



## TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

R.G.Es. 133/2014



Promosso da: **BANCA CIS** - Credito Industriale Sammarinese - Società per Azioni

Nei confronti di:

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Palestrina 03/06/2017

IL PERITO

*Dr. Ing. Giampiero Ceci*



Nell'udienza del 29/09/2016 il sottoscritto Ing. Giampiero Ceci, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Roma al n. 19764 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tivoli, è stato nominato Perito Estimatore nella presente procedura. Successivamente, all'udienza del 31/10/2016 ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito; nella medesima udienza il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che il Perito:

- 1) provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;
- 2) verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati i data antecedente al pignoramento;
- 3) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 4) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;
- 5) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato di procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.02.1985 n. 47 ovvero 46 comma 5°, decreto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in Sanatoria;

- 7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 8) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il sottoscritto Perito Estimatore, controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2°c.p.c, verificata la situazione proprietaria del bene, acquisita la nota relativa al titolo di provenienza, effettuato il sopralluogo , eseguiti i rilievi fotografici, compiute le visure catastali, acquisite le informazioni sui gravami esistenti, effettuati gli accessi agli atti presso i competenti uffici, espletate le indagini immobiliari, formula le seguenti:

#### RISPOSTE AI QUESITI

- 1) provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione: proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali:

#### **Individuazione dei beni oggetto di pignoramento**

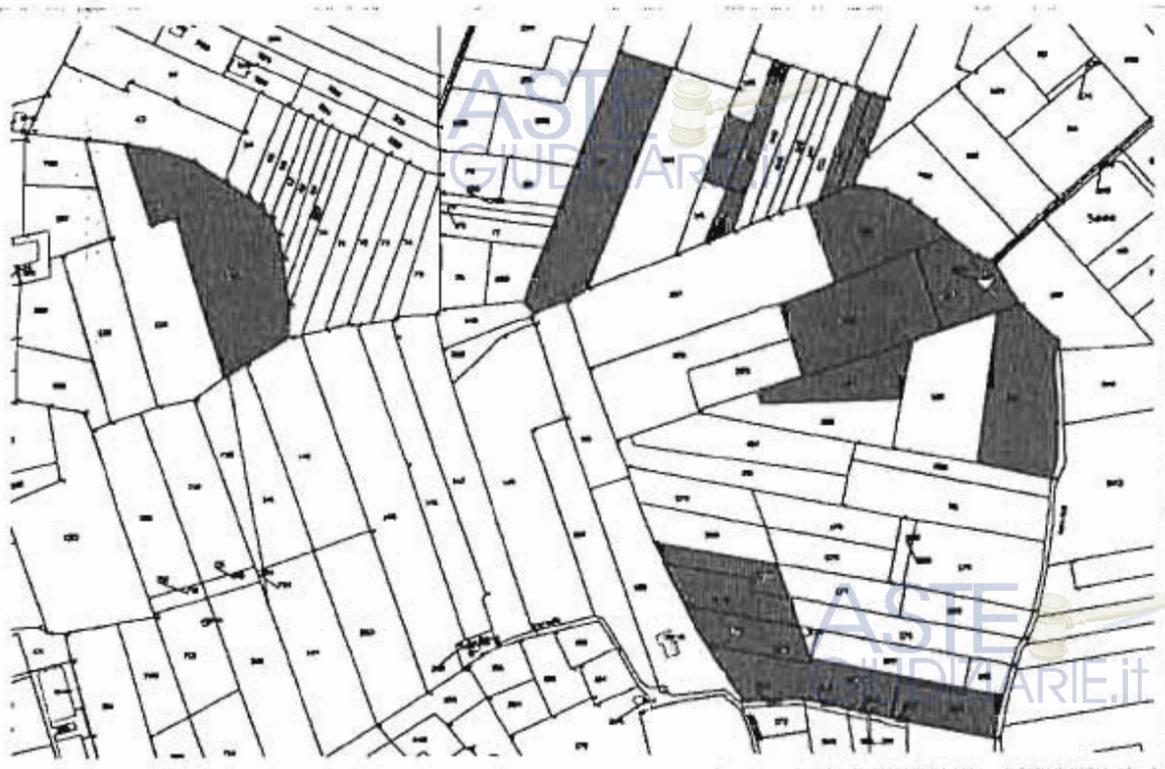
Terreni nel territorio del Comune di Tivoli (Rm) ricadenti all'interno della perimetrazione del Piano Particolareggiato Esecutivo – PPE- di Campolimpido-Favale nei comparti edificatori identificati con i numeri "1" e "2 " allo stato attuale non ancora attuati.

SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON LE MAPPE CATASTALI CON CONFINI

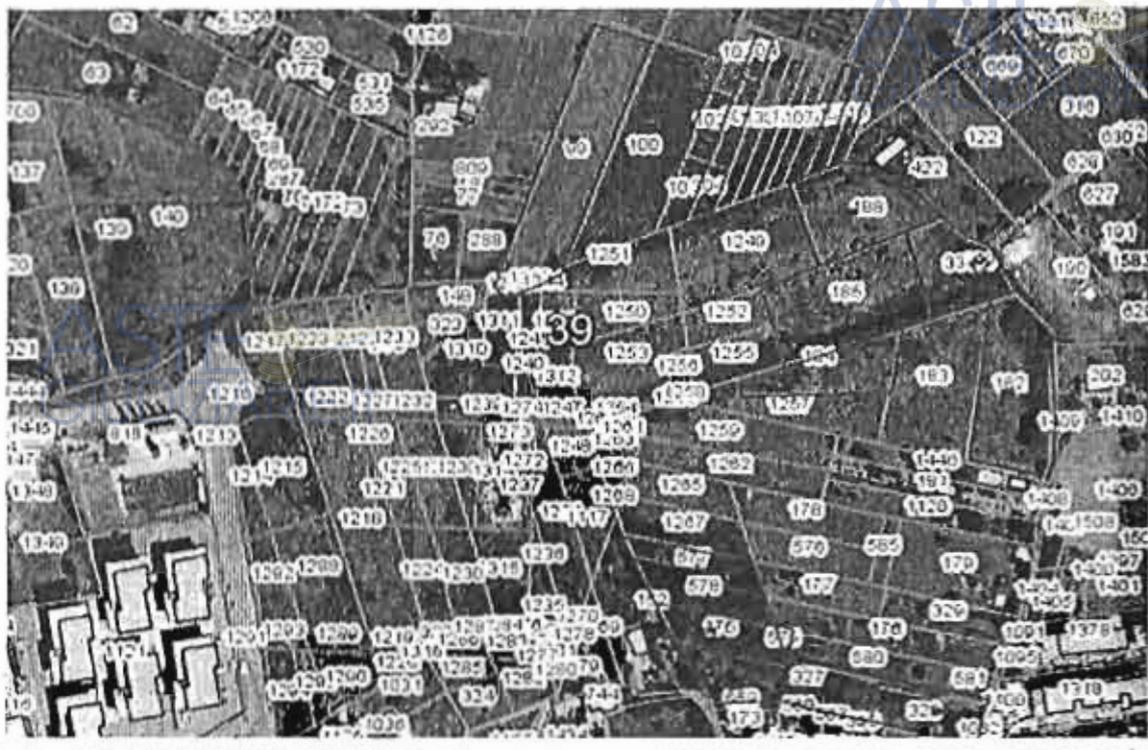
[*Individuazione dei beni - Allegato A*]



FOTO SATELLITARE



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (in rosso le particelle oggetto del Pignoramento)



SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON LE MAPPE CATASTALI

**Identificazione catastale dei beni allo stato attuale**

I beni pignorati sono individuati nel Catasto terreni del Comune di TIVOLI (Cod. L182) - Provincia di ROMA come nella tabella che segue:

	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Reddito	
				Ha	are ca	Dominicale	Agrario
<u>1</u>	39	99	VIGNETO 1	35	20	Euro 38,18 L. 73.920	Euro 27,27 L. 52.800
<u>2</u>	39	140	SEMINATIVO 2	44	00	Euro 25,00 L. 48.400	Euro 21,59 L. 41.800
<u>3</u>	39	102	VIGNETO 2	04	30	Euro 3,22 L. 6.235	Euro 2,78 L. 5.375
<u>4</u>	39	304	SEMINATIVO 2	02	40	Euro 1,36 L. 2.640	Euro 1,18 L. 2.280
<u>5</u>	39	104	SEMINATIVO 2	01	80	Euro 1,02 L. 1.980	Euro 0,88 L. 1.710
<u>6</u>	39	109	VIGNETO 2	03	60	Euro 2,70 L. 5.220	Euro 2,32 L. 4.500
<u>7</u>	39	110	SEMINATIVO 2	03	70	Euro 2,10 L. 4.070	Euro 1,82 L. 3.515
<u>8</u>	39	188	SEMIN IRRIG 1	19	60	Euro 28,34 L. 54.880	Euro 20,25 L. 39.200
<u>9</u>	39	189	FABB RURALE	00	40		

<u>10</u>	39	334	VIGNETO 1	13	00	Euro 14,10 L. 27.300	Euro 10,07 L. 19.500
<u>11</u>	39	185	ORTO IRRIG 3	28	80	Euro 55,78 L. 108.000	Euro 29,00 L. 56.160
<u>12</u>	39	184	VIGNETO 1	13	30	Euro 14,42 L. 27.930	Euro 10,30 L. 19.950
<u>13</u>	39	182	VIGNETO 1	27	10	Euro 29,39 L. 56.910	Euro 20,99 L. 40.650
<u>14</u>	39	577	VIGNETO 1	06	55	Euro 7,10 L. 13.755	Euro 5,07 L. 9.825
<u>15</u>	39	578	VIGNETO 1	10	05	Euro 10,90 L. 21.105	Euro 7,79 L. 15.075
<u>16</u>	39	175	VIGNETO 1	08	90	Euro 9,65 L. 18.690	Euro 6,89 L. 13.350
<u>17</u>	39	327	SEMINATIVO 2	17	30	Euro 9,83 L. 19.030	Euro 8,49 L. 16.435
<u>18</u>	39	303	VIGNETO 2	03	90	Euro 2,92 L. 5.655	Euro 2,52 L. 4.875
<u>19</u>	39	328	VIGNETO 1	09	80	Euro 10,63 L. 20.580	Euro 7,59 L. 14.700
				Mq	25370		

Intestati dal 28/10/2008:

Proprietà per 1/1

[Foglio 39 mappa catastale -Visure storiche - Allegato B]**Descrizione dei beni e del contesto**

La zona di Campolimpido-Favale è ricompresa nel territorio comunale di Tivoli, si trova a nord ovest rispetto al suo centro storico; confina ad ovest con il nucleo urbano di Villanova di Guidonia e a sud con quello di Villa Adriana dalla quale è divisa dal Fiume Aniene.

Trattasi di un contesto periferico a media densità edilizia sviluppatasi a ridosso della viabilità della via Campolimpido SP 45 a ed ella viabilità secondaria, espansione urbanistica relativamente recente e non ancora completa, formata da palazzine per lo più a destinazione residenziale a tre piani fuori terra con piccoli cortili di pertinenza mista ad impianti edilizi più estensivi di buona qualità edilizia. La zona si caratterizza per la vista panoramica verso il centro storico di Tivoli.

Servizi ed infrastrutture nel centro cittadino di Tivoli o nella più vicina Villanova a pochi minuti di automobile, negozi di vicinato nella zona.

Buona accessibilità dalla SR 5-Tiburtina e attraverso viabilità interna, Strada Provinciale 45 a via Campolimpido oltreché da viabilità secondaria. Sedi stradali allo stato attuale comunque sottodimensionate e prive di assi pedonali dedicati.

I terreni oggetto di perizia si trovano inseriti nella perimetrazione del Piano Particolareggiato Esecutivo denominato "CAMPOLIMPIDO – FAVALE" del Comune di Tivoli, che prevede uno sviluppo urbano di nuova edificazione oltre ad aree per servizi, verde, e nuove viabilità pubbliche. Le aree oggetto della presente risultano in parte destinate a 'zone di nuova edificazione', in parte a 'zone per servizi pubblici', in parte a 'zone per verde pubblico', ed in parte a 'viabilità e parcheggi'. Dati meglio specificato in seguito.

I terreni permangono liberi e recintati se vicini alle sedi stradali o in prossimità di zona edificate.

2) verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

- acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;

- verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;

### Provenienza degli immobili

Le unità immobiliari identificate presso Catasto terreni del Comune di Tivoli (Rm) al **Foglio 39- Particelle 99 -140 -102 -304-104-109-110-188-189-334-185-184-182-577-175-578-327-303-328** sono pervenute alla esecutata società **.....** l. - C.F. **.....** insieme a maggior consistenza) con **Atto di Conferimento in società** trascritto a Roma 2 in data 30/10/2008 - Registro Particolare 38789 Registro Generale 64840 a rogito Notaio Giannotti Monica, Repertorio 22191/7861 del 28/10/2008.

[Provenienza - Nota Atto di conferimento in società - **Allegato C**]

Sono state inoltre effettuate ispezioni ipotecarie per verificare l'esistenza di eventuali ulteriori atti pregiudizievoli collegati alle unità immobiliari. Dalle stesse non emergono altri atti successivi al Pignoramento fatta eccezione per i seguenti:

1. TRASCRIZIONE del 01/10/2014 - Registro Particolare 27401 Registro Generale 42475  
Pubblico ufficiale MACRI' PAOLA Repertorio 29773 del 14/02/2005  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
2. TRASCRIZIONE del 01/10/2014 - Registro Particolare 27402 Registro Generale 42476  
Pubblico ufficiale MACRI' PAOLA Repertorio 29773 del 14/02/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

I suddetti Atti sono stati necessari per confermare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al Pignoramento, come evidenziati dal Certificato Notarile del Notaio Enrico Siracusano depositato in data 15/07/2014 e integrato successivamente, al deposito delle suddette trascrizioni, in data 14/10/2014.

- verifichi la corrispondenza tra diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale.

Gli identificativi catastali riportati nell'Atto di Pignoramento sono conformi allo stato attuale.

Si evidenzia che trattasi di terreni non confinanti tra di loro ma raggruppati in 5 aree, come segue:

Area 1: terreno di cui al Foglio 39 Part. 140

Area 2: terreno di cui al Foglio 39 Part. 99

Area 3: terreno di cui al Foglio 39 Part. 102- Part.304- Part.303- Part.104

Area 4: terreno di cui al Foglio 39 Part. 109- Part. 110- Part. 188- Part. 185- Part. 334+Part 189  
fabbricato rurale- Part.184- Part. 182

Area 5: terreno di cui al Foglio 39 Part. 577- Part. 578- Part. 175- Part. 327- Part. 328

5) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato di procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.02.1985 n. 47 ovvero 46 comma 5°, decreto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in Sanatoria;

Allo stato attuale le aree risultano libere ed inedificate, risulta dalla documentazione catastale la presenza di un fabbricato rurale al Foglio 39 Particella 189 di modestissima entità, per il quale però in sede di sopralluogo non è stato possibile accertare lo stato in quanto i terreni permangono per lo più incolti e nei pressi dei confini sono presenti rovi che non consentono un facile accesso

Le aree oggetto della presente sono interessate dalle seguenti previsioni urbanistiche:

DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G approvato dalla Regione Lazio con deliberazione N.956 del 06.07.1973 (B.U.R. del 10.09.1973-N.23):

parte Zona C - sottozona C2 (semintensiva), parte zona G sottozona 03 (Verde pubblico attrezzato o sportivo), parte zona F sottozona FI (Servizi locali) con destinazione d 'uso CC (Centri di culto e relativi annessi), CM (Mercati e centri commerciali locali), CS (Centri locali destinati ad attività sociali, sanitario, assistenziali e amministrative), parte F sottozona F2 (Servizi Generali Pubblici) con destinazione d'uso CR (Centri destinati ad attività culturali e ricreative), parte viabilità di PRG.

DESTINAZIONE URBANISTICA DI PPE approvato con D.G.R. n. 48 del 6 febbraio 2007 pubblicata sul B.U.R. L. n. 9 del 30 marzo (suppl. ord. n. 2);

parte dell'area rientra nei comparti di nuova edificazione n.1 e n.2 con destinazione "zona di nuova edificazione mista C2", parte zona G sottozona G3 (Verde pubblico attrezzato o sportivo), parte F sottozona FI (Servizi locali) con destinazione d'uso CC (Centri di culto e relativi annessi), CM (Mercati e centri commerciali locali), CS (Centri locali destinati ad attività sociali, sanitario, assistenziali e amministrative), parte F sottozona F2 (Servizi Generali Pubblici) con destinazione d'uso CR (Centri destinati ad attività culturali e ricreative), parte viabilità di PRG, meglio specificato di seguito.

Inoltre si segnala che la Zona è dichiarata sismica (B2) soggetta alle prescrizioni della Legge 02/02/1974 n.64 ed alle prescrizioni di cui alle DD.G.R. Lazio n.387 del 22.05.2009 e n.835 del 03.11.2009.

Riguardo al fabbricato rurale di cui al Foglio 39 Particella 189 l'Accesso agli Atti presso UTC ha avuto esito negativo per inesistenza di documentazione connessa allo stesso; si evince dalla visura storica catastale l'esistenza già dal 01/09/1978 da impianto meccanografico in ogni caso data l'esigua consistenza e le previsioni urbanistiche si ritiene opportuna la demolizione. Si evidenzia



che ai fini della stima si è ritenuto di attribuire un valore residuo dell'immobile pari a zero, si è pertanto considerata la sola area di sedime.

Con Accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Tivoli è stato possibile reperire gli elaborati relativi al Piano Particolareggiato Esecutivo di Campolimpido Favale.

[Tavole del PPE Campolimpido- Favale- stralcio - *Allegato D*]

In Particolare la tavola 10R – Planimetria Catastale-Zonizzazione è utile per la sovrapposizione delle particelle catastali oggetto di Pignoramento con le previsioni urbanistiche, dalle quali si evince la zonizzazione che segue con le norme tecniche che si riportano in stralcio:

- Quanto ai terreni di cui
  - al **Foglio 39 Particelle 140** parte (che chiameremo, per una più semplice individuazione parte b)
  - al **Foglio 39 Particelle 99**

**Zona di nuova edificazione mista - C2** (residenziale e non residenziale), da attuare mediante comparto obbligatorio ai sensi dell'art. 23, Legge 1150/42 e s.m.i.

Tale zona, individua le aree di nuova edificazione alle quali è attribuito un i.f.t. non superiore a 1,56 mc/mq ed un i.f.f. non superiore a 2,40 mc/mq.

Tale zona, a carattere "prevalentemente" residenziale, prevede, nei limiti degli indici di densità soprarichiamati, la possibilità di realizzare una quota di edilizia non residenziale pari al 20% della cubatura massima realizzabile.

La quota di edilizia non residenziale prevista nei singoli comparti edificatori può, sempre nei limiti del 20% della cubatura massima realizzabile, essere concentrata in aree e/o edifici puntuali.

- Quanto ai terreni di cui
  - al **Foglio 39 - Particelle 109- 110- 188-185-334-189-184**
  - al **Foglio 39 - Particelle 102-304-303-104**
  - al **Foglio 39 – Particelle 182 parte- 577 parte -578 parte -175 parte**

**Zona verde pubblico - G3** Tali aree dovranno essere trasformate, nel rispetto della normativa prevista all'art 42 delle NTA del PRG vigente prevedendo la creazione di parchi di interesse locale e cittadino, secondo i progetti esecutivi che potranno prevedere le seguenti funzioni:

 spazi per gioco bimbi;

 parco con attrezzature per attività sportive e presportive, limitatamente alla zona distinta con simbolo specifico costituito dalle lettere IS;

 parco libero.

• Quanto ai terreni di cui

- al Foglio 39 – Particella 182 parte – Particella 140 parte (che chiameremo parte a), Particella 578 parte, Particella 175 parte;

**Viabilità pubblica.** Individua la maglia viaria principale del quartiere, esistente da riqualificare e/o prevista di nuovo impianto. In particolare, nell'Elab. 09 – "Viabilità", sono indicati i tracciati stradali in relazione alla loro ampiezza e alla loro tipologia funzionale. Essi possono comprendere le seguenti categorie funzionali secondo le indicazioni contenute nelle sezioni tipo di cui all'Elab. 09 – "Viabilità": corsie carrabili, corsie per mezzi di trasporto pubblico in sede propria, slarghi pedonali, percorsi pedonali, percorsi ciclabili e aree per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli,

La progettazione esecutiva della rete viaria dovrà tener conto della rete dei percorsi ciclo-pedonali indicata nell'Elab. 14 – Progetto di Suolo, in modo tale da garantire una facile mobilità ed evitare la sovrapposizione con mezzi a motore. In tal senso, gli attraversamenti stradali dei percorsi ciclo-pedonali dovranno essere mantenuti sempre alla medesima quota e con una sezione costante.

In fase di progettazione esecutiva dell'opera pubblica viabilità di PRG potrà essere verificata la soluzione più idonea al superamento di eventuali interferenze con lo stato di fatto e comunque a condizione che ciò non comporti danni ai diritti di terzi né venga modificata la tipologia stradale prevista.

Qualora si prospettasse necessario attuare modifiche alla viabilità di PRG per interferenze con edifici esistenti, dovranno essere nuovamente verificati i perimetri e le zonizzazioni interne dei comparti eventualmente interessati.

**Parcheggi pubblici.** Nella progettazione di tali aree si dovranno utilizzare tutte le misure necessarie a garantire che i parcheggi siano realizzati in modo tale da mascherare il più possibile la vista delle automobili. Si dovrà prevedere la piantumazione di un albero ogni 50 mq di superficie utile a parcheggio.

Le alberature da mettere a dimora dovranno essere scelte, di norma, tra le essenze tipiche della campagna e del paesaggio locale.



*I parcheggi dovranno essere pavimentati con materiali lapidei tradizionali della città: sampietrini, lastre di basalto, porfido, liste e cordoli di travertino. È ammesso l'uso di asfalto purché integrato o incorniciato da fasce dei predetti materiali lapidei.*

*Le banchine spartitraffico dovranno, ove possibile, essere sistemate a verde.*

*La progettazione dei parcheggi pubblici dovrà tener conto della rete dei percorsi ciclo-pedonali indicata nell'Elab. 14 – Progetto di Suolo; nelle aree a contatto con percorsi pedonali e/o ciclabili, dovranno essere create delle fasce di separazione costituite da "barriere vegetali". Dette barriere dovranno essere realizzate con filari alberati, cespugli o altre organizzazioni del verde*

• Quanto ai terreni di cui

**- al Foglio 39 - Particelle 577 parte -578 parte -175 parte -327-328**

**Zona per servizi pubblici– F.** *Tali aree dovranno essere destinate alla creazione di servizi locali e servizi generali pubblici, secondo le modalità previste agli artt. 36 e 37 del vigente Piano Regolatore Generale e delle vigenti leggi e norme in materia di lavori pubblici.*

*Le attrezzature previste sono indicate negli elaborati grafici con specifico simbolo identificativo:*

*A – Scuole materne e asili*

*SI – Scuole elementari*

*SM – Scuole medie inferiori*

*CC – Centri di culto e relativi annessi*

*CM – Mercati e centri commerciali locali*

*CS – Centri locali destinati ad attività sociali, sanitarie, assistenziali e ricreative;*

*CR – Centri destinati ad attività culturali e ricreative*

*La scelta puntuale di tali attrezzature sarà operata dall'Amministrazione Comunale in relazione alle specifiche esigenze programmatiche, e si renderanno possibili, secondo il disposto dell'art. 1 della LR n. 36/1987, utilizzazioni diverse, sempre a fini pubblici, da quelle espressamente sopra riportate.*

Per quanto sinora riferito di confronti il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Comunale ed allegato alla presente relazione.

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

'L'Art. 1.2. - Regime vincolistico' delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo Campolimpido-Favale evidenzia che:

*'omissis (...)* Nell'area oggetto di Piano, non sussistono diritti e servitù civiche, né terreni di demanio civico'.

3) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

4) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;

8) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

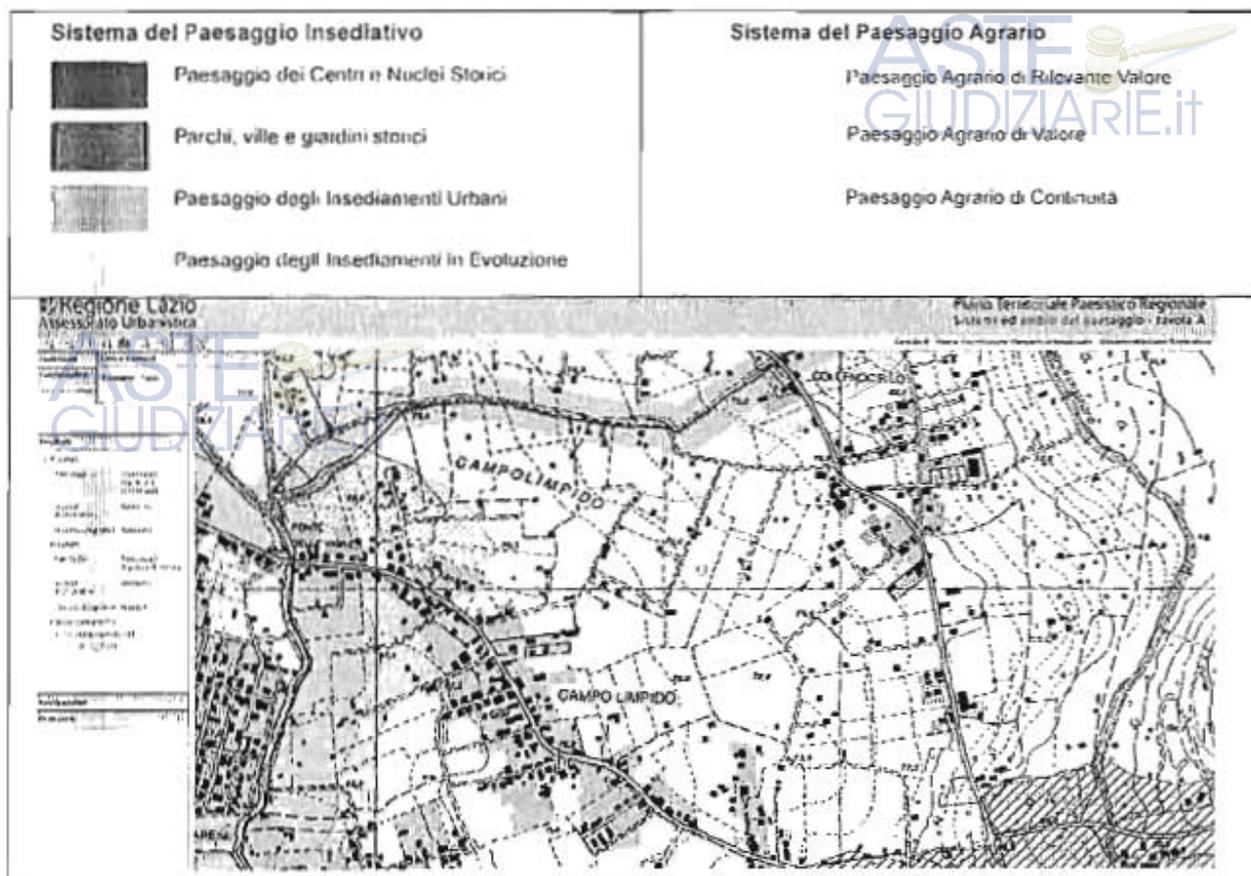
#### **Vincoli di carattere storico-artistico**

I terreni oggetto della presente e compresi nel PPE non sono interessati da vincoli ambientali e/o archeologici di cui al D. Lgs 42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

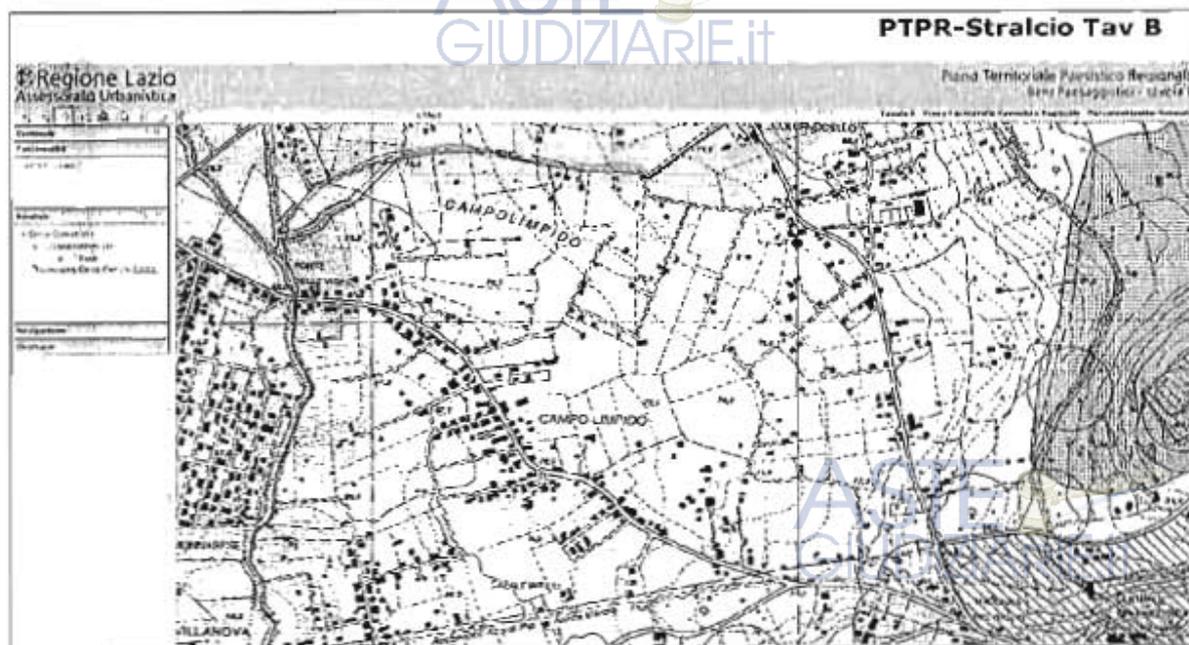
I beni sono inquadrati dal **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale**, adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, come segue:

- **nella Tav. A:** Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa in parte all'interno delle aree del Paesaggio Agrario di Valore ed in parte nel Paesaggio Agrario di Continuità - Vincoli dichiarativi: Nessuno , Vincoli ricognitivi: Nessuno.

**PTPR-Stralcio Tav A**



nella Tav. B: Beni paesaggistici - L'area non è sottoposta a vincolo di PTPR.



Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134 del 1° bis c. Dlvo 42/04	Beni paesaggistici Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (L. R. 37/02 art. 14; L. R. 24/95 art. 11; 12/4/00 1° bis c. Dlvo 42/04 art. 138 Dlvo 42/04)
<p>aree agricole identitarie della campagna romana e delle bonifiche agrarie</p> <p>insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri</p> <p>borghi identitari dell'agricoltura rurale</p> <p>beni singoli identitari dell'agricoltura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri</p>	<p>letti a) e b) beni singoli, naturali, geologici, ville, parchi e giardini</p> <p>letti c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche</p> <p>letti c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico</p>

### Vincoli di natura urbanistica

Le aree di oggetto dell' Atto di pignoramento ,per come inquadrare nei piani urbanistici, vengono in parte ricomprese nei comparti di nuova edificazione ed in parte destinate dal PRG ad urbanizzazioni primarie e secondarie ( viabilità, parcheggi, verde pubblico, impianti sportivi, edifici scolastici, ecc);

- Per l'attuazione dei comparti di nuova edificazione, identificati da apposito perimetro e contrassegnati dai numeri di riferimento "1" e "2", si dovrà intervenire mediante un progetto unitario esteso alla porzione di terreno riferita al singolo comparto di nuova edificazione.

Il Progetto Unitario di Comparto (PUC) dovrà essere redatto e proposto dai privati, singoli o riuniti in consorzio, proprietari dei terreni ricompresi in ognuno dei comparti individuati in conformità alle previsioni urbanistiche.

L'intervento sull'intero comparto mediante PUC è subordinato alla sottoscrizione di una apposita Convenzione urbanistica che prevede la cessione gratuita di aree interne al comparto aventi destinazione pubblica all'Amministrazione Comunale nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, a scomputo della quota di contributo relativa alla medesima categoria di opere. L'importo relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere oggetto di apposita polizza fideiussoria posta a garanzia della realizzazione dell'intervento.

- Per le aree pubbliche già previste dal vigente PRG si configura la fattispecie di vincolo conformativo, per il quale, in sede di stima, si applicheranno, in aderenza alla sentenza n. 181 del 10/06/2011 della Corte Costituzionale, i criteri dell'art. 40 comma 1 del DPR 327/2001 per i terreni non edificabili e coltivati, o parzialmente coltivati.

Il Giudice dispone che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima;

che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario;

### **Premessa**

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni e dei fabbricati oggetto della presente è necessario premettere che:

Il PPE Campolimpido-Favale è stato approvato con DGR Lazio n.48 del 06.02.2007. Al di là del superamento del termine decennale di efficacia del PPE si ritiene che, ai fini della presente stima, rilevi in ogni caso la sola previsione di PRG in quanto i comparti edificatori n. 1 e n. 2 non hanno visto ad oggi neanche l'adozione di un PUC. Ovviamente si terrà in debito conto un arco temporale adeguato all'attuazione degli strumenti urbanistici richiamati (10 anni)

### **Suddivisione in lotti di vendita**

Date le diverse previsioni di PRG (e quindi di PPE) per i terreni oggetto della presente si è ritenuto opportuno procedere con l'individuazione di n.6 lotti di vendita soggetti a diversa procedura di stima come segue:





**Lotto 1:**

Individuazione catastale dei beni: Terreno di cui al Foglio 39 - Particelle 109-110- 188-185-334-189-184-182.

Metodologia di stima adottata: Stima del valore di aree non edificabili

Quanto al fabbricato rurale si è ritenuto di considerare un valore nullo e destinato alla demolizione.

**Lotto 2:**

Individuazione catastale dei beni: Terreno di cui al Foglio 39 - Particelle 102-304-303-104.

Metodologia di stima adottata: Stima del valore di aree non edificabili

**Lotto 3:**

Individuazione catastale dei beni: Terreno di cui al Foglio 39 - Particelle 577-578-175-327-328

Metodologia di stima adottata: Stima del valore di aree non edificabili

**Lotto 4 + 5:**

Individuazione catastale dei beni: Terreno di cui al Foglio 39 Particella 140- parte a

Metodologia di stima adottata: Stima del valore di aree non edificabili

Individuazione catastale dei beni: Terreno di cui al Foglio 39 Particella 140- parte b -

Metodologia di stima adottata: Stima del valore di trasformazione del terreno edificabile

I lotti 4 e 5 dovranno essere oggetto di unica vendita in quanto ricomprendenti particelle rientranti simultaneamente nelle due diverse previsioni di piano

**Lotto 6:**

Individuazione catastale dei beni: Terreno di cui al Foglio 39 Particella 99

Metodologia di stima adottata: Stima del valore di trasformazione del terreno edificabile

**Metodologie di stima applicate**

Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso i criteri di stima che di seguito si descrivono:

**METODO DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO - LOTTO 1 + LOTTO 2+ LOTTO 3+ LOTTO 4**

Il piano particolareggiato prevede per i terreni dei lotti 1-2-3-4, come sopra individuati, la Zonizzazione ad aree pubbliche come già previste dal vigente PRG, per le quali, come detto, si configura la natura conformativa del vincolo di inedificabilità. Si è pertanto proceduto alla determinazione del loro valore venale sulla base del metodo comparativo diretto raffrontando le

quotazioni di beni similari presenti nella medesima zona contemperandolo sia coi Valori Agricoli medi - Vam (determinati dalla Commissione competente nominata dall'amministrazione Regionale presso l'Agenzia delle Entrate nell'ambito delle singole regioni agrarie come delimitate dall'istituto centrale di statistica), sia coi valori medi delle quotazioni immobiliari della Borsa Immobiliare di Roma per i terreni agricoli.

[Quotazioni VAM e BIR terreni agricoli - **Allegato F**]

A questo scopo si riportano di seguito le tabelle relative alle quotazioni BIR e quelle dei VAM:

- Valore agricolo medio - Vam - Commissione provinciale di Roma - 2015 (ultimo disponibile)



Data: 14/04/2015  
Ora: 11:04:20

Valori Agricoli Medi della provincia

Annata 2015

Dati Proven. in base Commissione Provinciale

Pubblicazione su BIR

n. del

n. del

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. %	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. %	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDIVO	16000,00				20000,00			
BOSCO D'ALTO FUSILIO	10000,00				20000,00			
CANNOFO	30000,00				15000,00			
CASTAGNETO	28000,00				28000,00			
FELTRETTO	50000,00				15000,00			
FRUTTO PRODUTTIVO	30000,00				30000,00			
ORTO					15000,00			
ORTO BORGATO	80000,00				50000,00			
PASCOLO	14000,00				14000,00			
PASCOLO ARBORATO	23000,00				14000,00			
PASCOLO CENSUGLIATO	11000,00				11000,00			
PRATO	25000,00				14000,00			
SEMINATIVO	15000,00				42000,00			
SEMINATIVO ARBORATO	14000,00				40000,00			
SEMINATIVO ARBORATO BORGATO					45000,00			

SEMINATIVO BORGATO	40000,00				40000,00			
ULIVETO	42000,00				50000,00			
VIGNETO	80000,00				12000,00			

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma dei terreni agricoli

ALTRI COMUNI	EURO/HA	
	Minimo	Massimo
Seminativo	3.100,00	23.250,00
Seminativo irriguo	6.700,00	31.000,00
Pascolo	1.050,00	6.700,00
Orto	10.350,00	39.250,00
Orto irriguo	13.950,00	67.150,00
Frutteto	6.200,00	43.900,00
Vigneto	7.750,00	38.750,00
Oliveto	7.250,00	18.100,00
Nocciolo		
Castagneto	5.150,00	10.350,00
Bosco alto fusto	1.800,00	12.900,00
Bosco ceduo	1.550,00	9.300,00

#### METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE – LOTTO 5 + LOTTO 6

Per i terreni edificabili il procedimento utilizzato si fonda sul principio del valore di trasformazione, ossia il valore del bene stesso considerato in funzione del vantaggio conseguibile attraverso la sua trasformazione. Un aspetto economico derivato dalla combinazione del prezzo di mercato del bene trasformato e del suo costo di produzione.

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

$$Va = Vm - (Kp + Oc + Op + Ip + P) / q^n \quad \text{dove:}$$

Va= Valore venale dell'area all'attualità;

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

Kp= Costo di produzione;

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

Op= Oneri professionali;

Ip = Determinazione degli interessi passivi- (interessi su esborsi anticipati per costi tecnici, oneri professionali e spese generali, ecc);

P= Profitto lordo conseguibile;

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

Il valore Va - Valore di mercato delle unità immobiliari (da realizzarsi) sarà determinato attraverso

IL METODO COMPARATIVO DIRETTO

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, confrontato poi con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma che sotto sono riportati:

- **Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare** di Roma (periodo di rilevazione Gennaio – Giugno 2016) - Settore Nord est TIVOLI- C104

Abitazioni di Compravendita I fascia- =1.7500 €/mq - II fascia= 1350€/mq

Locali comm.li Art.li terz.ri Compravendita I fascia- =1.900 €/mq - II fascia= 1300€/mq

- **Valori OMI 2° semestre 2016** - Zona: Periferica VILLA ADRIANA - PONTE LUCANO – Cod. zona D2  
- Microzona 0

Abitazioni civili- Valore di mercato=1.400 €/mq -2.050 €/mq

Negozi - Valore di mercato= 1500 €/mq -2200€/mq

[Quotazioni immobiliari Omi - Bir- *Allegato G*]

Dati i valori delle quotazioni immobiliari e le caratteristiche degli immobili da realizzarsi si è ritenuto congruo applicare un valore unitario a nuovo pari a:

Residenziale - 1.800,00 €/mq

Commerciale – 2.000,00 €/mq

Le **superfici lorde vendibili** delle unità immobiliari sono determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 all'Allegato C per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B), che afferma che "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3) ed i criteri di determinazione di tale superficie è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

**ESITO DELLA STIMA:****LOTTO 1: Terreno di cui al Foglio 39 - Particelle 109-110- 188-185-334-189-184-182**

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CONSISTENZA (mq)	BIR MEDIA	VAM	QUOTAZIONE UTILIZZATA	VALORE
39	109	VIGNETO	360	2,325	3,7	3,7	€ 1.332,00
39	110	SEMINATIVO	370	1,3175	4,2	4,2	€ 1.554,00
39	188	SEMIN IRRIG	1960	1,885	4,6	4,6	€ 9.016,00
39	334	VIGNETO	1300	2,325	3,7	3,7	€ 4.810,00
39	185	ORTO IRRIG	2880	4,055	6,05	6,05	€ 17.424,00
39	184	VIGNETO	1330	2,325	3,7	3,7	€ 4.921,00
39	182	VIGNETO	2710	2,325	3,7	3,7	€ 10.027,00
LOTTO 1			10910 mq				€ 49.084,00

**LOTTO 2: Terreno di cui al Foglio 39 - Particelle 102-304-303-104**

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CONSISTENZA (mq)	BIR MEDIA	VAM	QUOTAZIONE UTILIZZATA	VALORE
39	102	VIGNETO	430	2,325	3,7	3,7	€ 1.591,00
39	304	SEMINATIVO	240	1,3175	4,2	4,2	€ 1.008,00
39	104	SEMINATIVO	180	1,3175	4,2	4,2	€ 756,00
39	303	VIGNETO	390	2,325	3,7	3,7	€ 1.443,00
LOTTO 2			1240 mq				€ 4.798,00



**LOTTO 3: Terreno di cui al Foglio 39 - Particelle 577-578-175-327-328**

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CONSISTENZA (mq)	BIR MEDIA	VAM	QUOTAZIONE UTILIZZATA	VALORE
39	577	VIGNETO	655	2,325	3,7	3,7	€ 2.423,50
39	578	VIGNETO	1005	2,325	3,7	3,7	€ 3.718,50
39	175	VIGNETO	890	2,325	3,7	3,7	€ 3.293,00
39	327	SEMINATIVO	1730	1,3175	4,2	4,2	€ 7.266,00
39	328	VIGNETO	980	2,325	3,7	3,7	€ 3.626,00
LOTTO 3			5260 mq				€ 20.327,00

**LOTTO 4: Terreno di cui al Foglio 39 Particella 140- parte a**

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CONSISTENZA	BIR MEDIA	VAM	QUOTAZIONE UTILIZZATA	VALORE
39	140	SEMINATIVO	1405	1,3175	4,2	4,2	€ 5.901,00
LOTTO 4			1405 mq				€ 5.901,00

**LOTTO 5: Terreno di cui al Foglio 39 Particella 140- parte b<sub>1</sub> + b<sub>2</sub>****DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI (da realizzarsi) - VM**

Per le aree in oggetto è prevista 'Zona di nuova edificazione mista - C2' alle quali è attribuito un i.f.t. (indice di fabbricabilità territoriale) non superiore a 1,56 mc/mq ed un i.f.f. (indice di fabbricabilità fondiaria) non superiore a 2,40 mc/mq.

Con la possibilità di realizzare una quota di edilizia non residenziale pari al 20% della cubatura massima realizzabile.

Si procede pertanto come segue:

- Superficie ricompresa all'interno della zonizzazione: Particella 140/parte b = 2.995 mq
- Moltiplicando l' i.f.t. = 1,56 mc/mq si otterrà: 2.995 mq x 1,56 mc/mq = **4.672,20 mc** cubatura ed.le

Di cui

- 80% pari **3.737,76 mc a destinazione residenziale**,  
considerando l'altezza convenzionale interpiano pari a 3,20 ml si otterrà una superficie lorda realizzabile pari a 1168,05 mq
- 20% pari a **934,44 mc a destinazione non residenziale**  
considerando l'altezza convenzionale interpiano pari a 4,00 ml si otterrà una superficie lorda realizzabile pari a 233,61 mq

**Residenziale - Valore di mercato**

Le Tipologie edilizie che sono poste a base del presente calcolo sono della tipologia 'in linea' a 3 piani fuori terra residenziali e piano interrato accessorio con corpi scala e ascensori centrali, locali tecnici e aree esterne, conformi ai dettami del PRG e del PPE, finiture di qualità media, comunque non di lusso.

Ai soli fini della presente per il calcolo delle superfici vendibili e degli oneri di urbanizzazione si ipotizza, per praticità, un taglio medio delle unità abitative di 75 mq utili oltre accessori e pertinenze come meglio specificato di seguito secondo lo schema che segue.

Superficie commerciale R.g. E.I. 133/2014 Lotto 5	SUPERFICI [mq]		
	SUPERFICIE UTILE	COEFF. POND.NE	SUPERFICIE PONDERATA
Residenziale	75,00	1,00	75,00
		<i>Superficie residenziale netta</i>	
			75,00
Balconi	25,00	0,30	7,50
Garage	20,00	0,15	3,00
locali tecnici	12,00	0,15	1,80
		<i>Superficie scoperta o accessoria ridotta</i>	
			12,30
<i>Superficie residenziale lorda</i>			85
<i>Superficie residenziale utile</i>			75,00
<i>Superficie residenziale lorda ridotta</i>			a) 85
<i>Superficie scoperta o accessoria ridotta</i>			b) 12,30
<i>Superficie lorda vendibile [ a) + b) ]</i>			97,30

Da cui si evince che la superficie lorda vendibile è pari a mq 97 mq (arrotondata)

Il numero di unità immobiliari realizzabili si otterrà dividendo la superficie totale realizzabile per la superficie di ciascuna unità abitativa come segue:

totali sarà pertanto pari a  $1168,05 \text{ mq} / 97 \text{ mq} = 12$  unità.

Si ipotizza la realizzazione di un unico 1 fabbricato con n. 2 corpi scala.

Da quanto sopra applicando il valore unitario di 1.800,00 €/mq alla superficie lorda vendibile pari a mq 97 mq si otterrà il **Valore ordinario** ,

$$VOr5 = 1800,00 \text{ €/mq} \times 97 \text{ mq} = \text{€ } 175.140,00 \text{ per unità abitativa.}$$

Considerate le 12 unità abitative si otterrà:  $\text{€ } 175.140,00 \times n.12 = \text{€ } 2.101.680,00$

**Non residenziale - Valore di mercato**

Relativamente alla quota del 20% non residenziale si è ritenuto di concentrarla in un unico edificio della tipologia 'in linea' a 1 piani fuori terra ed 1 interrato ad autorimessa.

Per il calcolo delle superfici lorde vendibili si è considerato l'intera superficie commerciale senza divisioni interne.

Superficie commerciale R. G. E.I. 133/2014 Lotto 5	SUPERFICI [mq]		
	SUPERFICIE UTILE	COEFF. POND. NE	SUPERFICIE PONDERATA
Commerciale	233,61	1.00	233,61
		<i>Superficie residenziale netta</i>	<i>233,61</i>
Parcheeggi e locali tecnici	225,00	0.60	135,00
		<i>Superficie scoperta o accessoria ridotta</i>	<i>135,00</i>
<i>Superficie residenziale lorda</i>			255
<i>Superficie residenziale utile</i>			233,61
<i>Superficie residenziale lorda ridotta</i>		a)	255
<i>Superficie scoperta o accessoria ridotta</i>		b)	135,00
		Superficie lorda vendibile [ a ) + b ) ]	390,00

Da quanto sopra applicando il valore unitario di 2.000,00 €/mq alla superficie lorda vendibile pari a 390 mq si otterrà il **Valore ordinario nr**

$$V_{Onr5} = 2000,00 \text{ €/mq} \times 390 \text{ mq} = \text{€ } 780.000,00$$

#### DETERMINAZIONE DEL COSTO DI PRODUZIONE - KP

**Residenziale**  $K_{Cr} = 1.200 \text{ €/mq} \times 1168 \text{ mq} = 1.401.660,00 \text{ €}$

**Non residenziale**  $K_{Cnr} = 1.300,00 \text{ €/mq} \times 233,61 \text{ mq} = 303.693,00 \text{ €}$

Fonti: 'Prezzi per tipologie edilizie', editore DEI –

Residenziale- Edilizia residenziale di tipo medio – edificio residenziale pluripiano

Edilizia terziaria - Centro commerciale

#### DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI CONCESSIONE – OC

Gli oneri concessori sono rappresentati dalla somma del contributo al costo di costruzione dei fabbricati, da versare al Comune, e dagli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### Contributo al costo di costruzione

Quanto al contributo al costo di costruzione è dal calcolarsi ai sensi della L.10/77. e dal DM

LL.PP.n.801/77 come segue:

**Residenziale**

Per le 12 unità immobiliari u.i. da 75 mq utili più 57 mq accessori calcolati come sopra e raggugliati al 60 % come per legge si ha:

**Cc res 5= 4.307,39 €**

**Non residenziale**

Superficie netta di vendita= 233,61 mq

Superficie access.raggugliata=225 mq\*0.60=135 mq

Superficie tot raggugliata =233,61 mq + 135 mq=368,61 mq

**Cc non res 5 (€ 343,73 x 10%)\*368,61 mq=12.670,23 €**

[Calcolo del Contributo Costo di Costruzione - *Allegato H<sub>5</sub>*]

**Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria**

Quanto agli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione per la cubatura residenziale e per la non residenziale è correlato con la zonizzazione urbanistica ed è quantificabile moltiplicando la volumetria complessiva fuori terra degli edifici per un coefficiente tabellare fissato dall'amministrazione Comunale come segue:

**Residenziale**

Oneri urbanizzazione primaria res 5 4672,2 mc\*14,27= **€ 53.337,84**

Oneri urbanizzazione secondaria res 5 4672,2 mc\*18,37 = **€ 68.662,65**

**Non residenziale**

Oneri urbanizzazione non res 5 934,44 mc\*32,08= **€ 29.976,84**

**Totali Oneri concessione Residenziale =126.307,88 €**

**Totali Oneri concessione Non Residenziale =42.647,07 €**

[Oneri di Urbanizzazione - *Allegato H5*]

**DETERMINAZIONE DEGLI ONERI PROFESSIONALI - OP**

Gli oneri professionali di progettazione, computi metrici, capitolati, contratti, direzione lavori, contabilità, collaudi, in considerazione della tipologia costruttiva possono considerarsi pari al 7% Kp.

**Residenziale Op<sub>res</sub> =7% (1.401.660,00 €)=99.116,20 €**

Non residenziale  $Op_{nr5}=7\%$  (303.693,00 €)= 21.258,51 €



#### DETERMINAZIONE DEGLI INTERESSI PASSIVI- IP

Determinazione degli interessi passivi- interessi su esborsi anticipati per costi tecnici, oneri professionali e spese generali

Residenziale  $Ip_{r5}=6\%$  (1.401.660,00 €)=84.099,60 €

Non residenziale  $Ip_{nr5}=6\%$  (303.693,00 €)= 18.221,58 €

#### DETERMINAZIONE DEL PROFITTO LORDO CONSEGUIBILE - P

Residenziale  $P_{r5}=12\%$  (1.401.660,00 €)=168.199,20 €

Non residenziale  $P_{nr5}=12\%$  (303.693,00 €)= 36.443,16 €

#### DETERMINAZIONE DEL MONTANTE ANNUALE - QN

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

Dove  $r=4\%$  e  $n=10$  da cui  $q^n = (1+r)^n = 1,480$

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA - LOTTO 5

Residenziale  $Va_{r5} = Vm - (Kp + Oc + Op + Ip + P) / q^n = \underline{150.851,54 \text{ €}} =$

$$= \frac{2.101.680,00 \text{ €} - (1.401.660,00 \text{ €} + 126.307,88 \text{ €} + 99.116,20 \text{ €} + 84.099,60 \text{ €} + 168.199,20 \text{ €})}{1,48}$$

Non residenziale  $Va_{nr5} = Vm - (Kp + Oc + Op + Ip + P) / q^n = \underline{241.674,09 \text{ €}} =$

$$= \frac{780.000,00 \text{ €} - (303.693,00 \text{ €} + 42.647,07 \text{ €} + 21.258,51 \text{ €} + 18.221,58 \text{ €} + 36.443,16 \text{ €})}{1,48}$$

Probabile Valore di mercato del LOTTO 5: =392.525,62



**LOTTO 6:** Terreno di cui al Foglio 39 Particella 99/ parte a+ parte b

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI** (da realizzarsi) - **VM**

Per le aree in oggetto è prevista 'Zona di nuova edificazione mista - C2 alle quali è attribuito un i.f.t. non superiore a 1,56 mc/mq ed un i.f.f. non superiore a 2,40 mc/mq.

Con la possibilità di realizzare una quota di edilizia non residenziale pari al 20% della cubatura massima realizzabile.

Si procede pertanto come segue:

-Superficie ricompresa all'interno della zonizzazione: Particella 99/parte a=3520-215 mq=3305mq

- Moltiplicando l' i.f.t. = 1,56 mc/mq si otterrà: 3.305 mq x1,56 mc/mq=5.155,8 mc

Di cui

- 80% pari 4124,64 mc a destinazione residenziale,  
considerando l'altezza convenzionale interpiano pari a 3,20 ml si otterrà una superficie lorda realizzabile pari a 1288,95 mq
- 20% pari a 1030,16 mc a destinazione non residenziale  
considerando l'altezza convenzionale interpiano pari a 4,00 ml si otterrà una superficie lorda realizzabile pari a 257,79 mq

**Residenziale - Valore di mercato**

Le Tipologie edilizie residenziali che sono poste a base del presente calcolo sono della tipologia 'in linea' a 3 piani fuori terra residenziali e piano interrato accessorio con corpi scala e ascensori centrali, locali tecnici e aree esterne, finiture di qualità media comunque non di lusso, conformi ai dettami del PRG e del PPE.

Ai soli fini della presente per il calcolo delle superfici lorde vendibili e degli oneri di urbanizzazione si ipotizza per semplicità un taglio medio delle unità abitative di 70 mq utili oltre accessori e pertinenze come meglio specificato di seguito.

Superficie commerciale R.g. E.I. 133/2014 Lotto 6	SUPERFICI [mq]		
	SUPERFICIE UTILE	COEFF. POND.NE	SUPERFICIE PONDERATA
Residenziale	70,00	1,00	70,00
		<i>Superficie residenziale netta</i>	<i>70,00</i>
Balconi	20,00	0,30	6,00
Garage	20,00	0,15	3,00
locali tecnici	12,00	0,15	1,80
		<i>Superficie scoperta o accessoria ridotta</i>	<i>10,80</i>
<i>Superficie residenziale lorda</i>			75
<i>Superficie residenziale utile</i>			70,00
<i>Superficie residenziale lorda ridotta</i>		a)	75
<i>Superficie scoperta o accessoria ridotta</i>		b)	10,80
		<i>Superficie lorda vendibile [ a) + b) ]</i>	85,80

Da cui si evince che la superficie lorda vendibile è pari a mq 86 mq (arrotondata)

Il numero di unità immobiliari realizzabili si otterrà dividendo la superficie totale realizzabile per la superficie di ciascuna unità abitativa come segue:

totali sarà pertanto pari a  $1289 \text{ mq} / 86 \text{ mq} = 15$  unità.

Si ipotizza la realizzazione di un unico 1 fabbricato con n. 2 corpi scala.

Da quanto sopra applicando il valore unitario di 1800,00 €/mq alla superficie lorda vendibile pari a mq 86 mq si otterrà il **Valore ordinario**

$$VOr6 = 1800,00\text{€}/\text{mq} \times 86 \text{ mq} = \text{€ } 154.440,00 \text{ per unità abitativa.}$$

Considerate le 15 unità abitative si otterrà:  $\text{€ } 154.440,00 \times n.15 = \text{€ } 2.316.600,00$

#### Non residenziale - Valore di mercato

Relativamente alla quota del 20% non residenziale si è ritenuto di concentrarla in un unico edificio della tipologia 'in linea' a 1 piani fuori terra ed 1 interrato ad autorimesse. Per il calcolo delle superfici lorde vendibili si è considerato l'intera superficie commerciale senza divisioni interne

Superficie commerciale R.g. E.I. 133/2014 Lotto 6	SUPERFICI [mq]		
	SUPERFICIE UTILE	COEFF. POND.NE	SUPERFICIE PONDERATA
Commerciale	257,79	1,00	257,79
		<i>Superficie residenziale netta</i>	<i>257,79</i>
Parcheggi e locali tecnici	225,00	0,60	135,00
		<i>Superficie scoperta o accessoria ridotta</i>	<i>135,00</i>
<i>Superficie residenziale lorda</i>			275
<i>Superficie residenziale utile</i>			257,79
<i>Superficie residenziale lorda ridotta</i>		a)	275
<i>Superficie scoperta o accessoria ridotta</i>		b)	135,00
<i>Superficie lorda vendibile [ a) + b) ]</i>			410,00

Da quanto sopra applicando il valore unitario di 2.000,00 €/mq alla superficie lorda vendibile pari a 410 mq si otterrà il **Valore ordinario** nr

$$V_{Onr5} = 2000,00 \text{ €/mq} \times 410 \text{ mq} = \text{€ } 820.000,00$$

#### DETERMINAZIONE DEL COSTO DI PRODUZIONE - KP

**Residenziale**  $K_{Cr} = 1200 \text{ €/mq} \times 1288,95 \text{ mq} = 1.546.740,00 \text{ €}$

**Non residenziale**  $K_{Cnr} = 1300,00 \text{ €/mq} \times 257,79 \text{ mq} = 335.127,00 \text{ €}$

Fonti: 'Prezzi per tipologie edilizie', editore DEI -

Residenziale- Edilizia residenziale di tipo medio – edificio residenziale pluripiano

Edilizia terziaria - Centro commerciale

#### DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI CONCESSIONE – OC

Gli oneri concessori sono rappresentati dalla somma del contributo al costo di costruzione dei fabbricati, da versare al Comune, e dagli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

##### Contributo al costo di costruzione

Quanto al contributo al costo di costruzione è da calcolarsi ai sensi della L.10/77, e dal DM LL.PP.n.801 /77 come segue:

##### **Residenziale**

Per le 15 unità immobiliari u.i. da 70 mq utili più 52 mq accessori calcolati come sopra e ragguagliati al 60 % come per legge si ha:

$$C_{c \text{ res } 6} = 2.551,30 \text{ €}$$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Non residenziale**

Superficie netta di vendita= 257,79 mq

Superficie access.ragguagliata=225 mq\*0.60=135 mq

Superficie tot ragguagliata =257,79 mq + 135 mq=392,79 mq

**Cc non res 5 (€ 343,73 x 10%)\*392,79 mq=13.501,37 €**[Calcolo del Contributo Costo di Costruzione - *Allegato H<sub>6</sub>*]**Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria**

Quanto agli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione per la cubatura residenziale e per la non residenziale è correlato con la zonizzazione urbanistica ed è quantificabile moltiplicando la volumetria complessiva fuori terra degli edifici per un coefficiente tabellare fissato dall'amministrazione Comunale come segue:

**Residenziale**Oneri urbanizzazione primaria <sub>res 6</sub> 4124,64 mc\*14,27= € 58.858,61Oneri urbanizzazione secondaria <sub>res 6</sub> 4124,64 mc\*18,37 = € 75.769,64**Non residenziale**Oneri urbanizzazione <sub>non res 6</sub> 1031,16 mc\*32,08= € 33.079,61**Totali Oneri concessione Residenziale =137.179,55 €****Totali Oneri concessione Non Residenziale =46.580,98 €**[Oneri di Urbanizzazione - *Allegato H<sub>6</sub>*]**DETERMINAZIONE DEGLI ONERI PROFESSIONALI - OP**

Gli oneri professionali di progettazione, computi metrici, capitolati, contratti, direzione lavori, contabilità, collaudi, in considerazione della tipologia costruttiva possono considerarsi pari al 7% Kp.

Residenziale Op<sub>r6</sub> =7% (1.546.740,00 €)=108.271,80 €Non residenziale Op<sub>nr 6</sub> =7% (335.127,00 €)= 23.458,89 €

**DETERMINAZIONE DEGLI INTERESSI PASSIVI- IP**

Determinazione degli interessi passivi- interessi su esborsi anticipati per costi tecnici, oneri professionali e spese generali

**Residenziale**  $Ip_{r6}=6\%$  (1.546.740,00 €)=92.804,40 €

**Non residenziale**  $Ip_{nr6}=6\%$  (335.127,00 €)= 20.107,62 €

**DETERMINAZIONE DEL PROFITTO LORDO CONSEGUIBILE - P**

**Residenziale**  $P_{r6}=12\%$  (1.546.740,00 €)=185.608,80 €

**Non residenziale**  $P_{nr6}=12\%$  (335.127,00 €)= 40.215,24 €

**DETERMINAZIONE DEL MONTANTE ANNUALE - QN**

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

Dove  $r=4\%$  e  $n=10$  da cui  $q^n = (1+r)^n = 1,480$

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA - LOTTO 6**

**Residenziale**  $Var_5 = Vm - (Kp + Oc + Op + Ip + P) / q^n = 166.185,71 \text{ €} =$   
 $= \frac{2.316.600,00 \text{ €} - (1.546.740,00 \text{ €} + 137.179,55 \text{ €} + 108.271,80 \text{ €} + 92.804,40 \text{ €} + 185.608,80 \text{ €})}{1,48}$

**Non residenziale**  $Var_5 = Vm - (Kp + Oc + Op + Ip + P) / q^n = 239.494,43 \text{ €} =$   
 $= \frac{\text{€ } 820.000,00 - (335.127,00 \text{ €} + 46.580,98 \text{ €} + 23.458,89 \text{ €} + 20.107,62 \text{ €} + 40.215,24 \text{ €})}{1,48}$

Andrà poi considerata la quota parte della particella 99 soggetta a zonizzazione di verde pubblico G3 valutata come sopra

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CONSISTENZA	BIR MEDIA	VAM	QUOTAZIONE MAGGIORE	VALORE
39	99/parte	VIGNETO	215	2,325	3,7	3,7	€ 795,50

**Probabile Valore di mercato dell'area - Lotto 6 = 406.475,65€**

che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

LOTTO	VALORE STIMATO	VALORE RIDOTTO PER ASSENZA GARANZIA VIZI
1	€ 49.089,53	€ 44.180,58
2	€ 4.798 <sup>00</sup>	€ 4.318 <sup>20</sup>
3	€ 20.327 <sup>00</sup>	€ 18.294 <sup>30</sup>
4	€ 5.901 <sup>00</sup>	€ 5.310 <sup>90</sup>
5	€ 392.525 <sup>62</sup>	€ 353.273 <sup>06</sup>
6	€ 405.680 <sup>15</sup>	€ 365.112 <sup>14</sup>

Il Giudice ha infine disposto che l'esperto rediga un quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato, e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con indicazione delle spese per l'eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno e così via).

ASTE GIUDIZIARIE.it [Prospetto sinottico - Allegato I]

Avendo esaurito il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione.

Il C.T.U.

(Dr. Ing. Giampiero Ceci)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ALLEGATI**

- A. Individuazione beni e rilievo fotografico
- B. Catastali
- C. Provenienza
- D. Pianificazione urbanistica – stralcio
- E. Certificato di Destinazione Urbanistica
- F. Quotazioni immobiliari VAM e BIR terreni agricoli
- G. Quotazioni immobiliari OMI e BIR edificabili
- H. Calcolo Oneri urbanizzazione
- I. Prospetto sinottico

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it