perché il prezzo è storicamente un fenomeno già avvenuto, è stato già fissato. Si tratta semplicemente di un'operazione eseguita ex post alla formazione del prezzo medesimo per normale quantificazione, in questo caso monetaria.

Il prezzo è, pertanto, un'entità economica perché misurabile osservabile e scientificamente trattabile in maniera immediata.

Il prezzo appartiene alla sfera dell'economia e non a quello dell'estimo, per cui ogni volta che si parlerà di prezzo si farà sempre riferimento a una quantità osservata e osservabile direttamente sul mercato, vale a dire un fenomeno concluso osservabile e misurabile con immediatezza (direttamente).

Ci soffermiamo per un attimo sul concetto di valore, che ricordiamo ancora una volta va assolutamente distinto dal prezzo.

Il valore rappresenta il concetto fondativo di tutta la materia estimativa e saperlo distinguere dal prezzo, che a sua volta rappresenta il fondamento del mercato nel settore dell'economia, appare come uno dei principi di apprendimento basilari.

Il valore rappresenta una percezione, cioè una sensazione mentale e corporale propria del singolo, attraverso la quale attribuiamo un significato migliore o peggiore a un qualcosa. Il valore è sempre legato al concetto di positività dell'entità cui ci si riferisce. La percezione è, dunque, propria del singolo, dell'individuo. Tuttavia esiste anche una percezione comune detta, appunto, "senso comune", che s'innesta nella percezione di ogni individuo in maniera più o meno preponderante. Maggiore sarà l'aderenza per un maggiore numero d'individui rispetto a un fenomeno e tanto più grande sarà il livello qualitativo e quantitativo del valore percepito.

Si definisce "valore" la forza di orientamento del senso positivo nei confronti di un bene. Il valore non è una misurazione, ma la formulazione interiore o esplicita di un giudizio.

Il valore nel mercato

Il "valore" è un concetto essenziale per l'estimo che meriterebbe una trattazione esclusiva. Tuttavia per ragioni di spazio in un testo dichiaratamente operativo possiamo solo limitarci ai concetti essenziali e che delimitano i confini della materia.

Il valore rappresenta la percezione quantitativa e qualitativa da parte del singolo di un'entità positiva. E la positività di tale percezione assume quantità e qualità superiore o inferiore in base alla preponderanza del senso collettivo in nescio nell'esperienza del singolo. In termini generali si può dire che un'entità di qualsiasi specie assume un valore maggiore quando è comunemente più alta la percezione del senso di questa entità. Possiamo, quindi, affermare che "il valore è la misura del riconoscimento del senso".

Il valore è un concetto soggettivo influenzato dal "senso collettivo". La misura del valore, come ogni misurazione, aumentandone all'infinito le prove sui campioni, si approssima a un valore normale il cui discostamento tende a zero.

La misura del valore normale se espressa quantitativamente con un valore monetario equivale al più probabile prezzo di mercato del bene che si avrebbe in una trattativa ordinaria.

Il senso collettivo, nella sua moderna accezione, è derivazione del "sistema culturale" dal quale proviene, ne deriva, dunque, che anche il valore, essendo una misura di riconoscimento del senso, sarà riferito a questo sistema culturale.

Il senso collettivo, tuttavia, è soltanto un'astrazione intellettuale che s'innesta nell'esperienza del singolo osservatore e, quindi, anche nel sistema culturale dell'individuo e che influenza, dunque, la percezione dello stesso senso collettivo.

Nell'estimo, per attribuire una misura affidabile del riconoscimento del senso collettivo, è necessario costruire, dunque, un sistema culturale all'interno del quale la percezione sia unanimemente riconoscibile.

Per ottenere un sistema culturale preciso e inequivocabile è pertanto indispensabile individuare e definire le finalità del riconoscimento del valore e, conseguentemente, modellare l'esperienza dell'osservatore all'interno dei confini dello scopo predetto.

Arrivare a stabilire il valore di un'entità comunemente percepibile non è un'operazione di misurazione. Fissare il valore è possibile solo attraverso un giudizio. Nella fattispecie un giudizio di valore.

Il giudizio di valore opera a livello di percezione nell'estimatore, e questa si manifesta in diverse maniere, dalla più superficiale a quella più profonda.

La percezione normalmente avviene attraverso quattro fasi:

- ✓ prima fase della percezione "oggettiva", vale a dire che la comprensione di un oggetto o entità qualsiasi attraverso un rigido codice chiuso stabilito dalla collettività, come potrebbe essere, ad esempio, la percezione geometrica di un oggetto. Il giudizio estimativo non può avere queste caratteristiche, tuttavia possono esserci comunque dei parametri oggettivi nel processo di valutazione come la misura delle superfici;
- ✓ seconda fase della percezione "psicologica" o "soggettiva", l'osservazione di un oggetto o entità attraverso il codice della propria diretta esperienza come può essere la percezione di un oggetto in base al proprio punto di osservazione. La componente soggettiva nell'estimo rimane sempre un aspetto indispensabile per mettere in relazione il bene con la realtà oggettiva;
- ✓ terza fase della percezione "associativa", vale a dire l'identificazione di un oggetto in base alle relazioni di questo con gli oggetti prossimali, come può essere la vicinanza di un oggetto a un muro oppure riferendosi all'estimo, come può essere la vicinanza del bene a un elemento valorizzante tipo mare, lago, monumento iconico ecc.;
- ✓ quarta fase della percezione "fenomenologica" che rappresenta, in pratica, la lettura di un oggetto o entità qualsiasi poiché fenomeno definibile, ad esempio i materiali di cui è costituito.

Un giudizio di valore, ancorché sia riferito alla misura del senso comune per un'entità, opera a livello di percezione e, pertanto, non può che essere un processo essenzialmente soggettivo. L'estimatore è, dunque, sia un "soggetto attivo" perché il giudizio parte sempre dalla propria esperienza e sia "soggetto passivo" perché la stima sarà giudicata in base alla maggiore o minore aderenza all'effettivo senso comune.

Il giudizio di valore deve interpretare il senso comune affinché abbia egli stesso un valore per gli altri. E più questo senso comune od oggettivo sarà correttamente interpretato e più grande sarà il valore del giudizio espresso.

Stabilire un giudizio di valore nei confronti di un'entità presuppone, quindi, una conoscenza profonda e interiore della stessa entità, tale da poter sviluppare la propria capacità percettiva ed evidenziare gli aspetti meno evidenti di questa; il tutto con coscienza del senso collettivo da parte del soggetto estimatore.

Un giudizio di valore non può essere un atto di ribellione al sistema culturale per il quale viene espresso. La ribellione appartiene alla politica, all'arte o ad altro, ma non può far parte di un giudizio di valore, il quale per sua intima essenza è un atto pratico integrato e solidale con il senso collettivo, inteso come derivato di un sistema culturale ben preciso.

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi
Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato
t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)
mpec: a.quattrocchi@pec.ordine.roma.it

In termini più propriamente estimativi e meno astratti, il valore può essere conclusivamente espresso come un giudizio atto a descrivere la quantità più probabile di beni con la quale riusciamo a definire la qualità assoluta di un altro bene.

Vale a dire che, in termini pratici, il valore diventa un'espressione quantitativa di un parametro qualitativo. Il prezzo, invece, rappresenta una misura calcolata e reale della quantità di beni necessari per definire un altro bene. Nelle economie evolute, poi, tutti i beni sono rapportati al denaro quale codice unico di definizione del prezzo.

Il valore è, dunque, un giudizio, il prezzo una misurazione.

La famosa "teoria del valore", formulata da tutti gli economisti, attiene, quindi, più all'estimo che alla stessa economia. Possiamo persino affermare che l'estimo essendo la scienza del metodo per la formulazione di giudizi valori dei beni è una diretta conseguenza e prosecuzione della teoria del valore.

Percorso di stima

Al fine del presente rapporto peritale si è data larga analisi all'applicazione dei postulati dell'estimo ossia:

Primo paradigma dell'estimo: l'analogia comparativa

Si definisce come primo paradigma dell'estimo la "analogia comparativa", intesa come individuazione di un rapporto di somiglianza tra due beni immobiliari di cui uno è di prezzo ignoto, in base alla quale è possibile effettuare le opportune comparazioni per determinare dove i due beni effettivamente differiscano.

La ragione di sussistenza dell'attività estimativa è quella di pervenire a un valore del bene che sia il più prossimo a quello reale.

Secondo paradigma dell'estimo: l'unicità del bene immobiliare

Ogni bene immobiliare oggetto di studi estimativi è rappresentato da un insieme infinito di caratteristiche in maniera tale che rapportandolo a qualsiasi altro bene immobiliare, anch'esso rappresentato da un insieme infinito di caratteristiche, non potrà mai esserci l'assoluta uguaglianza tra i due insiemi di infinite di caratteristiche che li rappresentano. Si dice per questo che ogni bene immobiliare è unico.

Il giudizio di stima è la determinazione del "valore previsivo" che ha la maggiore possibilità di manifestarsi nella realtà

Postulato n. 3

Il postulato è altrimenti definito anche come di "invarianza della realtà", vale a dire che la considerazione dei parametri di riferimento del contesto economico all'epoca della stima, per la determinazione del valore previsivo, deve essere esclusivamente riferita a quelli esistenti nel momento cui la stessa è relazionata

Postulato n. 4

Per uno stesso bene economico, a uno stesso momento zero, il valore previsivo varierà in base alle ragioni pratiche che hanno portato alla necessità di stabilirlo.

Postulato n. 5

In ogni valutazione i soggetti interessati di qualsiasi tipo e genere, le circostanze, i parametri e quant'altro preso in considerazione deve essere sempre riferito alla condizione di normalità.

Criterio di stima fondamentale: il valore di mercato

Il "valore di mercato" è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile potrebbe essere, con maggiore probabilità, compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore.

Presupponendo che la compravendita avvenga tra soggetti non condizionati, indipendenti, con interessi opposti e dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Avendo come oggetto di analisi gli immobili, le transazioni di questo tipo sono molto dilatate nel tempo, non esiste inoltre un luogo fisico normalmente deputato alle operazioni e la trattativa avviene in un modo particolare attraverso dei passaggi di offerta e accettazione della stessa o anche per mezzo di terzo soggetto mediatore.

Questa particolare dialettica deve essere anticipata dal perito tramite ipotesi, in modo da esprimere un prezzo probabile al quale perverranno le parti.

Il procedimento sostanzialmente consiste nel ricercare una serie di prezzi per beni analoghi a quello da stimare e dove, per mezzo di adeguate comparazioni dei parametri più importanti, si potrà arrivare a formulare a un prezzo definibile come il più probabile valore di mercato.

Il valore così determinato non è, quindi, liquidabile come puro valore di mercato, ma come "il più probabile", cioè si tratta dell'ipotesi che ha la maggiore possibilità di avverarsi. Detto in altre parole: tenuto conto dei parametri assunti per l'analisi del bene oggetto della stima, del rispetto culturale dei postulati dell'estimo e scelta la comparazione di mercato come criterio di confronto con beni di prezzo noto, il valore cui si è approdati è, fatta salva un'oscillazione d'errore, il medesimo cui giungerebbe un numero indefinito di altri periti nel compiere la stessa valutazione.

Una distinzione utile, ancorché apparentemente ovvia, è quella tra valore di mercato e valore di stima.

Molte volte il perito, infatti, tende erroneamente a sovrapporre i concetti. Il "valore di mercato" è quello ora definito, il "valore di stima" è quello, invece, cui deve pervenire il giudizio di valutazione formulato dal perito. Questo vuol dire che un valore di mercato può essere anche un valore di stima, mentre non è assolutamente vero il contrario perché la stima può passare anche per altri criteri di valore o addirittura essere espressa con un costo.

Il valore di mercato è il criterio di stima cui ci si orienta nella maggior parte delle stime e generalmente si utilizza per tutti quei beni che presentano la capacità di essere scambiati direttamente per l'utilità che possono manifestare e, pertanto, la sua utilità pratica si avrà in caso di: compravendita, in parte nell'espropriazione, nella divisione ereditaria, nella "prima" asta giudiziaria, nelle aste private e, quindi, in tutti i casi dello stesso genere.

CONCLUSIONI ALLA STIMA STIMA

L'area sulla quale ricadono i beni oggetto di stima (villino indipendente composto da piano terra cantinato, piano primo abitativo, portico, terrazzo ed adiacente manufatto in corso di edificazione) di cui è parte l'unità oggetto della presente, è strettamente confinante con Via Appia Sud e ben connessa

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosti Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)

mpec: a.quattrocchi@pec.ordine.roma.it

dal punto di vista viario sia con il centro del Comune di Velletri nonchè a Cisterna di Latina (distante circa 10 min di guida)

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, nonché 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 alle variazioni dell'andamento di mercato nonché 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:

Abitazione di tipo civile: Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" (vedi: fabbricato di tipologia civile). Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati. Le rifiniture sono di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati. È provvista di impianti di ordinaria tecnologia.

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.

BANCA DATI OMI

Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento il Comune di Velletri (RM) Zona E3 Suburbana/Zona Agricola (dati del II semestre 2018) con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale "Ville e Villini" in condizioni normali che vanno da un minimo di € 1.000,00/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 € 1.225,00/mq. Canoni di Locazione calcolati sulla Superficie Lorda Commerciale con valori da 3,50 a 5,00€/mq x mese.

BORSINO IMMOBILIARE

[ZONA Suburbana] Ville e Villini in buono stato con valori aggiornati a Luglio 2020 con valori che vanno da un minimo di € 1.175,00/mq. ad un massimo di € 1.593/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 1.384,00)

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²)

A Giugno 2020 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.349 al metro quadro, con un aumento del 1,55% rispetto a Giugno 2019 (1.328 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Velletri ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2015, con un valore di € 1.550 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.

Prezzi al metro quadro dei comuni nella provincia di Roma

A Giugno 2020, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Velletri è stato di € 1.307 al metro quadro, rispetto ai € 2.555 della media provinciale.

Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Velletri è stato di € 7,43 mensili al metro quadro, rispetto ai € 13,90 della media provinciale.

Velletri, con una popolazione di 52.295 abitanti, è un comune della città metropolitana di Roma. Dista circa 36 Km da Roma.

Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

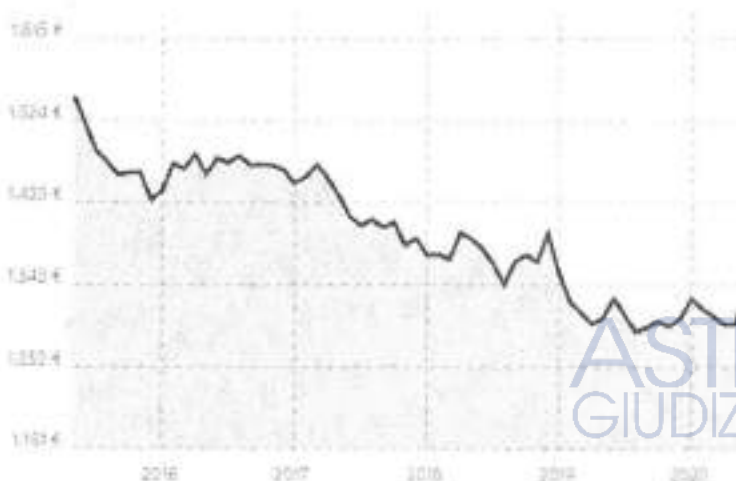
In totale sono presenti in città 2.495 annunci immobiliari, di cui 2.098 in vendita e 397 in affitto, con un indice complessivo di 47 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (6) zone a Velletri è compreso in tutta la città tra 900 €/m² e 1.600 €/m² per la compravendita e tra 3,2 €/m² mese e 5,8 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.200 €/m²) è di circa il 49% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.450 €/m² ed è anche di circa il 54% inferiore alla quotazione media provinciale (2.700 €/m²).

Il prezzo degli appartamenti a Velletri è relativamente disomogeneo in tutta la città, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 750 €/m² e 1.600 €/m².

Velletri ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.200 €/m², quindi circa il 58% in meno rispetto ai prezzi medi a Viareggio (LU) e circa il 88% in più rispetto ai prezzi medi a Corigliano-Rossano (CS), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 50.000 e 100.000 abitanti.



Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosti Quattrocchi

Via Lata 20 - 00040 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493654381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	riserva
appartamenti	€ 1.200/m²	€ 7,4/mese	-0,64%	Q. appartamenti in vendita a Velletri
uffici	€ 1.300/m²	-	+7,52%	Q. uffici in vendita a Velletri
botteghe	€ 1.250/m²	-	-0,43%	Q. botteghe in vendita a Velletri
terreni	€ 1.280/m²	€ 3,3/mese	-58,78%	Q. terreni in vendita a Velletri
case indipendenti	€ 1.200/m²	€ 7,3/mese	+0,28%	Q. case indipendenti in vendita a Velletri
case semindipendenti	€ 1.200/m²	-	+18,72%	Q. case semindipendenti in vendita a Velletri
edifici	€ 1.200/m²	-	+6,52%	Q. edifici in vendita a Velletri
locali commerciali	€ 1.100/m²	€ 16,4/mese	+2,71%	Q. locali commerciali in vendita a Velletri
magazzini	€ 1.250/m²	-	+8,88%	Q. magazzini in vendita a Velletri
enoteche	€ 1.150/m²	-	-0,57%	Q. enoteche in vendita a Velletri
quadranti	€ 1.200/m²	€ 8,2/mese	-0,58%	Q. quadranti in vendita a Velletri
trattorie	€ 1.280/m²	€ 7,3/mese	-0,50%	Q. trattorie in vendita a Velletri
villini	€ 1.500/m²	€ 7,8/mese	-16,64%	Q. villini in vendita a Velletri
vile	€ 1.200/m²	€ 4,4/mese	-1,58%	Q. vile in vendita a Velletri
villetta a schiera	€ 1.200/m²	-	-2,78%	Q. villette a schiera in vendita a Velletri

AGENZIE IMMOBILIARI

Le quotazioni di vendita rilevate, nel segmento di mercato interessato, per la tipologia dell'immobile oggetto di stima si attestano sui valori massimi delle precedenti risultanze.

Nello specifico sono emersi valori per immobili simili i quali hanno permesso di desumere il valore medio per €/mq pari a 1.154 €/mq arrotondato poi a 1.200,00 €/mq per ragguaglio con la superficie commerciale

- Comparabile 1: Prezzo € 109.000,00 - Superficie 90,00 €/mq (riferimento di superficie netta)
Valore €/mq pari a 1.211,00
- Comparabile 2: Prezzo € 159.000,00 - Superficie 150,00 €/mq (riferimento di superficie netta)
Valore €/mq pari a 1.060,00
- Comparabile 3: Prezzo € 179.000,00 - Superficie 150,00 €/mq (riferimento di superficie netta)
Valore €/mq pari a 1.093,00

L'area sulla quale ricade il fabbricato di cui è parte l'unità oggetto della presente, è prossima alle Zone commerciali del paese ossia con forte presenza di Attività Commerciali, Supermercati nonché si è rilevata la vicinanza sia a scuole elementari e medie nonché ai principali istituti di istruzione secondari, i quali, sono circa a 4 minuti di macchina dall'edificio.

Resta poi importante la posizione geografica e toponomastica del manufatto il quale dista pochi metri sia dall'arteria stradale APPIA SUD la quale conduce alle provincie di Latina nonché alla strada Provinciale dei Cinque Archi la quale permette il rapido collegamento sia con i paesi di Nettuno ed Anzio nonché il facile raggiungimento della Pontina SS7.

Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica (zona agricola di prossima periferia ed immerso in zone tranquille e circondate dal Verde Privato), quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici (presenti e con normale frequenza), stato di conservazione dell'immobile in condizioni di necessaria manutenzione con una dotazione di impianti da verificare poiché trattasi di allacci abusivi e con assenza di regolari contratti (impianto elettrico non completamente a norma e rispondente alla recentissima CEI 64/8 con specifiche ampiamente descritte nelle caratteristiche strutturali ed

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640768 (Via Lata 217/E) - +39 06 9638091 (Via Lata 20)

mpoc. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

impiantistiche dell'immobile), anno e modalità di costruzione, qualità delle finiture, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

Inoltre si riscontra uno stato di ristrutturazione sicuramente vetusto e senza attenzione a rivestimenti e caratterizzazioni dell'intero costruito ed in assenza di soluzioni architettoniche sia interne che esterne.

Inoltre, la valutazione a mq. scaturisce anche in considerazione del fatto che il terreno sul quale ricade l'immobile oggetto di esecuzione è destinato dal Piano Regolatore Generale vigente a mista Zona E "Agricola" e Zona L "Recupero Urbanistico".

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 una civile abitazione riconducibile a soluzione costruttiva architettonica quale edifici Ville e Villini indipendenti e circondati da ampio terreno o corte esterna, da adibire ed utilizzare quale residenza sia a carattere permanente sia a carattere saltuario (casa vacanze) con ordini di canoni di locazione medi stimati in 6,00 €/mq/mese (valore aleatorio poiché legato a variabili intrinseche ed estrinseche 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 **1.120,00 €/mq** per immobili in condizioni normali ovvero senza confronti per livelli di piano si riporta ad valore normale di **1.150,00 €/mq**

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'emanazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili.

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00048 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi
Via Lata 20 - 00048 Velletri (RM) - Studio Associato
t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - s39 069638091 (Via Lata 20)
mpec: a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

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

Il valore medio ponderale ha permesso di stabilire un valore €/mq pari a 1.200,00.

Per quanto sopra, al valore assunto si applicheranno dei coefficiente per caratteristiche intrinseche (architettura degli interni discrete, tipologia del costruito, assenza di decorazioni e divisioni degli ambienti) ed estrinseche (rivestimenti, materiali utilizzati, spazi comuni, posizione, zona residenziale centrale) che tengano conto delle sue effettive caratteristiche definendo la qualità dell'immobile - Tabella TCM 3.1.1 del luglio 2008 direttiva dell'Agenzia del territorio - Edizione sole24 ore, di M. Tamborrino - Principi di economia ed estimo, di C. Forte B. De Rossi - in particolare:

Caratteristiche	Coefficiente
Caratteristiche posizionali	+ 15%
Coefficiente di età, qualità, fabbricato (stato di fatiscienza)	- 20%
Caratteristiche di funzionalità globale	-10%
Assenza Impianti	-10%

Ne deriva:

Valore di mercato = €/mq 1.200,00 x 1,15 x 0,9 x 0,80 x 0,80 = €/mq = €/mq 894,24

Arrotondato per eccesso ed eventuali incertezze nel mercato immobiliare secondo il principio di stima al momento della redazione dell'elaborato peritale a €/mq 850,00

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1

Porzione di Villino posto su due livelli (Piano Terra e Piano Primo) con annesso terrazzo di calpestio, il tutto attualmente ancora in corso di costruzione, sito nel Comune di Velletri (RM) Via Appia Nord n. KM 44. Il suddetto manufatto risulta censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Velletri al Foglio 99, particella 136, sub. 3, IN CORSO DI COSTRUZIONE; L'accesso all'immobile oggetto della presente stima avviene tramite strada sterrata alberata che porta ad una corte esterna parzialmente pavimentata (spazi di manovra ed accessi pertinenziali) con finiture di media qualità e presenza di verde curato ed in buono stato manutentivo con piantumazioni ad alto fusto, ornamenti ed arredi da giardino. Si sottolinea uno stato di fatiscienza ed abbandono elevato sia per quanto riguarda il piano terra ed il primo piano, che come già detto risultano essere ancora in costruzione, più nello specifico risultano essere state edificate solamente le pareti ed i solai limitatamente alla parte strutturale (blocchi tufacei e malta). Costituzione immobiliare rilevata: Piano Terra e Primo: Presenza di manufatto in corso di edificazione ed allo stato grezzo con la sola presenza della struttura in muratura in blocchi di tufo. Costituzione immobiliare da progetto depositato in atti (Vedasi sezione Regolarità edilizia): Piano Terra: Magazzino e Ripostiglio comunicanti; Piano Primo: Camera da letto con bagno

ad uso esclusivo e ampliamento della zona Pranzo/Soggiorno inerente al sub. 1-2, nonché "Bene 1" della presente esecuzione immobiliare.

evidenziato nella sezione "Titolarità". Le intestazioni catastali non coincidono con l'attuale proprietà ossia con la parte eseguita in quanto, nelle visure storiche aggiornate reperite dal sottoscritto emerge quale proprietà

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 136, Sub. 3, Categoria C

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

Valore di stima del bene: € 46.060,56

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto con una duplice analisi di stima ovvero fondando il tutto su di una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo i dettami normativi degli standard internazionali di valutazione ossia secondo la metodologia del MCA Market Comparison Approach in applicazione non di una metodologia Yield Oriented ma attraverso stima per valore di trasformazione parametrico.

Si precisa a tal proposito che la metodologia di stima in accordo alle normative ISO Market Comparison Approach è stata condotta in esame di un immobile subject oggetto di altra stima per poi ragguagliare sia il valore in €/mq al manufatto oggetto di stima il quale è stato debitamente indicizzato sia per prezzo €/mq che per inflazione del mercato immobiliare e quindi per cronologico dell'evento di fotografia del valore quale principio base dell'estimo immobiliare.

Si riscontro altresì quale unica negatività dello stock immobiliare di appartenenza la mancanza di dati utili al fine della corretta applicazione del Market Comparison Approach (sia esso indicizzato o meno) con mancanza di atti certi ed attuabili nell'interesse del presente elaborato peritale.

Analisi delle NTN e determinazione delle influenze sul mercato immobiliare post COVID 19

Vedasi quanto relazionato alla medesima sessione di stima per il bene 1

STIMA DEL MANUFATTO IN CORSO DI EDIFICAZIONE

Per i valori medi e i risultati della analisi condotte in esecuzione dell'incarico conferitomi si faccia quindi riferimento a quanto bene evidenziato per il bene 1 ove ben sono relazionati i valori €/mq per indagini di mercato, banche dati, agenzie immobiliari e stati conclusionali.

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 simile a quello oggetto di procedimento esecutivo (Villa e Villino indipendente) 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 Ingegneri (Collegio) di Milano.

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.

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

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493654381 f +39 06 9640786 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordineing.roma.it

ovvero al 2019) veicolando verso un Valore per Costo di Costruzione nel Comune di Roma pari a €/mq
 $vp = 430,45 \text{ €/mq vp} \times 1,010 = 434,75 \text{ €/mq vp}$

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

Tale valore quindi si riporta facilmente al costo di costruzione indicizzato per un'altezza media di 3,00 m (altezza standard) al fine di ottenere un idoneo costo di costruzione al mq.

Per la tipologia edilizia utilizzata ai fine di una idonea comprazione (sopra indicata) si riscontrava una costo per €/mq pari a 1.672,00 €/mq, valore il quale se indicizzato secondo la percentuale parametrica a differenza di comprazione tra Milano e Roma (22%) conduce verso un Valore €/mq per costo di costruzione pari a 1.304,16 arrotondato poi per difetto a **1.350,00 €/mq**

Da cui quindi emerge la fase conclusionale ovvero che per determinare il valore di un'unità residenziale in 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 all'unità residenziale 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.

Prezzo €/mq per immobile terminato e vendibile: $1.530,00 \text{ €/mq} \times 1,10 = 1.683,00$

Costo di Costruzione (immobile terminato ossia consegnato in regola d'arte) avente caratteristiche di unità principale e non appendice della stessa, recente costruzione, senza eventuali adeguamenti normativi strutturali, assenza di imprevisti per vetustà della struttura portante ecc: 1.350,00 €/mq

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:

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi e interri	129.762,00	2,85
02	Demolizioni e rimozioni	13.210,00	0,29
03	Sottomurazione	227.718,00	5,00

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Teo & Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t. +39 06 3493664381 f. +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)
mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

04	Strutture	1.048.648,00	23,01
----	-----------	--------------	-------

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 lo stato edificatorio delle sole strutture le quali incidono per esempio similari per il 23 %.

Eventuali imprevisti e la probabilità di tralasciare percentuali parametriche fondamentali conducono il sottoscritto ad applicare in definitiva una percentuale parametrica totale del 10%.

Il più probabile valore in €/mq per superficie ragguagliata ossia convenzionale sarà quindi:

$V_{trasf} = [V_{imm} (edificato) - V_{costruzione\ residuo}]$

$V_{costruzione} = (1.350,00 \times 0,9) \text{ €/mq} = 1.215,00 \text{ €/mq}$

$V_{trasf} = [V_{imm} (edificato) - V_{costruzione\ residuo}] = \text{€/mq } 1.683,00 - \text{€ } 1.215,50 = 468,00 \text{ €/mq}$

Quanto sopra è valido anche in forza delle incertezze del mercato per eventuali problemi strutturali, indagini diagnostiche, adeguamenti normativi, diversità dello stock immobiliare, appartenenza dell'unità in edificando con caratteristiche da assimilarsi successivamente ad appendice funzionale dell'unità principale.

Valore che tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, e si colloca ai valori congrui delle indagini condotte in esecuzione dell'incarico.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1
Locale deposito (rimessa attrezzi agricoli) attualmente destinato al ricovero di animali da cortile e volatili con struttura in muratura e copertura piana sito in Velletri - Via Appia Sud ed ingresso da Via di Vigna Baldi. Immobile identificato al N.C.E.U. del citato comune al Foglio 99 - Particella 137 - Cat. C/2 Classe 6 - Consistenza Catastale mq 62,00 - R.C. €115,27 Corte esterna (Particella 137 ora Ente Urbano) con finiture di bassissima qualità e presenza di verde non curato con piantumazioni di vario genere e presenza di vari suppellettili da giardino i quali sono sparsi nell'intera particella 137 con estensione di superficie di circa 17.434,00 mq (vedasi bene 4) Si sottolinea inoltre, relativamente ai beni confinanti ovvero bene nn- 1-2- un elevato stato di fatiscenza sia per quanto riguarda l'unità abitativa principale (Bene 1 Piano Primo) sia per il piano terra a destinazione cantina/tinaia (Bene 1 Piano Terra) adiacente ad un manufatto in corso di edificazione ed attualmente allo stato grezzo di sola struttura portante. La presenza di finiture/rivestimenti/tipologia costruttiva interna ed esterna sono di bassa qualità e tipiche dell'epoca di edificazione dell'immobile (metà anni '60). L'accesso all'immobile è consentito attraverso strada sterrata in assenza di cancello carrabile e/o pedonale ed il terreno su cui insiste il manufatto risulta essere in parte recintato da rete metallica. Il manufatto (conglomerato misto in CLS e muratura) si trova a ridosso della zona periferica a prevalenza simil commerciale/industriale del Comune citato con prevalenze morfologiche a carattere agrario/rurale nonché alla zona quale S.S. Appia ricca di addensamenti e poli a prevalenza commerciale. Il compendio oggetto di stima insiste su terreni

la cui lottizzazione è rientrante in zona periferica, 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 Villette/Ville single/Ville a schiera (abitazioni a carattere isolato) nonché rare presenza di palazzine civili pluriscala a schiera e/o edifici per appartamenti (ad altezza massima di 1/2 piani fuori terra) ossia palazzine per abitazioni civili plurifamiliari, edificate mediamente negli anni 80 ed aventi quale caratteristica strutturale portante principale in CLS (Calcestruzzo Armato) e mista quale CLS - Muratura in tamponatura leggermente isolata termostratigraficamente. L'immobile è appartenente come poi relazionato nella sezione titolarità

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 137, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 22.302,00

Si è proceduto ad una stima ponderale andando a fondare il tutto su di una media 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

Si tiene da subito a rendere il lettore edotto sulla particolare valutazione adottata ossia si è proceduto ad applicare il coefficientamento scelto di cui poi alla sezione consistenza immobiliare direttamente al valore €/mq applicato e studiato/analizzato per la superficie residenziale di cui ai beni 1 e 2.

Si precisa a tal proposito che la metodologia di stima in accordo alle normative ISO Market Comparison Approach è stata condotta in esame di un immobile subject oggetto di altra stima per poi ragguagliare sia il valore in €/mq al manufatto oggetto di stima il quale è stato debitamente indicizzato sia per prezzo €/mq che per inflazione del mercato immobiliare e quindi per cronologico dell'evento di fotografia del valore quale principio base dell'estimo immobiliare.

Ne deriva una linea guida la quale permetterà al lettore di ben essere edotto sulle metodologie e sui principi dell'estimo.

Si riscontra altresì quale unica negatività dello stock immobiliare di appartenenza la mancanza di dati utili al fine della corretta applicazione del Market Comparison Approach (sia esso indicizzato o meno) con mancanza di atti certi ed attuabili nell'interesse del presente elaborato peritale.

Relativamente alla Stima Analitica condotto secondo il metodo del Comparison Approach secondo le linee di ABI BANCA- Tecnoborsa nonché le normative di analisi ISO si rende necessario sottolineare che il valore finale del manufatto ha condotto all'esclusione di tale metodologia poiché fuori sia dagli stock immobiliari analizzati nonché delle analisi condotte nel quarto trimestre del 2019 sul NTN Numero di Transazioni (nonché con ricerche attualizzate al presente) dati i quali hanno veicolato il sottoscritto all'esclusione del metodo in quanto gli andamenti del mercato confermano quanto riportato ossia che i prezzi di vendita reperiti non sono assolutamente in linea con il trend di vendite (vedasi linea guida riportata)

Analisi delle NTN e determinazione delle influenze sul mercato immobiliare post COVID 19 (vedasi stima al bene 1)

Per i valori medi e i risultati della analisi condotte in evasione dell'incarico conferitomi si faccia quindi riferimento a quanto bene evidenziato per il bene 1 ove ben sono relazionati i valori €/mq per indagini di mercato, banche dati, agenzie immobiliari e stati conclusionali.

Dai valori di cui sopra quindi e in applicazione di quanto riportato nei paragrafi introduttivi della stima del presente bene (N.C.E.U. Foglio 99 Part 137 Cat. Catast. C/2) ne è derivato quindi:

Valore di mercato = €/mq $1.200,00 \times 1,15 \times 0,9 \times 0,80 \times 0,80$ = €/mq = €/mq 894,24

Considerato il locale deposito quale appendice funzionale pertinenziale all'abitazione principale si applicherà il valor medio minimo riscontrato ossia basato ponderalmente ad €/mq pari a 900 €/mq per poi coefficientarlo non come superficie ragguagliata ma applicando il valore parametrico di cui alla consistenza immobiliare pari allo 0,4%

Il valore primaria di cui sopra sarà quindi arrotondato per eccesso ed eventuali incertezze nel mercato immobiliare secondo il principio di stima al momento della redazione dell'elaborato peritale a €/mq 900,00

Valore per il locale deposito: €/mq $900 \times 0,4$ = €/mq 360,00 arrotondato ad € 350,00 mq.

Quanto sopra è in linea con le ricerche condotte presso le banche dati del mercato immobiliare ovvero con la stima sintetica per valore normale che per immobili appartenenti alla stessa categoria catastale ma aventi zonizzazione di stock immobiliare diversa (zona extra urbana agricola del limitrofo Comune di Cisterna) con valori medi di €/mq 275,00.

STIMA ANALITICA

La stima, del manufatto residenziale utilizzato poi con applicazione dei coefficienti parametrici, sarebbe dovuta essere condotta secondo il MCA Market Comparison approach in rispondenza alla vigente normativa ISO ed ai manuali di Tecnoborsa ma è bene precisare che nella determinazione del valore del Subject, dove la prassi ritiene opportuno reperire tre comparabili, ne sono stati reperiti due, data la mancanza di immobili compravenduti nella zona in un arco di tempo non superiore ai 18 mesi e che rispondessero allo stesso segmento di mercato dell'unità oggetto di stima. Inoltre nell'analisi sia dei prezzi di vendita nonché delle superficie convenzionali sono state riscontrate divergenze negative portando in alcuni casi a valori per €/mq nell'intorno dei 600 €/mq. Valore ovviamente non coerente con l'effettivo andamento del mercato immobiliare.

Inoltre relativamente alla Stima Analitica condotto secondo il metodo del Comparison Approach secondo le linee di ABI BANCA- Tecnoborsa nonché le normative di analisi ISO si rende necessario sottolineare che il valore finale del manufatto ha condotto all'esclusione di

tale metodologia poiché fuori sia dagli stock immobiliari analizzati nonché delle analisi condotte nel quarto trimestre del 2018 sul NTN Numero di Transazioni, dati i quali hanno veicolato il sottoscritto all'esclusione del metodo in quanto gli andamenti del mercato confermano quanto riportato ossia che i prezzi di vendita reperiti non sono assolutamente in linea con il trend di vendite (vedasi linea guida riportata).

La non varianza del mercato nel periodo di stima ha condotto quindi alle conclusioni di cui sopra.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

• **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44

Il terreno oggetto della presente stima è sito nel Comune di Velletri, uno dei paesi facente parte dei Castelli Romani ed è caratterizzato in superficie nella maggior estensione pianeggiante. La proprietà in questione presenta forma simil rettangolare ed è confinante con i beni 1-2 ossia con l'abitazione costituita da piano cantinato (piano terra) e piano abitativo (piano primo) con annesso terrazzo di calpestio al piano copertura nonché zona porticata. Inoltre si rileva l'adiacenza al bene 2 ovvero al manufatto in corso di edificazione riassumibile attualmente con la sola elevazione strutturale in blocchi di tufo. Il terreno nella sua estensione risulta essere pianeggiante con ingresso primario da Via Vigna Baldi come poi rappresentato nell'allegato elaborato grafico. Al momento del sopralluogo e di prima redazione dell'elaborato peritale, il terreno risultava identificato al N.C.T. del Comune di Velletri al Foglio 99 Particella 137 e cat.cat quale ENTE URBANO poiché trattasi del mappale sul quale insiste il manufatto a cat. Cat. C2 (al N.C.E.U. al foglio 99 particella 137 Cat. C/2 Classe 6, Consistenza Catastale 62 mq e R.C. € 115,27) della superficie di 17.434,00 mq circa, era costituito da natura selvatica e diverse qualità tipologica di coltura presente con alberatura ad alto fusto (pigne) nonché alberi da frutto e presenza di terreno verde e con assenza di zone aride. Il successivo frazionamento depositato in atti in data 09.06.2021 prot. RM0220109/2021 come poi in accordo a quanto disposto dal G.E. Dott. Colognesi E. (vedasi verbale di udienza del 03.03.2021) ha aggiornato le cartografie veicolando il tutto verso i nuovi identificati ed estensioni catastali le quali sono di seguito riportate: La corte esterna ex part. 137 ora rimasta invariata solamente per il N.C.E.U. relativamente al C/2 e diventata in prima istanza particella 834 come poi di seguito specificato (oggetto di frazionamento post prima udienza con richiesta di divisione in 3 lotti secondo appartenenza al PRG Comunale Vigente - Verbale di Udienza del 03.03.2021) e rientrando sempre nel presente procedimento esecutivo. Nota comune al bene sostituente l'elaborato peritale: "Per la divisione catastale delle superfici si è quindi proceduto a frazionare in due la particella 834 (che è stata aggiornata in seguito alla istanza dove il terreno che era graffiato al fabbricato deposito (in precedenza al NCEU del Comune di Velletri al Foglio 99 - Particella 137 - Cat. Cat. C/2 Classe 6 - Consistenza Catastale mq 62,00 - R.C €115,27) ha assunto identificativo particella 834; mentre il fabbricato (ex bene 1 e 2 ossia l'abitazione con 1 locali al piano terra ed il fabbricato in costruzione adiacente all'abitazione part. 136) è rimasto individuato con la stessa particella 136. Detta particella 834 nel TF sarà soppressa ed assumerà gli identificativi provvisori AAA DI ME 5093 E aab di mq 12276. Il catasto attribuirà degli identificativi definitivi al momento della approvazione" La particella del fabbricato C/2 è rimasta invariata poiché l'istanza correttiva ha permesso di allineare la corte esclusiva ex part 137 e creare in questo modo la strada agevole per il frazionamento nei 3 lotti come da richieste in sede di udienza da parte del CTP

La viabilità interna al fondo è possibile direttamente da Via di Vigna Baldi ossia direttamente dall'accesso al manufatti a destinazione abitazione ed all'edificio in edificando (Particella 136 subb 1-2-3) -Villino distinto al N.C.E.U. al

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foglio 99, Particella 136 Subalterni 1 e 2 graffiati ed annesso edificio in corso di edificazione al N.C.E.U. Foglio 99 -Particella 136 Subalterno 3 -Locale deposito (attualmente adibito a locale per volatili ed animali da cortile) al N.C.E.U. Foglio 99 Particella 137. Le intestazioni catastali non coincidono con l'attuale proprietà ossia con la parte eseguita in quanto, nelle visure storiche aggiornate reperite dal sottoscritto emerge quale

, Dovendosi poi aggiornare le situazione degli intestatari attuali ai quali i beni tutti sono pervenuti in forza di regolare titolo di proprietà come poi ben esplicito nella sezione titolarità degli immobili giova relazionare che in data 30.06.2021 è stata regolarmente inoltrata presso i competenti uffici del Catasto di Roma (sede di Via Costi) istanza di Voltura la quale risulta ancora essere in iter di approvazione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 99, Part. 835, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 25.465,00

Terreno ubicato in Comune di Velletri al Foglio 99 che circonda completamente il fabbricato oggetto di esecuzione o meglio i manufatti identificati al:

- Villino distinto al N.C.E.U. al Foglio 99, Particella 136 Subalterni 1 e 2 graffiati
- Edificio in corso di edificazione al N.C.E.U. Foglio 99 -Particella 136 Subalterno 3
- Locale deposito (attualmente adibito a locale per volatili ed animali da cortile) al N.C.E.U. Foglio 99 Particella 137.

Il terreno era quindi identificato a N.C.T. del Comune di Velletri al Foglio 99 alla particella 137 quale ente urbano già particella 137 ma qualità Vigneto di classe 1 ed avente maggiore consistenza in estensione in virtù poi della precedente riduzione di terreno nell'anno 1985 a favore dell'attuale particella 1376.

Particella 137 : Qualità Vigneto - Classe 1, R.D. 339,50 € - R.A.Euro 197,17 € - Superficie attuale 17.434,00 mq ovvero 1,00 ha - 74 are - 34 ca ;

Giova inoltre sottolineare che con protocollo del si poteva ritenere (come poi da ricevuta di accettazione) valido il frazionamento presentato il quale poi permetteva di determinare ed allineare quanto emerso dall'udienza del

Il tutto veicolava L'EX particella 137 (ex ENTE URBANO ed erroneamente graffato con la part. 137 relativa al locale C/2) verso la prima istanza con la quale si assumevano le particelle 834/PARTE AAA ed 834/Parte AAB. Solo successivamente all'accettazione del frazionamento del 20.06.2021 con ricevuta di approvazione del 21.06.2021 la particella 834 veniva etichettata ed identificata al N.C.T. come particella 835 (appartenente al LOTTO 1) e 835 (appartenente al LOTTO2)

Il terreno è individuato dal vigente P.R.G. del Comune di Velletri (RM), come Zona mista ovvero aal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto presso gli uffici comunali del Comune di Velletri (RM) e dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Velletri(RM), il terreno oggetto del presente rapporto di stima, risulta destinato dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n.66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.2006, come segue:

- parte a ZONA E: Aree destinate alle attività agricole;
- parte a ZONA L: Recupero Urbanistico.

Si precisa che la categoria catastale ovvero la qualità sopra relazionata è stata desunta dalla visura storica aggiornata al fine di poter evincere quale possa essere il miglior raffronto per il terreno

attualmente facente da corte esclusiva al fabbricato Cat. C/2 Distinto al N.C.E.U. al foglio 99, Mappale 137 e graffiato come da estratto di mappa con il terreno che inizialmente (vedasi cronologia catastale) presentava le qualità di sopra indicate.

In ragione di tali dichiarazioni e considerata la natura della destinazione urbanistica, il valore del terreno verrà ricavato dai Valori Agricoli Medi 2017, regione agraria 10 della provincia di Roma, in base alla tipologia della qualità.

Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie. Trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore al mq, può essere fatto riferimento al combinato disposto dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e succ. mod. e int., e dei valori della Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2015 da parte dell'Organismo specifico dell'Agenzia delle Entrate.

Rif. Agenzia Entrate

"Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola. Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati.

I VAM sono regolamentati dalla seguente normativa: D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 art. 40-42 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (Testo A)" L. 22-10-1971 n. 865 art.16 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica, norme sulla espropriazione per pubblica utilità".

Il Valore agricolo medio è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente.

Inoltre si precisa quanto segue

I Valori Agricoli Medi (VAM) sono regolamentati dalla seguente normativa. D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 art. 40-42 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità. (Testo A)" L. 22-10-1971 n. 865 art. 16 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità". I Valori Agricoli Medi (VAM) sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio. Le norme citate stabiliscono che nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola. Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati. In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili. La quantificazione dell'indennità era agganciata al Valore Agricolo Medio (VAM) consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche. La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto secondo il quale ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi
Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato
t +39 06 3493654391 f +39 06 9540766 | Via Lata 217/E - t +39 069638091 (Via Lata 20)
mpes: a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

mercato. Di seguito si esamina la struttura dell'archivio relativo ai Valori Agricoli Medi (VAM). Nella seguente figura è rappresentata, in forma schematica, l'organizzazione dei dati relativa ai VAM che sono aggiornati annualmente.

I Valori sono espressi in Euro per ettaro."

Procedimento di stima:

-Valore Agricolo Medio Anno 2017 Lazio

- Regione Agraria 10

-Terreno qualità Vigneto : VAM 62.930,00 Euro/Ha= 6,29 euro/mq

In accordo anche con i valori dettati dall'Agenzia del Territorio per la zona di appartenenza-

Estensioni territoriali

(come da visura e da calcolo arrotondato su base Estratto di Mappa)

L'assenza attuale di vigneto ha condotto il sottoscritto ad applicare un prezzo medio €/mq pari a 5,00 €/mq in raffronto PONDERALE con un qualità diversa ossia di uliveto anche se non si denota la presenza di tale particolare natura arborea e di particolare piantumazioni. Quindi in definitiva, come poi confermato da funzionari dall'Agenzia delle Entrate, si rileva la necessità e si veicola lapidariamente, ogni calcolo, verso l'applicazione dei VAM Valori Agricoli Medi.

Definizioni principali (Linea Guida ABI BANCA e Tecnoborsa)

Reddito Agrario

Reddito attribuibile a chi (proprietario, affittuario ecc.) utilizza un terreno agricolo ed è rappresentato dalla somma dell'interesse del capitale d'esercizio e del compenso del lavoro direttivo.

Reddito Dominicale

Reddito che viene attribuito al possessore di un terreno agricolo ed è rappresentato dal suo beneficio fondiario al lordo delle imposte. E' stabilito dal catasto in base alla qualità del terreno suddivisa in diverse classi di produttività, espresse in tariffe d'estimo.

Terreno agricolo

Appezamento di terreno o fondo rustico non suscettibile di edificazione urbana in base allo strumento urbanistico vigente, la cui destinazione è riconducibile esclusivamente ad utilizzazione agricola ovvero ad edificazione di costruzioni di tipo rurale a servizio del fondo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	140,31 mq	850,00 €/mq	€ 119.263,50	100,00%	€ 119.263,50
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1	98,42 mq	468,00 €/mq	€ 46.060,56	100,00%	€ 46.060,56
Bene N° 3 - Deposito Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM	63,72 mq	350,00 €/mq	€ 22.302,00	100,00%	€ 22.302,00

Andrea Quattrocchi*Ingegnere**CTU del Tribunale di Velletri*

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 06 9638091 (Via Lata 20)

mpes. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

44, piano T-1					
Bene N° 4 - Terreno Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44	5093,00 mq	5,00 €/mq	€ 25.465,00	100,00%	€ 25.465,00
Valore di stima:					€ 213.091,06

Valore di stima: € 213.091,06

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione porzione abusiva (elevazione impropria) per il locale deposito	4000,00	€

Valore finale di stima: € 209.091,06**LOTTO 2**

- Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44**

Il terreno oggetto della presente stima è sito nel Comune di Velletri, uno dei paesi facente parte dei Castelli Romani ed è caratterizzato in superficie nella maggior estensione pianeggiante. La proprietà in questione presenta forma simil rettangolare ed è confinante con i beni 1-2 ossia con l'abitazione costituita da piano cantinato (piano terra) e piano abitativo (piano primo) con annesso terrazzo di calpestio al piano copertura nonché zona porticata. Inoltre si rileva l'adiacenza al bene 2 ovvero al manufatto in corso di edificazione riassumibile attualmente con la sola elevazione strutturale in blocchi di tufo. Altresì il bene (aggiornato con frazionamento del 09.06.2021 alla particella 834 PART AAB) confina con Via Appia da dove avviene ingresso attraverso un cancello metallico sormontato da due colonne nonché anche dalla confinante Via di Viagna Baldi ove poi avviene ingresso ai beni di cui al Lotto1 Al momento del sopralluogo e di prima redazione dell'elaborato peritale, il terreno risultava identificato al N.C.T. del Comune di Velletri al Foglio 99 Particella 137 e cat.cat quale ENTE URBANO poiché trattasi del mappale sul quale insiste il manufatto a cat. Cat. C2 (al N.C.E.U. al foglio 99 particella 137 Cat. C/2 Classe 6, Consistenza Catastale 62 mq e R.C. € 115,27) della superficie di 17.434,00 mq circa, era costituito da natura selvatica e diverse qualità tipologica di coltura presente con alberatura ad alto fusto (pigne) nonché alberi da frutto e presenza di terreno verde e con assenza di zone aride. Il successivo frazionamento depositato in atti in data prot.

ome poi in accordo a quanto disposto dal G.E. Dott. Colognesi E. (vedasi verbale di udienza del) ha aggiornato le cartografie veicolando il tutto verso i nuovi identificati ed estensioni catstali le quali sono di seguito riportate: La corte esterna ex part. 137 ora rimasta invariata solamente per il N.C.E.U. relativamente al C/2 e diventata in prima istanza particella 834 come poi di seguito specificato (oggetto di frazionamento post prima udienza con richiesta di divisione in 3 lotti secondo appartenenza al PRG Comunale Vigente - Verbale di Udienza del 03.03.2021) e rientrante sempre nel presente procedimento esecutivo. Nota comune ai bene sostituenti l'elaborato peritale: "Per la divisione catastale delle superfici si è quindi proceduto a frazionare in due la particella 834 (che è stata aggiornata in seguito

alla istanza dove il terreno che era graffiato al fabbricato deposito (in precedenza al NCEU del Comune di Velletri al Foglio 99 - Particella 137 - Cat. Cat. C/2 Classe 6 - Consistenza Catastale mq 62,00 - R.C €115,27) ha assunto identificativo particella 834; mentre il fabbricato (ex bene 1 e 2 ossia l'abitazione con i locali al piano terra ed il fabbricato in costruzione adiacente all'abitazione part. 136) è rimasto individuato con la stessa particella 136. Detta particella 834 nel TF sarà soppressa ed assumerà gli identificativi provvisori AAA DI ME 5093 E aab di mq 12276. Il catasto attribuirà degli identificativi definitivi al momento della approvazione. La particella del fabbricato C/2 è rimasta invariata poiché l'istanza correttiva ha permesso di allineare la corte esclusiva ex part 137 e creare in questo modo la strada agevole per il frazionamento nei 3 lotti come da richieste in sede di udienza da parte del CTP.

La viabilità interna al fondo è possibile direttamente da Via di Vigna Baldi ossia direttamente dall'accesso ai manufatti a destinazione abitazione ed all'edificio in edificando (Particella 136 subb 1,2-3) - Villino distinto al N.C.E.U. al Foglio 99, Particella 136 Subalterni 1 e 2 graffiati ed annesso edificio in corso di edificazione al N.C.E.U. Foglio 99 -Particella 136 Subalterno 3 - Locale deposito (attualmente adibito a locale per volatili ed animali da cortile) al N.C.E.U. Foglio 99 Particella 137. Le intestazioni catastali non coincidono con l'attuale proprietà ossia con la parte eseguita in quanto, nelle visure storiche aggiornate reperite dal sottoscritto emerge quale proprietà

ovendosi poi aggiornate le situazione degli intestatari attuali ai quali i beni tutti sono pervenuti in forza di regolare titolo di proprietà come poi ben spiegato nella sezione titolarità degli immobili si rileva che in data (previ appuntamento con i

competenti Uffici Catastali) è stata protocollata richiesta di voltura delle proprietà attraverso la documentazione precedentemente versata in atti attestante la titolarità e provenienza dei beni. Il bene è quindi identificato al N.C.T. Foglio 834 ed ha una estensione di mq 12.276,00

Identificato al catasto Terreni - Fg. 99, Part. 836

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

Valore di stima del bene: € 61.380,00

Terreno ubicato in Comune di Velletri al Foglio 99 che circonda completamente il fabbricato oggetto di esecuzione o meglio i manufatti identificati al:

- Villino distinto al N.C.E.U. al Foglio 99, Particella 136 Subalterni 1 e 2 graffiati
- Edificio in corso di edificazione al N.C.E.U. Foglio 99 -Particella 136 Subalterno 3
- Locale deposito (attualmente adibito a locale per volatili ed animali da cortile) al N.C.E.U. Foglio 99 Particella 137.

Il terreno era quindi identificato a N.C.T. del Comune di Velletri al Foglio 99 alla particella 137 quale ente urbano già particella 137 ma qualità Vigneto di classe 1 ed avente maggiore consistenza in estensione in virtù poi della precedente riduzione di terreno nell'anno 1985 a favore dell'attuale particella 1376.

Particella 137 : Qualità Vigneto - Classe 1, R.D. 339,50 € - R.A.Euro 197,17 € - Superficie attuale 17.434,00 mq ovvero 1,00 ha - 74 are - 34 ca ;

Giova inoltre sottolineare che con protocollo 2021/235977 del 21.06.2021 si poteva ritenere (come poi da ricevuta di accettazione) valido il frazionamento presentato il quale poi permetteva di determinare ed allineare quanto emerso dall'udienza del 02.03.2021.

Il tutto veicolava L'EX particella 137 (ex ENTE URBANO ed erroneamente graffiato con la part. 137 relativa al locale C/2) verso la prima istanza con la quale si assumevano le particelle 834/PARTE AAA ed 834/Parte AAB. Solo successivamente all'accettazione del frazionamento del 20.06.2021 con

ricevuta di approvazione del 21.06.2021 la particella 834 veniva etichettata ed identificata al N.C.T. come particella 835 (appartenente al LOTTO 1) e 835 (appartenente al LOTTO2)

Il terreno è individuato dal vigente P.R.G. del Comune di Velletri (RM), come Zona mista ovvero al Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto presso gli uffici comunali del Comune di Velletri (RM) e dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Velletri (RM), il terreno oggetto del presente rapporto di stima, risulta destinato dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n.66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.2006, come segue:

- parte a ZONA E: Aree destinate alle attività agricole;

- parte a ZONA L: Recupero Urbanistico.

Si precisa che la categoria catastale ovvero la qualità sopra relazionata è stata desunta dalla visura storica aggiornata al fine di poter evincere quale possa essere il miglior raffronto per il terreno attualmente facente da corte esclusiva al fabbricato Cat. C/2 Distinto al N.C.E.U. al foglio 99, Mappale 137 e graffiato come da estratto di mappa con il terreno che inizialmente (vedasi cronologia catastale) presentava le qualità di sopra indicate.

In ragione di tali dichiarazioni e considerata la natura della destinazione urbanistica, il valore del terreno verrà ricavato dai Valori Agricoli Medi 2017, regione agraria 10 della provincia di Roma, in base alla tipologia della qualità.

Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie. Trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore al mq, può essere fatto riferimento al combinato disposto dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e succ. mod. e int., e dei valori della Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2015 da parte dell'Organismo specifico dell'Agenzia delle Entrate.

Rif. Agenzia Entrate

"Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola. Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati.

I VAM sono regolamentati dalla seguente normativa: D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 art. 40-42 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (Testo A)" L. 22-10-1971 n. 865 art.16 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica, norme sulla espropriazione per pubblica utilità".

Il Valore agricolo medio è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente.

Inoltre si precisa quanto segue

I Valori Agricoli Medi (VAM) sono regolamentati dalla seguente normativa. D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 art. 40-42 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità. (Testo A)" L. 22-10-1971 n. 865 art. 16 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità". I Valori Agricoli Medi (VAM) sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00048 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00048 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640786 (Via Lata 217/E) - +39 06 9638091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

fondi oggetto di esproprio. Le norme citate stabiliscono che nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola. Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati. In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili. La quantificazione dell'indennità era agganciata al Valore Agricolo Medio (VAM) consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche. La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto secondo il quale ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato. Di seguito si esamina la struttura dell'archivio relativo ai Valori Agricoli Medi (VAM). Nella seguente figura è rappresentata, in forma schematica, l'organizzazione dei dati relativa ai VAM che sono aggiornati annualmente.

I Valori sono espressi in Euro per ettaro."

Procedimento di stima:

-Valore Agricolo Medio Anno 2017 Lazio

- Regione Agraria 10

-Terreno qualità Vigneto : VAM 62.930,00 Euro/Ha= 6,29 euro/mq

in accordo anche con i valori dettati dall'Agenzia del Territorio per la zona di appartenenza-

Estensioni territoriali

(come da visura e da calcolo arrotondato su base Estratto di Mappa)

L'assenza attuale di vigneto ha condotto il sottoscritto ad applicare un prezzo medio €/mq pari a 5,00 €/mq in raffronto PONDERALE con un qualità diversa ossia di uliveto anche se non si denota la presenza di tale particolare natura arborea e di particolare piantumazioni. Quindi in definitiva, come poi confermato da funzionari dall'Agenzia delle Entrate, si rileva la necessità e si veicola lapidariamente, ogni calcolo, verso l'applicazione dei VAM Valori Agricoli Medi.

Definizioni principali (Linea Guida ABI BANCA e Tecnoborsa)

Reddito Agrario

Reddito attribuibile a chi (proprietario, affittuario ecc.) utilizza un terreno agricolo ed è rappresentato dalla somma dell'interesse del capitale d'esercizio e del compenso del lavoro direttivo.

Reddito Dominicale

Reddito che viene attribuito al possessore di un terreno agricolo ed è rappresentato dal suo beneficio fondiario al lordo delle imposte. E' stabilito dal catasto in base alla qualità del terreno suddivisa in diverse classi di produttività, espresse in tariffe d'estimo.

Terreno agricolo

Appezamento di terreno o fondo rustico non suscettibile di edificazione urbana in base allo strumento urbanistico vigente, la cui destinazione è riconducibile esclusivamente ad utilizzazione agricola ovvero ad edificazione di costruzioni di tipo rurale a servizio del fondo.

Andrea Quattrocchi*Ingegnere**CTU del Tribunale di Velletri*

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosti Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9840788 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)

mpec: a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44	12276,00 mq	5,00 €/mq	€ 61.380,00	100,00%	€ 61.380,00
				Valore di stima:	€ 61.380,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

• **Bene N° 6 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44**

Il terreno oggetto della presente stima è sito nel Comune di Velletri (RM), uno dei paesi facente parte dei Castelli Romani ed è caratterizzato in superficie nella maggior estensione pianeggiante. La proprietà in questione presenta forma simil rettangolare ed è confinante con i beni 3 e 4 nonché con accesso prossimo ai beni 1 e 2 ossia con: -Bene 1 e 2 l'abitazione costituita da piano cantinato (piano terra) e piano abitativo (piano primo) con annesso terrazzo di calpestio al piano secondo nonché zona porticata. Inoltre si rileva l'adiacenza al bene 2 ovvero al manufatto in corso di edificazione riassumibile attualmente con la sola elevazione strutturale in blocchi di tufo. -Bene 3 e 4: Locale deposito ed annessa corte esclusiva di cui al N.C.E.U. Foglio 99 Particella 137 il terreno nella sua estensione risulta essere pianeggiante con ingresso primario, non esclusivo, da Via Appia Sud ove insistono due colonne facenti da sede di installazione di cancello carrabile nonché ingresso secondario da Via Vigna Baldi come poi rappresentato nell'allegato elaborato grafico. Si precisa che non esiste ingresso esclusivo per il presente bene ossia per il terreno di cui al N.C.T. Foglio 99 Particella 400 in quanto lo stesso avviene tramite i beni 1-2 o direttamente dal passaggio indicato nell'estratto di mappa part il bene 3-4 e quindi per quanto al Foglio 99 Particella 137. Al momento del sopralluogo, il terreno, identificato al N.C.T. del Comune di Velletri al Foglio 99 Particella 400 Qualità Vigneto- Classe 1- R.D.26,61 € - R.A. € 15,61 - Superficie di 1.374,00 ovvero HA ARE CA 00 13 74 presentava tipologia di colture del tutto simili a quanto poi relazionato per la corte del locale magazzino al N.C.E.U. Foglio 99 Particella 137 ossia alberi da frutto e presenza di terreno verde e con assenza di zone aride La viabilità interna al fondo è rappresentata anche catastalmente ed è costituita da un sentiero che parte dall'accesso carrabile su fronte Via Appia SUD, il quale conduce alle proprietà di cui sotto: -Villino distinto al N.C.E.U. al Foglio 99, Particella 136 Subalterni 1 e 2 graffiati -Edificio in corso di edificazione al N.C.E.U. Foglio 99 - Particella 136 Subalterno 3 -Locale deposito (attualmente adibito a locale per volatili ed animali da cortile) al N.C.E.U. Foglio 99 Particella 137. A tal proposito si precisa appunto che il terreno sembrerebbe essere appunto corte esclusiva del locale adibito al ricovero degli animali come poi da visura storica allegata e da estratto di mappa aggiornato alla data di redazione della presente. Le intestazioni catastali non coincidono con l'attuale proprietà ossia con la parte eseguita in quanto, nelle visure storiche aggiornate reperite dal sottoscritto emerge quale proprietà i signori:

Dovrà quindi essere aggiornata la situazione degli intestatari attuali ai quali i beni tutti sono pervenuti in forza di regolari passaggi di proprietà come poi ben esplicito nella sezione titolarità degli immobili.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 99, Part. 400, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 9.508,08

Il terreno è identificato a N.C.T. del Comune di Velletri al Foglio 99 alla particella 400 Qualità Catastale Vigneto - Classe 1.

Al momento del sopralluogo, il terreno, identificato al N.C.T. del Comune di Velletri al Foglio 99 Particella 400 Qualità Vigneto- Classe 1- R.D.26,61 € - R.A. € 15,61 - Superficie di 1.374,00 ovvero HA ARE CA 00 13 74 Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto presso gli uffici comunali del Comune di Velletri (RM) e dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Velletri (RM), il terreno oggetto del presente rapporto di stima, risulta destinato dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n.66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.2006, come segue:

- parte a ZONA E: Aree destinate alle attività agricole;
- parte a ZONA L: Recupero Urbanistico.

Si precisa che la categoria catastale ovvero la qualità sopra relazionata è stata desunta dalla visura storica aggiornata al fine di poter evincere quale possa essere il miglior raffronto per il terreno oggetto di stima, il quale, inoltre, è confinante ed appartenente al medesimo stock immobiliare terriero al bene 4 ossia al terreno attualmente facente da corte esclusiva al fabbricato Cat. C/2 Distinto al N.C.E.U. al foglio 99, Mappale 137 e graffiato come da estratto di mappa con il terreno che inizialmente (vedasi cronologia catastale) presentava le qualità di sopra indicate.

In ragione di tali dichiarazioni e considerata la natura della destinazione urbanistica, il valore del terreno verrà ricavato dai Valori Agricoli Medi 2017, regione agraria 10 della provincia di Roma, in base alla tipologia della qualità. Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie. Trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore al mq. può essere fatto riferimento al combinato disposto dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e succ. mod. e int. e dei valori della Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2015 da parte dell'Organismo specifico dell'Agenzia delle Entrate. Rif. Agenzia Entrate "Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola. Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati. I VAM sono regolamentati dalla seguente normativa: D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 art. 40-42 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (Testo A)" L. 22-10-1971 n. 865 art.16 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica, norme sulla espropriazione per pubblica utilità". Il Valore agricolo medio è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. Inoltre si precisa quanto segue I Valori Agricoli Medi (VAM) sono regolamentati dalla seguente normativa: D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 art. 40-42 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità. (Testo A)" L. 22-10-1971 n. 865 art. 16 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità". I Valori Agricoli Medi (VAM) sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di

esproprio. Le norme citate stabiliscono che nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibilità o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola. Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati. In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili. La quantificazione dell'indennità era agganciata al Valore Agricolo Medio (VAM) consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche. La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto secondo il quale ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato. Di seguito si esamina la struttura dell'archivio relativo ai Valori Agricoli Medi (VAM). Nella seguente figura è rappresentata, in forma schematica, l'organizzazione dei dati relativa ai VAM che sono aggiornati annualmente.

Definizioni principali (Linea Guida ABI BANCA e Tecnoborsa) Reddito Agrario Reddito attribuibile a chi (proprietario, affittuario ecc.) utilizza un terreno agricolo ed è rappresentato dalla somma dell'interesse del capitale d'esercizio e del compenso del lavoro direttivo. Reddito Dominicale Reddito che viene attribuito al possessore di un terreno agricolo ed è rappresentato dal suo beneficio fondiario al lordo delle imposte. E' stabilito dal catasto in base alla qualità del terreno suddivisa in diverse classi di produttività, espresse in tariffe d'estimo. Terreno agricolo Appezamento di terreno o fondo rustico non suscettibile di edificazione urbana in base allo strumento urbanistico vigente, la cui destinazione è riconducibile esclusivamente ad utilizzazione agricola ovvero ad edificazione di costruzioni di tipo rurale a servizio del fondo.

I Valori sono espressi in Euro per ettaro Procedimento di stima

-Valore Agricolo Medio Anno 2017 Lazio

-Regione Agraria 10

-Terreno qualità Vigneto : VAM 62.930,00 Euro/Ha= 6,29 euro/mq in accordo anche con i valori dettati dall'Agenzia del Territorio per la zona di appartenenza-

-Estensioni territoriali (come da visura e da calcolo arrotondato su base Estratto di Mappa) Mq del terreno 1.374,00 €

-Valore finale del terreno= mq terreno x €/mq= mq 1.374,00 x 6,92 €/mq=9.508,08 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44	1374,00 mq	6,92 €/mq	€ 9.508,08	100,00%	€ 9.508,08
Valore di stima:					€ 9.508,08

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

TITOLARITÀ

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 riassumono quanto segue:

-la titolarità dei diritti sul terreno oggetto del presente rapporto di stima al tempo del pignoramento è da attribuirsi

a rogito Dott.

rogito Dott.

raccolta numero _____ registrato presso l'Agenzia delle Entrate

al numero _____ Serie _____ acquistando il diritto di piena proprietà sul terreno in oggetto da parte della

Si precisa che in data _____ è stata regolarmente inoltrata presso i competenti uffici del Catasto di Roma (sede di Via Costi) istanza di Voltura la quale risulta ancora essere in iter di approvazione alla data di deposito della presente sul PCT.

Note a dati catastali

Dovendosi aggiornare la situazione degli intestatari attuali ai quali i beni tutti sono pervenuti in forza di regolare titolo di proprietà come poi ben esplicitato nella sezione titolarità degli immobili giova relazionare che in data _____ è stata regolarmente inoltrata presso i competenti uffici del Catasto di Roma (sede di Via Costi) istanza di Voltura la quale risulta ancora essere in iter di approvazione

ALLA DATA DI DEPOSITO DELLA PRESENTE.

Giova inoltre sottolineare che con protocollo _____ si poteva ritenere (come poi da ricevuta di accettazione) valido il frazionamento presentato il quale poi permetteva di determinare ed allineare quanto emerso dall'udienza del _____

Il tutto veicolava L'EX particella 137 (ex ENTE URBANO ed erroneamente graffiato con la part. 137 relativa al locale C/2) verso la prima istanza con la quale si assumevano le particelle 834/PARTE AAA ed 834/Parte AAB. Solo successivamente all'accettazione del frazionamento del 20.06.2021 con ricevuta di approvazione del 21.06.2021 la particella 834 veniva etichettata ed identificata al N.C.T. come particella 835 (appartenente al LOTTO 1) e 835 (appartenente al LOTTO2)

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 22/06/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Quattrocchi Andrea

ELENCO ALLEGATI:

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosti Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 06 9638091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.cedding.roma.it

- ✓ Altri allegati - Giuramento del CTU
- ✓ Altri allegati - Rilevo topografico
- ✓ Altri allegati - Richiesta del CTP Allineamento urbanistico
- ✓ Altri allegati - ISTANZA presentazione Frazionamento
- ✓ Altri allegati - RICEVUTA ACCETTAZIONE Frazionamento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA**ASTE**
GIUDIZIARIE.it**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1
Villino su due livelli (Piano Terra Cantinato e Piano Primo abitativo con annesso terrazzo di calpestio attualmente non accessibile) ad uso abitativo sito nel Comune di Velletri (RM) Via Appia Nord n. KM 44, e precisamente: Villino in stato di fatiscenza disposto su due livelli e relativo lastrico solare (Piano Terra + Piano Primo e Piano copertura parzialmente calpestabile) con corte pertinenziale ed entrata indipendente. Il suddetto manufatto risulta censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Velletri al Foglio 99, particella 136, sub. 1 graffiata sub. 2, categoria A/4, classe 2, vani 5, R.C. € 206,58; Corte esterna con spazi di manovra ed accessi pertinenziali, con finiture di bassa qualità e presenza di verde con necessaria manutenzione ordinaria nonché si sono rilevate piantumazioni ad alto fusto, ornamenti e vari suppellettili da giardino sparsi anche nella confinante particella 137 (rientrante sempre nel presente procedimento esecutivo). Si sottolinea un elevato stato di fatiscenza sia per quanto riguarda l'unità abitativa principale sia per il piano terra a destinazione cantina/tinaia. La presenza di finiture/rivestimenti/tipologia costruttiva interna ed esterna sono di media qualità e tipiche dell'epoca di edificazione dell'immobile (metà anni 60 come da atto notorio relativo all'epoca dell'abuso allegato alla domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85). DESCRIZIONE DETTAGLIATA Villino su due livelli (Piano Terra e Piano Primo) ed è confinante con detta via, Via di Vigna Baldi e Contrada Carbonara (S.S. Appia Nuova), proprietà terzi salvo altri. L'accesso all'immobile è consentito attraverso strada sterrata in assenza di cancello carrabile e/o pedonale, il terreno su cui insiste il manufatto risulta essere solamente in parte recintato da rete metallica. Oltre all'unità immobiliare destinata ad appartamento al piano primo vi è la presenza di una zona a destinazione cantina posta al piano terra, inoltre si è rilevata altra unità immobiliare in corso di costruzione appartenente anch'essa alla parte eseguita (ampliamento del Bene 1 ed oggetto della presente esecuzione). Completa quindi la descrizione il lastrico solare al piano secondo per il quale non è stato possibile il rilievo metrico e la completa descrizione per i motivi di cui sopra. Il tutto è facente parte di un fabbricato (conglomerato misto in CLS e muratura) avente media consistenza ossia edificio per abitazioni civili monofamiliari ed a ridosso della zona periferica a prevalenza simil commerciale/industriale del Comune citato con prevalenze morfologiche a carattere agrario/rurale nonché alla zona quale S.S. Appia ricca di addensamenti e poli a prevalenza commerciale. A ridosso delle unità abitative vi è presenza di altro locale a destinazione deposito adibito al momento del sopralluogo a riparo per volatili da allevamento. Detti beni risultano censiti nel N.C.E.U. del Comune di Velletri (RM) al foglio 99, particella 136, sub.1 graffiato 2, categoria A/4, classe 2, vani 5, Superficie Commerciale totale 125 mq (superficie escluse arre scoperte pari a 108 mq), r.C. Euro 206,58; Nella fattispecie il fabbricato del quale l'immobile in questione è parte, risulta essere edificato negli anni 60' con soluzioni tecniche, impiantistiche e stratigrafiche non assolutamente 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) anche poiché non dovute dal punto di vista dei dettati normativi. Costituzione immobiliare rilevata: Al Piano Terra: Corte Pertinenziale in scarso stato manutentivo e unità abitativa adibita a Cantina/Magazzino con annesso portico, scala esterna di accesso al Piano Primo con annesso ripostiglio posto al sottoscala accessibile solo dall'esterno; Al Piano Primo: Soggiorno/Cucina, Bagno e camera da letto nonché scala esterna facente sia da accesso al piano abitativo che di collegamento al piano Terra cantinato al quale si accede da porta esterna situata nella zona del

porticato in pilastature in cls. Al Piano Secondo: Lastrico solare collegato al piano primo attraverso scala esterna in materiale metallico. Piano T : Cantina "attualmente" adibita a ricovero attrezzi ed annessa tinaia retrostante l'accesso alla zona cantina. Inoltre, si rileva al Piano Terra e Primo (Foglio 99 - Particella 136 - Subalterno 3) : Presenza di manufatto in corso di edificazione ed allo stato grezzo con la sola presenza della struttura in muratura in blocchi di tufo.

evidenziato nella sezione "Titolarità". Le intestazioni catastali non coincidono con l'attuale proprietà ossia con la parte eseguita in quanto, nelle visure storiche aggiornate reperite dal sottoscritto emerge quale proprietà

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 136, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto presso gli uffici comunali del Comune di Velletri (RM) e dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Velletri(RM), il terreno sul quale ricade il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima, risulta destinato dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n.66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.2006, come segue: - parte a ZONA E: Aree destinate alle attività agricole; - parte a ZONA L: Recupero Urbanistico. Si faccia riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) posto in allegato al presente rapporto di stima.

- **Bene N° 2 -** Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1

Porzione di Villino posto su due livelli (Piano Terra e Piano Primo) con annesso terrazzo di calpestio, il tutto attualmente ancora in corso di costruzione, sito nel Comune di Velletri (RM) Via Appia Nord n. KM 44. Il suddetto manufatto risulta censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Velletri al Foglio 99, particella 136, sub. 3, IN CORSO DI COSTRUZIONE; L'accesso all'immobile oggetto della presente stima avviene tramite strada sterrata alberata che porta ad una corte esterna parzialmente pavimentata (spazi di manovra ed accessi pertinenziali) con finiture di media qualità e presenza di verde curato ed in buono stato manutentivo con piantumazioni ad alto fusto, ornamenti ed arredi da giardino. Si sottolinea uno stato di fatiscenza ed abbandono elevato sia per quanto riguarda il piano terra ed il primo piano, che come già detto risultano essere ancora in costruzione, più nello specifico risultano essere state edificate solamente le pareti ed i solai limitatamente alla parte strutturale (blocchi tufacei e malta). Costituzione immobiliare rilevata: Piano Terra e Primo: Presenza di manufatto in corso di edificazione ed allo stato grezzo con la sola presenza della struttura in muratura in blocchi di tufo. Costituzione immobiliare da progetto depositato in atti (Vedasi sezione Regolarità edilizia): Piano Terra: Magazzino e Ripostiglio comunicanti; Piano Primo: Camera da letto con bagno ad uso esclusivo e ampliamento della zona Pranzo/Soggiorno inerente al sub. 1-2, nonché "Bene 1" della presente esecuzione immobiliare. L'immobile è appartenente

come poi ben evidenziato nella sezione "Titolarità". Le intestazioni catastali non coincidono con l'attuale proprietà ossia con la parte eseguita in quanto, nelle visure storiche aggiornate reperite dal sottoscritto emerge quale

o sopra è pervenuto da: -Sopralluogo del sottoscritto esperto estimatore -Relazione preliminare a firma del delegato; -Certificazione Notarile -Visure storiche catastali - elaborati planimetrici -

estratto di mappa e planimetria catastale
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 136, Sub. 3, Categoria C
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto presso gli uffici comunali del Comune di Velletri (RM) e dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Velletri (RM), il terreno sul quale ricade il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima, risulta destinato dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n.66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.2006, come segue: - parte a ZONA E: Aree destinate alle attività agricole; - parte a ZONA L: Recupero Urbanistico. Si faccia riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) posto in allegato al presente rapporto di stima.

Bene N° 3 - Deposito ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1

Locale deposito (rimessa attrezzi agricoli) attualmente destinato al ricovero di animali da cortile e volatili con struttura in muratura e copertura piana sito in Velletri - Via Appia Sud ed ingresso da Via di Vigna Baldi. Immobile identificato al N.C.E.U. del citato comune al Foglio 99 - Particella 137 - Cat. Cat. C/2 Classe 6 - Consistenza Catastale mq 62,00 - R.C. €115,27 Corte esterna (Particella 137 ora Ente Urbano) con finiture di bassissima qualità e presenza di verde non curato con piantumazioni di vario genere e presenza di vari suppellettili da giardino i quali sono sparsi nell'intera particella 137 con estensione di superficie di circa 17.434,00 mq (vedasi bene 4) Si sottolinea inoltre, relativamente ai beni confinanti ovvero bene nn- 1-2- un elevato stato di fatiscenza sia per quanto riguarda l'unità abitativa principale (Bene 1 Piano Primo) sia per il piano terra a destinazione cantina/tinaia (Bene 1 Piano Terra) adiacente ad un manufatto in corso di edificazione ed attualmente allo stato grezzo di sola struttura portante. La presenza di finiture/rivestimenti/tipologia costruttiva interna ed esterna sono di bassa qualità e tipiche dell'epoca di edificazione dell'immobile (metà anni 60'). L'accesso all'immobile è consentito attraverso strada sterrata in assenza di cancello carrabile e/o pedonale ed il terreno su cui insiste il manufatto risulta essere in parte recintato da rete metallica. Il manufatto (conglomerato misto in CLS e muratura) si trova a ridosso della zona periferica a prevalenza simil commerciale/industriale del Comune citato con prevalenze morfologiche a carattere agrario/rurale nonché alla zona quale S.S. Appia ricca di addensamenti e poli a prevalenza commerciale. Il compendio oggetto di stima insiste su terreni la cui lottizzazione è rientrante in zona periferica, 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 Villette/Ville single/Ville a schiera (abitazioni a carattere isolato) nonché rare presenza di palazzine civili pluriscala a schiera e/o edifici per appartamenti (ad altezza massima di 1/2 piani fuori terra) ossia palazzine per abitazioni civili plurifamiliari, edificate mediamente negli anni 80 ed aventi quale caratteristica strutturale portante principale in CLS (Calcestruzzo Armato) e mista quale CLS - Muratura in tamponatura leggermente isolata termostratigraficamente. L'immobile è appartenente come poi relazionato nella sezione titolarità

pervenuto da: -Sopralluogo del sottoscritto esperto estimatore -Relazione preliminare a firma del delegato; -Certificazione Notarile -Visure storiche catastali - elaborati planimetrici - estratto di mappa e planimetria catastale
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 137, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto presso gli uffici comunali del Comune di Velletri (RM) e dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune

di Velletri(RM), il terreno sul quale ricade il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima, risulta destinato dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n.66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.2006, come segue: - parte a ZONA E: Aree destinate alle attività agricole; - parte a ZONA L: Recupero Urbanistico. Si faccia riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) posto in allegato al presente rapporto di stima.

• **Bene N° 4 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44**

Il terreno oggetto della presente stima è sito nel Comune di Velletri, uno dei paesi facente parte dei Castelli Romani ed è caratterizzato in superficie nella maggior estensione pianeggiante. La proprietà in questione presenta forma simil rettangolare ed è confinante con i beni 1-2 ossia con l'abitazione costituita da piano cantinato (piano terra) e piano abitativo (piano primo) con annesso terrazzo di calpestio al piano copertura nonché zona porticata. Inoltre si rileva l'adiacenza al bene 2 ovvero al manufatto in corso di edificazione riassumibile attualmente con la sola elevazione strutturale in blocchi di tufo. Il terreno nella sua estensione risulta essere pianeggiante con ingresso primario da Via Vigna Baldi come poi rappresentato nell'allegato elaborato grafico. Al momento del sopralluogo e di prima redazione dell'elaborato peritale, il terreno risultava identificato al N.C.T. del Comune di Velletri al Foglio 99 Particella 137 e cat.cat quale ENTE URBANO poiché trattasi del mappale sul quale insiste il manufatto a cat. Cat. C2 (al N.C.E.U. al foglio 99 particella 137 Cat. C/2 Classe 6, Consistenza Catastale 62 mq e R.C. € 115,27) della superficie di 17.434,00 mq circa, era costituito da natura selvatica e diverse qualità tipologica di coltura presente con alberatura ad alto fusto (pigne) nonché alberi da frutto e presenza di terreno verde e con assenza di zone aride. Il successivo frazionamento depositato in atti in data (prot.) come poi in accordo a quanto disposto dal G.E. Dott. Colognesi E. (vedasi verbale di udienza del) ha aggiornato le cartografie veicolando il tutto verso i nuovi identificati ed estensioni catastali le quali sono di seguito riportate: La corte esterna ex part. 137 ora rimasta invariata solamente per il N.C.E.U. relativamente al C/2 e diventata in prima istanza particella 834 come poi di seguito specificato (oggetto di frazionamento post prima udienza con richiesta di divisione in 3 lotti secondo appartenenza al PRG Comunale Vigente - Verbale di Udienza del) e rientrante sempre nel presente procedimento esecutivo. Nota comune ai beni sostituenti l'elaborato peritale: "Per la divisione catastale delle superfici si è quindi proceduto a frazionare in due la particella 834 (che è stata aggiornata in seguito alla istanza dove il terreno che era graffiato al fabbricato deposito (in precedenza al NCEU del Comune di Velletri al Foglio 99 - Particella 137 - Cat. Cat. C/2 Classe 6 - Consistenza Catastale mq 62,00 - R.C €115,27) ha assunto identificativo particella 834; mentre il fabbricato (ex bene 1 e 2 ossia l'abitazione con i locali al piano terra ed il fabbricato in costruzione adiacente all'abitazione part. 136) è rimasto individuato con la stessa particella 136. Detta particella 834 nel TF sarà soppressa ed assumerà gli identificativi provvisori AAA DI ME 5093 E aab di mq 12276. Il catasto attribuirà degli identificativi definitivi al momento della approvazione" La particella del fabbricato C/2 è rimasta invariata poiché l'istanza correttiva ha permesso di allineare la corte esclusiva ex part 137 e creare in questo modo la strada agevole per il frazionamento nei 3 lotti come da richieste in sede di udienza da parte del CTP. La viabilità interna al fondo è possibile direttamente da Via di Vigna Baldi ossia direttamente dall'accesso ai manufatti a destinazione abitazione ed all'edificio in edificando (Particella 136 subb 1-2-3) - Villino distinto al N.C.E.U. al Foglio 99, Particella 136 Subalterni 1 e 2 graffiati ed annesso edificio in corso di edificazione al N.C.E.U. Foglio 99 -Particella 136 Subalterno 3 -Locale deposito (attualmente adibito a locale per volatili ed animali da cortile) al N.C.E.U. Foglio 99 Particella 137. Le intestazioni catastali non coincidono con l'attuale proprietà ossia con la parte eseguita in quanto, nelle visure storiche aggiornate reperite dal sottoscritto emerge quale proprietà

Dovendosi poi aggiornare

le situazione degli intestatari attuali ai quali i beni tutti sono pervenuti in forza di regolare titolo di proprietà come poi ben esplicito nella sezione titolarità degli immobili giova relazionare che in data _____ è stata regolarmente inoltrata presso i competenti uffici del Catasto di Roma (sede di Via Costi) istanza di Voltura la quale risulta ancora essere in iter di approvazione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 99, Part. 835, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto presso gli uffici comunali del Comune di Velletri (RM) e dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Velletri (RM), il terreno oggetto del presente rapporto di stima, risulta destinato dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n.66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.2006, come segue: - parte a ZONA E: Aree destinate alle attività agricole; - parte a ZONA L: Recupero Urbanistico. Si faccia riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) posto in allegato al presente rapporto di stima. Il successivo frazionamento disposto in sede di udienza e le ricerche sul portale WEBSIT hanno permesso di identificare le destinazioni di appartenenza a zonizzazione del PRG per la quota AAA della particella 384 ossia la stessa conferma quanto sopra riportato.

Prezzo base d'asta: € 209.091,06

LOTTO 2

- **Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44**

Il terreno oggetto della presente stima è sito nel Comune di Velletri, uno dei paesi facente parte dei Castelli Romani ed è caratterizzato in superficie nella maggior estensione pianeggiante. La proprietà in questione presenta forma simil rettangolare ed è confinante con i beni 1-2 ossia con l'abitazione costituita da piano cantinato (piano terra) e piano abitativo (piano primo) con annesso terrazzo di calpestio al piano copertura nonché zona porticata. Inoltre si rileva l'adiacenza al bene 2 ovvero al manufatto in corso di edificazione riassumibile attualmente con la sola elevazione strutturale in blocchi di tufo. Altresì il bene (aggiornato con frazionamento del 09.06.2021 alla particella 834 PART AAB) confina con Via Appia da dove avviene ingresso attraverso un cancello metallico sormontato da due colonne nonché anche dalla confinante Via di Viagna Baldi ove poi avviene ingresso ai beni di cui al Lotto1 Al momento del sopralluogo e di prima redazione dell'elaborato peritale, il terreno risultava identificato al N.C.T. del Comune di Velletri al Foglio 99 Particella 137 e cat.cat quale ENTE URBANO poiché trattasi del mappale sul quale insiste il manufatto a cat. Cat. C2 (al N.C.E.U. al foglio 99 particella 137 Cat. C/2 Classe 6, Consistenza Catastale 62 mq e R.C. € 115,27) della superficie di 17.434,00 mq circa, era costituito da natura selvatica e diverse qualità tipologica di coltura presente con alberatura ad alto fusto (pigne) nonché alberi da frutto e presenza di terreno verde e con assenza di zone aride. Il successivo frazionamento depositato in atti in data _____ prot. _____

come poi In accordo a quanto disposto dal G.E. Dott. Colognesi E. (vedasi verbale di udienza del _____) ha aggiornato le cartografie veicolando il tutto verso i nuovi identificati ed estensioni catstali le quali sono di seguito riportate: La corte esterna ex part. 137 ora rimasta invariata solamente per il N.C.E.U. relativamente al C/2 e diventata in prima istanza particella 834 come poi di seguito specificato (oggetto di frazionamento post prima udienza con richiesta di divisione in 3 lotti secondo appartenenza al PRG Comunale Vigente - Verbale di Udienza del 03.03.2021) e rientrante sempre nel presente procedimento esecutivo. Nota comune ai bene sostituenti l'elaborato peritale: "Per la divisione catastale delle superfici si è quindi proceduto a frazionare in due la particella 834 (che è stata aggiornata in seguito alla istanza dove il terreno che era graffiato al fabbricato deposito (in precedenza al NCEU del

Comune di Velletri al Foglio 99 - Particella 137 - Cat. Cat. C/2 Classe 6 - Consistenza Catastale mq 62,00 - R.C €115,27) ha assunto identificativo particella 834/ mentre il fabbricato (ex bene 1 e 2 ossia l'abitazione con i locali al piano terra ed il fabbricato in costruzione adiacente all'abitazione part. 136) è rimasto individuato con la stessa particella 136. Detta particella 834 nel TF sarà soppressa ed assumerà gli identificativi provvisori AAA DI ME 5093 E aab di mq 12276. Il catasto attribuirà degli identificativi definitivi al momento della approvazione. La particella del fabbricato C/2 è rimasta invariata poiché l'istanza correttiva ha permesso di allineare la corte esclusiva ex part 137 e creare in questo modo la strada agevole per il frazionamento nei 3 lotti come da richieste in sede di udienza da parte del CTP

La viabilità interna al fondo è possibile direttamente da Via di Vigna Baldi ossia direttamente dall'accesso al manufatto a destinazione abitazione ed all'edificio in edificando (Particella 136 subb 1-2-3) -Villino distinto al N.C.E.U. al Foglio 99, Particella 136 Subalterni 1 e 2 graffiati ed annesso edificio in corso di edificazione al N.C.E.U. Foglio 99 -Particella 136 Subalterno 3 - Locale deposito (attualmente adibito a locale per volatili ed animali da cortile) al N.C.E.U. Foglio 99 Particella 137. Le intestazioni catastali non coincidono con l'attuale proprietà ossia con la parte eseguita in quanto, nelle visure storiche aggiornate reperite dal sottoscritto emerge quale

ovendosi poi aggiornate le situazione degli intestatari attuali ai quali i beni tutti sono pervenuti in forza di regolare titolo di proprietà come poi ben esplicito nella sezione titolarità degli immobili si rileva che in data (previ appuntamento con i competenti Uffici Catastali) è stata protocollata richiesta di voltura delle proprietà attraverso la documentazione precedentemente versata in atti attestante la titolarità e provenienza dei beni. Il bene è quindi identificato al N.C.T. Foglio 834 ed ha una estensione di mq 12.276,00 Identificato al catasto Terreni - Fg. 99, Part. 836 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto presso gli uffici comunali del Comune di Velletri (RM) e dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Velletri(RM), il terreno oggetto del presente rapporto di stima, risulta destinato dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n.66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.2006, come segue: - parte a ZONA E: Aree destinate alle attività agricole; - parte a ZONA L: Recupero Urbanistico. Si faccia riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) posto in allegato al presente rapporto di stima. Il successivo frazionamento disposto in sede di udienza e le ricerche sul portale WEBSIT hanno permesso di identificare le destinazioni di appartenenza a zonizzazione del PRG per la quota AAA della particella 384 ossia la stessa conferma quanto sopra riportato ma con prevalenza di destinazione E - Zona Agricola

LOTTO 3

- **Bene N° 6 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44**

Il terreno oggetto della presente stima è sito nel Comune di Velletri(RM), uno dei paesi facente parte dei Castelli Romani ed è caratterizzato in superficie nella maggior estensione pianeggiante. La proprietà in questione presenta forma simil rettangolare ed è confinante con i beni 3 e 4 nonché con accesso prossimo ai beni 1 e 2 ossia con: -Bene 1 e 2 l'abitazione costituita da piano cantinato (piano terra) e piano abitativo (piano primo) con annesso terrazzo di calpestio al piano secondo nonché zona porticata. Inoltre si rileva l'adiacenza al bene 2 ovvero al manufatto in corso di edificazione riassumibile attualmente con la sola elevazione strutturale in blocchi di tufo. -Bene 3 e 4: Locale deposito ed annessa corte esclusiva di cui al N.C.E.U. Foglio 99 Particella 137 il terreno nella sua estensione risulta essere pianeggiante con ingresso primario, non esclusivo, da Via Appia Sud ove insistono due colonne

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493064381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)

inpec. a.quattrocchi@pec.ordinn.roma.it

facenti da sede di installazione di cancello carrabile nonché ingresso secondario da Via Vigna Baldi come poi rappresentato nell'allegato elaborato grafico. Si precisa che non esiste ingresso esclusivo per il presente bene ossia per il terreno di cui al N.C.T. Foglio 99 Particella 400 in quanto lo stesso avviene tramite i beni 1-2 o direttamente dal passaggio indicato nell'estratto di mappa part il bene 3-4 e quindi per quanto al Foglio 99 Particella 137. Al momento del sopralluogo, il terreno, identificato al N.C.T. del Comune di Velletri al Foglio 99 Particella 400 Qualità Vigneto- Classe 1- R.D.26,61 € - R.A. € 15,61 - Superficie di 1.374,00 ovvero HA ARE CA 00 13 74 presentava tipologia di colture del tutto simili a quanto poi relazionato per la corte del locale magazzino al N.C.E.U. Foglio 99 Particella 137 ossia alberi da frutto e presenza di terreno verde e con assenza di zone aride La viabilità interna al fondo è rappresentata anche catastalmente ed è costituita da un sentiero che parte dall'accesso carrabile su fronte Via Appia SUD, il quale conduce alle proprietà di cui sotto: -Villino distinto al N.C.E.U. al Foglio 99, Particella 136 Subalterni 1 e 2 graffiati -Edificio in corso di edificazione al N.C.E.U. Foglio 99 - Particella 136 Subalterno 3 -Locale deposito (attualmente adibito a locale per volatili ed animali da cortile) al N.C.E.U. Foglio 99 Particella 137. A tal proposito si precisa appunto che il terreno sembrerebbe essere appunto corte esclusiva del locale adibito al ricovero degli animali come poi da visura storica allegata e da estratto di mappa aggiornato alla data di redazione della presente. Le intestazioni catastali non coincidono con l'attuale proprietà ossia con la parte eseguita in quanto, nelle visure storiche aggiornate reperite dal sottoscritto emerge quale

Dovrà quindi essere aggiornata la situazione degli intestatari attuali ai quali i beni tutti sono pervenuti in forza di regolari passaggi di proprietà come poi ben esplicito nella sezione titolarità degli immobili. Identificato al catasto Terreni - Fg. 99, Part. 400, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto presso gli uffici comunali del Comune di Velletri (RM) e dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Velletri(RM), il terreno oggetto del presente rapporto di stima, risulta destinato dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n.66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.2006, come segue: - parte a ZONA E: Aree destinate alle attività agricole; - parte a ZONA L: Recupero Urbanistico. Si faccia riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) posto in allegato al presente rapporto di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosti Quattrocchi
 Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato
 t +39 06 3493664351 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)
 mpec: a.quattrocchi@pec.ordina.roma.it

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 478/2019 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 209.091,06

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 136, Sub. 1, Categoria A/4, Graffato 2	Superficie	140,31 mq
Stato conservativo:	<p>Alla data del sopralluogo si è rilevato che l'immobile presenta un discreto stato conservativo (villino abitato), con dotazione funzionale di impianti, che risultano come da dichiarazione dei residenti "allacciati abusivamente". Il giardino non necessita di urgenti cure (manutenzione ordinaria/leggera) e si presenta con piante ornamentali di vario genere, arredi ed ornamenti da giardino. La corte esterna, altresì, attualmente non necessita di manutenzione ordinaria/leggera (potatura, cura del verde e pulizia generale), vi è presenza di un recinto per animali e zona laterale sulla quale insistono alberature ad alto fusto. Al piano Terra l'immobile è privo di pavimentazione e presenta pareti interne a faccia vista prive di intonaco civile, l'ambiente risulta essere adibito a magazzino/dispenza con scarse condizioni di salubrità, mentre al piano terra vi sono pavimentazione del tipo classico maiolicato color terroso con tinte color pastello alle pareti interne. Gli infissi sono del tipo ligneo a singolo vetro e sul terrazzo insiste copertura di Eternit in discreto stato manutentivo. Dal sopralluogo effettuato non sono emersi stati di cedimento o umidità (da esame visivo) a meno di alcune stanze al piano primo (bagno), probabilmente dovuto ad una non continua aerazione del locale e/o fenomeni di infiltrazione (il tutto da verificare con diagnosi termo stratigrafica). Sono state altresì ispezionate con esame visivo le strutture che si presentavano totalmente integre e senza traccia alcuna di cricature e/o lesioni. La costruzione a ridosso dell'immobile risulta essere ancora in edificando, ed è priva di pavimentazione ed intonaci esterni ed interni, lasciando così palesare la struttura composta da blocchi tufo. 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>Villino su due livelli (Piano Terra Cantinato e Piano Primo abitativo con annesso terrazzo di calpestio attualmente non accessibile) ad uso abitativo sito nel Comune di Velletri (RM) Via Appia Nord n. KM 44, e precisamente: Villino in stato di fatiscenza disposto su due livelli e relativo lastrico solare (Piano Terra + Piano Primo e Piano copertura parzialmente calpestabile) con corte pertinenziale ed entrata indipendente. Il suddetto manufatto risulta censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Velletri al Foglio 99, particella 136, sub. 1 graffata sub. 2, categoria A/4, classe 2, vani 5, R.C. € 206,58; Corte esterna con spazi di manovra ed accessi pertinenziali, con finiture di bassa qualità o presenza di verde con necessaria manutenzione ordinaria nonché si sono rilevate piantumazioni ad alto fusto, ornamenti e vari suppellettili da giardino sparsi anche nella confinante particella 137 (rientrante sempre nel presente procedimento esecutivo). Si sottolinea un elevato stato di fatiscenza sia per quanto riguarda l'unità abitativa principale sia per il piano terra a destinazione cantina/tinaja. La presenza di finiture/rivestimenti/tipologia costruttiva interna ed esterna sono di media qualità e tipiche dell'epoca di edificazione dell'immobile (metà anni 60 come da atto notorio relativo all'epoca dell'abuso allegato alla domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85). DESCRIZIONE DETTAGLIATA Villino su due livelli (Piano Terra e Piano Primo) ed è confinante con detta via, Via di Vigna Baldi e Contrada Carbonara (S.S. Appia Nuova), proprietà terzi salvo altri. L'accesso all'immobile è consentito attraverso strada sterzata in assema di capello carrabile e/o pedonale, il terreno su cui insiste il manufatto risulta essere solamente in parte recintato da rete metallica. Oltre all'unità immobiliare destinata ad appartamento al piano primo vi è la presenza di una zona a destinazione cantina posta al piano terra, inoltre si è rilevata altra unità immobiliare in corso di costruzione appartenente anch'essa alla parte esecutata (ampliamento del Bene 1 ed oggetto della presente esecuzione). Completa quindi la descrizione il lastrico solare al piano secondo per il quale non è stato possibile il rilievo metrico e la completa descrizione per i motivi di cui sopra. Il tutto è facente parte di un fabbricato (conglomerato misto in CLS e muratura) avente media consistenza ossia edificio per abitazioni civili monofamiliari ed a ridosso della zona periferica a prevalenza simili commerciale/industriale del Comune citato con prevalenze morfologiche a carattere agrario/rurale nonché alla zona quale S.S. Appia ricca di addensamenti e poli a prevalenza commerciale. A ridosso delle unità abitative vi è presenza di altro locale a destinazione deposito adibito al momento del sopralluogo a riparo per volatili da allevamento. Detti beni risultano censiti nel N.C.E.U. del Comune di Velletri (RM) al foglio 99, particella 136, sub. 1 graffato 2, categoria A/4, classe 2, vani 5, Superficie Commerciale totale 125</p>		

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosti Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)

mpec: a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

	mq (superficie escluse arre scoperte pari a 108 mq), r.C. Euro 206,58; Nella fattispecie il fabbricato del quale l'immobile in questione è parte, risulta essere edificato negli anni '60 con soluzioni tecniche, impiantistiche e stratigrafiche non assolutamente rispondenti a quanto normato e dettato per il risparmio e l'efficiamento energetico (Legge 10/91 e requisiti minimi stratigrafici - maggiori dettagli nelle caratteristiche costruttive) anche poiché non dovute dal punto di vista dei dettati normativi. Costituzione immobiliare rilevata: Al Piano Terra: Corte Pertinenziale in scarso stato manutentivo e unità abitativa adibita a Cantina/Magazzino con annesso portico, scala esterna di accesso al Piano Primo con annesso ripostiglio posto al sottoscala accessibile solo dall'esterno; Al Piano Primo: Soggiorno/Cucina, Bagno e camera da letto nonché scala esterna facente sia da accesso al piano abitativo che di collegamento al piano Terra cantinato al quale si accede da porta esterna situata nella zona del porticato in pilastature in c/c. Al Piano Secondo: Lastrico solare collegato al piano primo attraverso scala esterna in materiale metallico. Piano T: Cantina "attualmente" adibita a ricovero attrezzi ed annessa tinala retrostante l'accesso alla zona cantina. Inoltre, si rileva al Piano Terra e Primo (Foglio 99 - Particella 136 - Subalterno 3): Presenza di manufatto in corso di edificazione ed allo stato grezzo con la sola presenza della struttura in muratura in blocchi di tufo. L'immobile è annesso al com. per non essere... L'ubicazione, le intestazioni catastali non coincidono con l'attuale proprietà ossia con la parte esecuta in quanto, nelle visure storiche aggiornate reperite dal sottoscritto emerge quale proprietà Quanto sopra è pervenuto da: Sopraluogo del sottoscritto esperto valutatore - relazione preliminare a firma del delegato; - 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:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fog. 99, Part. 136, Sub. 3, Categoria C	Superficie	98,42 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima risulta essere ancora in edificando, ed è priva di pavimentazione ed intonaci esterni ed interni, lasciando così palesare la struttura composta da blocchi tufacei sia al Piano Terra che al Piano Primo. Si rileva assenza di impianti e condizioni di fatiscenza. Suddetta porzione immobiliare è a ridosso dell'abitazione facente anch'essa parte della presente esecuzione (Bene 1). 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:	Porzione di Villino posto su due livelli (Piano Terra e Piano Primo) con annesso terrazzo di calpestio, il tutto attualmente ancora in corso di costruzione, sito nel Comune di Velletri (RM) Via Appia Nord n. KM 44. Il suddetto manufatto risulta censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Velletri al Foglio 99, particella 136, sub. 3, IN CORSO DI COSTRUZIONE; L'accesso all'immobile oggetto della presente stima avviene tramite strada sterrata alberata che porta ad una corte esterna parzialmente pavimentata (spazi di manovra ed accessi pertinenziali) con finiture di media qualità e presenza di verde curato ed in buono stato manutentivo con piantumazioni ad alto fusto, ornamenti ed arredi da giardino. Si sottolinea uno stato di fatiscenza ed abbandono elevato sia per quanto riguarda il piano terra ed il primo piano, che come già detto risultano essere ancora in costruzione, più nello specifico risultano/essere stati edificati solamente le pareti ed i solai limitatamente alla parte strutturale (blocchi tufacei e malta). Costituzione immobiliare rilevata: Piano Terra e Primo: Presenza di manufatto in corso di edificazione ed allo stato grezzo con la sola presenza della struttura in muratura in blocchi di tufo. Costituzione immobiliare da progetto depositato in atti (Vedasi sezione Regolarità edilizia): Piano Terra: Magazzino e Ripostiglio comunicanti; Piano Primo: Camera da letto con bagno ad uso esclusivo e ampliamento della zona Pranzo/Soggiorno inerente al sub. 1-2, nonché "Bene 1" della presente esecuzione immobiliare. L'immobile è appartenente al com. per non essere... L'ubicazione, le intestazioni catastali non coincidono con l'attuale proprietà ossia con la parte esecuta in quanto, nelle visure storiche aggiornate reperite dal sottoscritto emerge		

Andrea Quattrocchi

Ingegnere

CTU del Tribunale di Velletri

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9840786 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordng.roma.it

	quanto sopra è pervenuto da: -Sopralluogo del sottoscritto esperto estimatore -Relazione preliminare a firma del delegato -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:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 137, Categoria C2	Superficie	63,72 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo si è rilevato che l'immobile presenta uno scarso stato conservativo (deposito attualmente adibito al ricovero di animali da cortile e volatili) con evidenti segni di umidità ed incuria, assenza di impianti. Il costruito è di forma rettangolare, si sviluppa in un ampio vano al Piano Terra con finestrate e ingresso per l'accesso allo stesso. Si rileva l'assenza di pavimentazione e copertura piana non praticabile. Inoltre si rileva una parte in sopraelevazione con copertura a falde che al momento del sopralluogo risultava inaccessibile ed ancora in corso di costruzione. Pertanto, ai fini della regolarizzazione dell'immobile in oggetto, si dovrà procedere alla demolizione della stessa. Il giardino, parte comune ad altri fabbricati che insistono sulla stessa particella nonché facenti parte della medesima procedura esecutiva, non necessita di urgenti cure (manutenzione ordinaria/leggera) e si presenta con piante ornamentali di vario genere, arredi ed ornamenti da giardino. La corte esterna, altresì, attualmente non necessita di manutenzione ordinaria/leggera (potatura, cura del verde e pulizia generale), vi è presenza di un recinto per animali e zona laterale sulla quale insistono alberature ad alto fusto. 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 deposito (rimessa stazzo agricoli) attualmente destinato al ricovero di animali da cortile e volatili con struttura in muratura e copertura piana sito in Velletri - Via Appia Sud ed ingresso da Via di Vigna Baldi. Immobile identificato al N.C.E.U. del citato comune al Foglio 99 - Particella 137 - Cat. C/2 Classe 6 - Consistenza Catastale mq 62,00 - R.C €115,27 Corte esterna (Particella 137 ora Ente Urbano) con finiture di bassissima qualità e presenza di verde non curato con piantumazioni di vario genere e presenza di vari suppellettili da giardino i quali sono sparsi nell'intera particella 137 con estensione di superficie di circa 17.434,00 mq (vedasi bene 4) Si sottolinea inoltre, relativamente ai beni confinanti ovvero bene nn-1-2- un elevato stato di fatiscenza sia per quanto riguarda l'unità abitativa principale (Bene 1 Piano Primo) sia per il piano terra a destinazione cantina/tinella (Bene 1 Piano Terra) adiacente ad un manufatto in corso di edificazione ed attualmente allo stato grezzo di sola struttura portante. La presenza di finiture/rivestimenti/tipologia costruttiva interna ed esterna sono di bassa qualità e tipiche dell'epoca di edificazione dell'immobile (metà anni 60'). L'accesso all'immobile è consentito attraverso strada sterrata in assenza di cancello carrabile e/o pedonale ed il terreno su cui insiste il manufatto risulta essere in parte recintato da rete metallica. Il manufatto (conglomerato misto in CLS e muratura) si trova a ridosso della zona periferica a prevalenza simil commerciale/industriale del Comune citato con prevalenze morfologiche a carattere agrario/rurale nonché alla zona quale S.S. Appia ricca di addensamenti e poli a prevalenza commerciale. Il compendio oggetto di stima insiste su terreni la cui lottizzazione è rientrate in zona periferica, 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 Ville/Ville singole/Ville a schiera (abitazioni a carattere isolato) nonché rare presenza di palazzine civili pluriscala a schiera e/o edifici per appartamenti (ad altezza massima di 1/2 piani fuori terra) ossia palazzine per abitazioni civili plurifamiliari, edificate mediamente negli anni 80 ed aventi quale caratteristica strutturale portante principale in CLS (Calcestruzzo Armato) e mista quale CLS - Muratura in tamponatura leggermente isolata termostratigraficamente. L'immobile è appartenente come poi relazionato nella sezione titolarità.		
	quanto sopra è pervenuto da: -Sopralluogo del sottoscritto esperto estimatore -Relazione preliminare a firma del delegato -Certificazione Notarile -Visure storiche catastali -elaborati planimetrici -estratto di mappa e planimetria		

Andrea Quattrocchi*Ingegnere**CTU del Tribunale di Velletri*

Via Lata 217/E - 00048 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tessi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493684381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)

mpoc, a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

	catastale
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 99, Part. 835, Qualità Vigneto	Superficie	5093,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo si è rilevato che sul terreno in oggetto insistono vari fabbricati, ossia villetta su due livelli avente al piano terra un locale cantina/tinisa ed al piano primo abitazione (sub.1 - 2), corpo di fabbrica ancora in costruzione (sub.3) posto al piano terra e primo piano. Inoltre vi è presente un ulteriore locale deposito (part. 137 cat.C/2) adibito a ricovero per gli animali (uccelli e volatili). Inoltre il terreno presenta varie tipologie di natura arborifera, oltre ad una natura di sottobosco incolta. 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:	<p>Il terreno oggetto della presente stima è sito nel Comune di Velletri, uno dei paesi facente parte dei Castelli Romani ed è caratterizzato in superficie nella maggior estensione pianeggiante. La proprietà in questione presenta forma simil rettangolare ed è confinante con i beni 1-2 ossia con l'abitazione costituita da piano cantinato (piano terra) e piano abitativo (piano primo) con annesso terrazzo di calpestio al piano copertura nonché zona porticata. Inoltre si rileva l'adiacenza al bene 2 ovvero al manufatto in corso di edificazione riassumibile attualmente con la sola elevazione strutturale in blocchi di tufo. Il terreno nella sua estensione risulta essere pianeggiante con ingresso primario da Via Vigna Baldi come poi rappresentato nell'allegato elaborato grafico. Al momento del sopralluogo e di prima redazione dell'elaborato peritale, il terreno risultava identificato al N.C.T. del Comune di Velletri al Foglio 99 Particella 137 e cat.cat quale ENTE URBANO poiché trattasi del mappale sul quale insiste il manufatto a cat. Cat. C2 (al N.C.E.U. al foglio 99 particella 137 Cat. C/2 Classe 6, Consistenza Catastale 62 mq e R.C. € 115,27) della superficie di 17.434,00 mq circa, era costituito da natura selvatica e diverse qualità tipologica di coltura presente con alberature ad alto fusto (pigne) nonché alberi da frutto e presenza di terreno verde e con assenza di zone aride. Il successivo frazionamento depositato in atti in data 14/05/2011 e in accordo a quanto disposto dal G.E. Dott. Colognesi E. aggiornato le cartografie veicolando il tutto verso i nuovi identificati ed estensioni catastali le quali sono di seguito riportate: La corte esterna ex part. 137 ora rimasta invariata solamente per il N.C.E.U. relativamente al C/2 e diventata in prima istanza particella 834 come poi di seguito specificato (oggetto di frazionamento post prima udienza con richiesta di divisione in 3 lotti secondo appartenenza al PRG Comunale Vigente - Verbale di Udienza del 14/05/2011) e rientrando sempre nel presente procedimento esecutivo. Nota comune ai beni costituenti l'elaborato peritale: "Per la divisione catastale delle superfici si è quindi proceduto a frazionare in due la particella 834 (che è stata aggiornata in seguito alla istanza dove il terreno che era graffiato al fabbricato deposito (in precedenza al N.C.E.U. del Comune di Velletri al Foglio 99 - Particella 137 - Cat. Cat. C/2 Classe 6 - Consistenza Catastale mq 62,00 - R.C. €115,27) ha assunto identificativo particella 834; mentre il fabbricato (ex bene 1 e 2 ossia l'abitazione con i locali al piano terra ed il fabbricato in costruzione adiacente all'abitazione part. 136) è rimasto individuato con la stessa particella 136. Detta particella 834 nel TP sarà soppressa ed assumerà gli identificativi provvisori AAA DI ME 5093 E sub di mq 12276. Il catasto attribuirà degli identificativi definitivi al momento della approvazione". La particella del fabbricato C/2 è rimasta invariata poiché l'istanza correttiva ha permesso di allineare la corte esclusiva ex part. 137 e creare in questo modo la strada agevole per il frazionamento nei 3 lotti come da richieste in sede di udienza da parte del CTP Geom. Nuzzo. La viabilità interna al fondo è possibile direttamente da Via di Vigna Baldi ossia direttamente dall'accesso al manufatto a destinazione abitazione ed all'edificio in edificando (Particella 136 subb 1-2-3) - Villino distinto al N.C.E.U. al Foglio 99, Particella 136 Subalterni 1 e 2 graffiati ed annesso edificio in corso di edificazione al N.C.E.U. Foglio 99 - Particella 136 Subalterno 3 - Locale deposito (attualmente adibito a locale per volatili ed animali da cortile) al N.C.E.U. Foglio 99 Particella 137. Le intestazioni catastali non coincidono con l'attuale proprietà ossia con la parte eseguita in quanto, nelle visure storiche aggiornate reperite dal sottoscritto emerge quale proprietà:</p>		

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

NUOVE DEPOSIZIONI DEGLI INTERESSATI E VALUTAZIONE

Andrea Quattrocchi*Ingegnere**CTU del Tribunale di Velletri*

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosi Quattrocchi
 Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato
 t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)
 mpac. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

	quali i beni tutti sono pervenuti in forza di regolare titolo di proprietà come poi ben esplicito nella sezione titolarità degli immobili giova relazionare che in data 30.06.2021 è stata regolarmente inoltrata presso i competenti uffici del Catasto di Roma (sede di Via Costi) istanza di Veltura la quale risulta ancora essere in iter di approvazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 2**Bene N° 5 - Terreno**

Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 99, Part. 836	Superficie	12276,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo si è rilevato che sul terreno in oggetto insistono vari fabbricati, ossia villetta su due livelli avente al piano terra un locale cantina/tinaia ed al piano primo abitazione (sub.1 - 2) corpo di fabbrica ancora in costruzione (sub.3) posto al piano terra e primo piano. Inoltre vi è presente un ulteriore locale deposito (part. 137 cat.C/2) adibito a ricovero per gli animali (uccelli e volatili). Inoltre il terreno presenta varie tipologie di natura arborifera, oltre ad una natura di sottobosco incolta. 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:	<p>Il terreno oggetto della presente stima è sito nel Comune di Velletri, uno dei paesi facente parte dei Castelli Romani ed è caratterizzato in superficie nella maggior estensione pianeggiante. La proprietà in questione presenta forma simil rettangolare ed è confinante con i beni 1-2 ossia con l'abitazione costituita da piano cantinato (piano terra) e piano abitativo (piano primo) con annesso terrazzo di calpestio al piano copertura nonché zona porticata. Inoltre si rileva l'adiacenza al bene 2 ovvero al manufatto in corso di edificazione riassumibile attualmente con la sola elevazione strutturale in blocchi di tufo. Altresì il bene (aggiornato con frazionamento del 09.06.2021 alla particella 834 PART AAB) confina con Via Appia da dove avviene ingresso attraverso un cancello metallico sormontato da due colonne nonché anche dalla confinante Via di Viagna Baldi ove poi avviene ingresso ai beni di cui al Lotto 1 Al momento del sopralluogo e di prima redazione dell'elaborato peritale, il terreno risultava identificato al N.C.T. del Comune di Velletri al Foglio 99 Particella 137 e cat.cat quale ENTE URBANO poiché trattasi del mappale sul quale insiste il manufatto a cat. Cat. C2 (al N.C.E.U. al foglio 99 particella 137 Cat. C/2 Classe 6, Consistenza Catastale 62 mq e R.C. € 115,27) della superficie di 17.434,00 mq circa, era costituito da natura selvatica e diverse qualità tipologica di coltura presente con alberatura ad alto fusto (pigne) nonché alberi da frutto e presenza di terreno verde e con assenza di zone aride. Il successivo frazionamento depositato in atti in data 09.06.2021 prot. RM0220109/2021 come poi in accordo a quanto disposto dal G.E. Dott. Colognesi E. (vedasi verbale di udienza del 03.03.2021) ha aggiornato le cartografie veicolando il tutto verso i nuovi identificati ed estensioni catastali le quali sono di seguito riportate: La corte esterna ex part. 137 ora rimasta invariata solamente per il N.C.E.U. relativamente al C/2 e diventata in prima istanza particella 834 come poi di seguito specificato (oggetto di frazionamento post prima udienza con richiesta di divisione in 3 lotti secondo appartenenza al PRG Comunale Vigente - Verbale di Udienza del 03.03.2021) e rientrante sempre nel presente procedimento esecutivo. Nota comune ai beni costituenti l'elaborato peritale: "Per la divisione catastale delle superfici si è quindi proceduto a frazionare in due la particella 834 (che è stata aggiornata in seguito alla istanza dove il terreno che era graffiato al fabbricato deposito (in precedenza al NCEU del Comune di Velletri al Foglio 99 - Particella 137 - Cat. Cat. C/2 Classe 6 - Consistenza Catastale mq 62,00 - R.C. €115,27) ha assunto identificativo particella 834; mentre il fabbricato (ex bene 1 e 2 ossia l'abitazione con i locali al piano terra ed il fabbricato in costruzione adiacente all'abitazione part. 136) è rimasto individuato con la stessa particella 136. Detta particella 834 nel TF sarà soppressa ed assumerà gli identificativi provvisori AAA DI ME 5093 E-abb di mq 12276. Il catasto attribuirà degli identificativi definitivi al momento della approvazione". La particella del fabbricato C/2 è rimasta invariata poiché l'istanza correttiva ha permesso di allineare la corte esclusiva ex part 137 e creare in questo modo la strada agevole per il frazionamento nei 3 lotti come da richieste in sede di udienza da parte del CTP.</p> <p>La viabilità interna al fondo è possibile direttamente da Via di Viagna Baldi ossia direttamente</p>		

Andrea Quattrocchi*Ingegnere**CTU del Tribunale di Velletri*

Via Lata 217/E - 00048 Velletri (RM) - Studio Tecnico Testi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9840766 (Via Lata 217/E) - +39 069638091 (Via Lata 20)

mpoc. a.quattrocchi@mpoc.ording.roma.it

	<p>dall'accesso al manufatto a destinazione abitazione ed all'edificio in edificando (Particella 136 subb 1-2-3) - Villino distinto al N.C.E.U. al Foglio 99, Particella 136 Subaltermi 1 e 2 graffiati ed annesso edificio in corso di edificazione al N.C.E.U. Foglio 99 -Particella 136 Subalterno 3 -Locale deposito (attualmente adibito a locale per volatili ed animali da cortile) al N.C.E.U. Foglio 99 Particella 137. Le intestazioni catastali non coincidono con l'attuale proprietà ossia con la parte esecuta in quanto, nelle visure storiche aggiornate emesse dal sottoscritto emerge quale proprietà</p> <p>Dovendosi poi aggiornare le situazioni degli intestatari attuali ai quali i beni tutti sono pervenuti in forza di regolare titolarità degli immobili si rileva che in data : (previ appuntamento con i competenti Uffici Catastali) è stata protocollata richiesta di voltura delle proprietà attraverso la documentazione precedentemente versata in atti attestante la titolarità e provenienza dei beni. Il bene è quindi identificato al N.C.T. Foglio 834 ed ha una estensione di mq. 12.276,00</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 3

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Appia Nuova n. KM 44		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 99, Part. 400, Qualità Vigneto	Superficie	1374,00 mq
Stato conservativo:	Alle data del sopralluogo si è rilevato che il terreno in oggetto presentava varie tipologie di natura arborifera, oltre ad una natura di sottobosco incolta. 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:	<p>Il terreno oggetto della presente stima è sito nel Comune di Velletri (RM), uno dei paesi facente parte dei Castelli Romani ed è caratterizzato in superficie nella maggior estensione pianeggiante. La proprietà in questione presenta forma simil rettangolare ed è confinante con i beni 3 e 4 nonché con accesso prossimo ai beni 1 e 2 ossia con: -Bene 1 e 2 l'abitazione costituita da piano cantinato (piano terra) e piano abitativo (piano primo) con annesso terrazzo di calpestio al piano secondo nonché zona porticata. Inoltre si rileva l'adiacenza al bene 2 ovvero al manufatto in corso di edificazione riassumibile attualmente con la sola elevazione strutturale in blocchi di tufo. -Bene 3 e 4: Locale deposito ed annessa corte esclusiva di cui al N.C.E.U. Foglio 99 Particella 137 il terreno nella sua estensione risulta essere pianeggiante con ingresso primario, non esclusivo, da Via Appia Sud ove insistono due colonne facenti da sede di installazione di cancello carrabile nonché ingresso secondario da Via Vigna Baldi come poi rappresentato nell'allegato elaborato grafico. Si precisa che non esiste ingresso esclusivo per il presente bene ossia per il terreno di cui al N.C.T. Foglio 99 Particella 400 in quanto lo stesso avviene tramite i beni 1-2 o direttamente dal passaggio indicato nell'estratto di mappa part il bene 3-4 e quindi per quanto al Foglio 99 Particella 137. Al momento del sopralluogo, il terreno, identificato al N.C.T. del Comune di Velletri al Foglio 99 Particella 400 Qualità Vigneto- Classe 1- R.D.26,61 € - R.A. € 15,61 - Superficie di 1374,00 ovvero R.A.BE.CA.00 13 74 presentava tipologia di colture del tutto simili a quanto poi relazione per la corte del locale magazzino al N.C.E.U. Foglio 99 Particella 137 ossia alberi da frutto e presenza di terreno verde e con assenza di zone aride la viabilità interna al fondo è rappresentata anche catastalmente ed è costituita da un sentiero che parte dall'accesso carrabile so fronte Via Appia SUD, il quale conduce alle proprietà di cui sotto: -Villino distinto al N.C.E.U. al Foglio 99, Particella 136 Subaltermi 1 e 2 graffiati -Edificio in corso di edificazione al N.C.E.U. Foglio 99 -Particella 136 Subalterno 3 -Locale deposito (attualmente adibito a locale per volatili ed animali da cortile) al N.C.E.U. Foglio 99 Particella 137. A tal proposito si precisa appunto che il terreno sembrerebbe essere appunto corte esclusiva del locale adibito al ricovero degli animali come poi da visura storica allegata e da estratto di mappa aggiornato alla data di redazione della presente. Le intestazioni catastali non coincidono con l'attuale proprietà ossia con la parte esecuta in quanto, nelle visure storiche aggiornate emesse dal sottoscritto emerge quale proprietà i signori:</p>		

Andrea Quattrocchi*Ingegnere**CTU del Tribunale di Velletri*

Via Lata 217/E - 00049 Velletri (RM) - Studio Tecnico Tosi Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 f +39 06 9640766 (Via Lata 217/E) - +39 0696380881 (Via Lata 20)

mpec. a.quattrocchi@pec.ordina.roma.it

	Dovrà quindi essere aggiornata la situazione degli intestatari attuali ai quali i beni tutti sono pervenuti in forza di regolari passaggi di proprietà, come poi ben esplicitato nella sezione titolarità degli immobili.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it**ASTE**
GIUDIZIARIE.it**ASTE**
GIUDIZIARIE.it**ASTE**
GIUDIZIARIE.it