

## PERIZIA DI STIMA

### TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI

Sez. Fallimentare

Giudice Delegato: Dott. SCOLARO

Fall. n. 25/2011 --- Omissis ---

Curatore Fallimentare Avv. Sacra Daniele

Perito Estimatore Arch. Giuseppe Gagliostro

#### 1. PREMESSA

Trattasi di fallimento del sig. --- Omissis --- nato a Pofi (FR) il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, residente in comune di S. Cesareo via di Colonna, 4. A seguito di detto fallimento, il curatore fallimentare avv. Sacra Daniele, per conto del Tribunale di Tivoli, conferisce allo scrivente, arch. Giuseppe Gagliostro con studio in Monterotondo via Nazario Sauro n. 2, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia al n. A9922 nonché CTU del Tribunale di Tivoli, l'incarico di procedere alla stima degli immobili di proprietà esclusiva e personale del sig. --- Omissis --- coniugato con la sig. --- Omissis --- in regime di comunione legale dei beni.

#### 2. UBICAZIONE E CONSISTENZA IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO

I beni acquisiti al fallimento ricadono nel territorio del comune di S. Cesareo, località Colonna, via della Colonna n. 4. L'accesso avviene mediante una comoda traversa laterale della via Casilina che conduce, dopo alcuni metri, ad uno spiazzo che distribuisce l'accesso alla casa e ,mediante cancello con citofono, alla strada interna che conduce ai laboratori. In fondo allo stradino interno è presente un comodo spiazzo per manovre anche con mezzi pesanti.

I beni acquisiti al fallimento sono costituiti da n. 3 corpi di fabbrica, un posto auto coperto, un piccolo locale magazzino, un posto auto a raso, un'area urbana ed un vigneto , e sono così individuati:

- a) Corpo di Fabbrica n. 1 costituito da laboratorio artigianale + uffici per la lavorazione del ferro censito in catasto al foglio 55 particella 170 sub. 502 di mq 159 e particella 202 sub. 1 di mq 80 per complessivi mq 239 e laboratorio artigianale per la lavorazione dell'alluminio censito al foglio 55 particella 202 sub. 2 di mq 112;

- b) Corpo di Fabbrica n. 2 di circa mq 193 costituito in parte da un appartamento per civile abitazione ed in parte da laboratorio artigianale di mq 74 e relativi accessori, censito al foglio 55 particella 170 sub. 507;
- c) Corpo di Fabbrica n. 3 costituito da laboratorio artigianale per la lavorazione legno-alluminio di circa mq 148 censito al foglio 55 particella 203;
- d) Posto auto coperto di mq 31, censito al foglio 55 particella 170 sub. 505;
- e) Locale tecnico di mq 8 adiacente il predetto posto auto censito al foglio 55 particella 170 sub. 510;
- f) Posto auto di mq 19, censito al foglio 55 particella 170 sub. 509;
- g) Area urbana ( stradina privata interna) della consistenza di circa mq 305 censito al foglio 55 particella 170 sub. 208;
- h) Vigneto di circa 2.132 mq censito in catasto terreni al fog. 55 particella 201;
- i) Vigneto di circa 190 mq censito in catasto terreni al fog. 55 particella 168;

#### DESCRIZIONE

##### CORPO DI FABBRICA N. 1

Part.IIa 170 sub. 502 e part.IIa 202 sub 1 - 2

Il fabbricato è costituito da due capannoni, l'uno per la lavorazione del ferro e l'altro per la lavorazione dell'alluminio, indipendenti ma con il muro portante in comune. In prossimità del laboratorio dell'alluminio è presente una tettoia alta a copertura della zona di carico e scarico delle lavorazioni.

Esso è stato realizzato su terreno in pendenza verso l'interno del lotto. La struttura portante è mista; muratura portante e carpenteria metallica con copertura eseguita con pannelli coibentati finitura in alluminio verniciato color "laterizio" e color bianco. Data la morfologia dei luoghi, gli uffici risultano localizzati al piano seminterrato sottostante la proiezione del corpo di fabbrica 2, mentre il capannone risulta realizzato al piano terra. Il capannone artigianale è composto di due laboratori, uno per lo stoccaggio e la lavorazione del ferro, l'altro per lo stoccaggio e la lavorazione dell'alluminio. Gli ingressi ai laboratori sono coperti, in alto, da una pensilina con struttura in acciaio poggiata parte sul muro di confine e parte sulla struttura portante dei laboratori. Sono completi di impianto elettrico a norma, scarico fognario in fossa Imhoff e acqua corrente. L'altezza interna del Laboratorio per il ferro varia da mt. 5,20 a mt 3,90 e il laboratorio per l'alluminio varia da mt 4,20 a mt 3,40, mentre l'altezza della tettoia copre i due edifici e varia da mt 5,00 a mt 4,40.

Uffici + Laboratorio per la lavorazione del ferro- part.IIa 170 sub. 502 e part.IIa 202 sub 1

Il locale ufficio è realizzato, in parte, in muratura portante dello spessore di circa 40 cm eseguita con conci di tufo a doppia testa. L'accesso si trova lungo il percorso in pendenza verso l'interno del lotto di pertinenza che conduce ai laboratori. Oltre ai locali adibiti ad ufficio sono presenti un locale adibito ad "esposizione", un corridoio, ed un piccolo locale wc in corrispondenza del quale è stato ricavato un locale adibito a deposito. Il locale ufficio è dotato di infisso esterno in alluminio e pavimentazione in ceramica smaltata di tipo standard. L'impianto elettrico FM e di illuminazione sono sfilabili esterni eseguiti con canaline in PVC. L'altezza è di circa 255 cm. Entrando negli uffici, di fronte, c'è l'accesso al wc; al corridoio di disimpegno con il locale espositivo utilizzato come deposito e ad un'altro locale deposito non riportato sulle mappe catastali. La pavimentazione di questi locali è stata eseguita con mattonelle in maiolica 20x20 color bianco venato. L'altezza interna del bagno è di circa 245 cm ed è munito di un piccolo infisso esterno in alluminio con apertura a vasistas interno e grata esterna in ferro. Attiguo al bagno è presente un locale seminterrato adibito a deposito munito di una piccola finestra in alluminio apribile a vasistas con grata esterna in ferro. Di fronte al bagno è presente un corridoio che disimpegna i locali bagno, deposito ed "esposizione". Il locale "espositivo", è pavimentato con maiolica 20x20 color bianco, le pareti d'ambito sono in muratura con intonaco civile e tinteggiate color bianco. L'impianto elettrico FM e di illuminazione è esterno eseguito con canaline in pvc bianco fissate a muro e soffitto. L'altezza del soffitto è di circa 260 cm. Dal locale espositivo si accede attraverso una porta a doppio battente, nel laboratorio per lo stoccaggio e la lavorazione del ferro. Il laboratorio adibito allo stoccaggio e lavorazione del ferro ha struttura portante mista, parte in muratura portante e parte in carpenteria metallica. Gli intonaci sono del tipo civile tinteggiati a calce color bianco. Il capannone è delimitato da muri per soli tre lati, mentre il lato prospiciente il percorso di carico e scarico, è costituito, quasi per la sua totalità, da una portone scorrevole su guide sia in alto che a terra. La pavimentazione è realizzata in quadrotti di cemento da 40x40 cm circa senza fuga e giunto di dilatazione. La struttura portante orizzontale è costituita da profili in acciaio a doppio T con interasse di circa 3 metri e controventati da profili in acciaio di sezione minore intestati e saldati sulle travi. Come copertura sono utilizzati pannelli coibentati a due strati con finitura color crema all'interno del capannone e color "laterizio" all'esterno. L'impianto elettrico è sfilabile in canalina fissata sull'intradosso dei pannelli. All'interno del laboratorio sul lato verso l'uscita, è stato ricavato un piccolo bagno di servizio con solaio di copertura, a cui si accede salendo un gradino di 15 cm. Il locale è realizzato in muratura, completo di tazza, lavello, piatto doccia e munito di una piccola finestra in alluminio con apertura a vasistas. L'illuminazione naturale del laboratorio avviene mediante finestre a nastro in acciaio che per un lato affacciano verso il laboratorio per la lavorazione dell'alluminio.

Le dimensioni nette dei locali così come descritti ed in riferimento alla planimetria di rilievo sono le seguenti:

Locale deposito :mq 7,43 (ABUSIVO)

Bagno wc 1 :mq 2,17

Disimpegno :mq 6,39

Ufficio :mq 32,83

Sala espositiva :mq 29,11

Laboratorio lavorazione ferro : mq 153,37

Bagno:mq 4,40 (ABUSIVO)

#### Laboratorio artigianale lavorazione alluminio part.IIa 202 sub 2

Il capannone è attiguo a quello per la lavorazione del ferro ed hanno, per un lato, la muratura portante della copertura in comune. Il laboratorio è sviluppato su un solo ambiente, e realizzato con struttura portante del tipo misto, muratura-acciaio. La muratura portante è eseguita con conci di tufo e intonaco civile con tinteggiature interne di colore bianco. La struttura portante della copertura è eseguita con travetti reticolari in ferro del tipo prefabbricato poggiati da un lato sulla muratura d'ambito con il laboratorio del ferro, e dall'altro lato intestati su pilastri in ferro annegati nella muratura portante. La copertura a falda unica è costituita da pannelli in alluminio coibentati con finitura chiara all'interno del laboratorio e color "laterizio" esterno sorretti da profili rompi tratta in ferro disposti perpendicolarmente alla struttura portante. All'interno del laboratorio, in prossimità del lato ovest, è presente un vano parzialmente interrato con accesso alto circa 0,80 mt e ricavato nel salto di quota tra le due strutture. E' mancante sia di pavimentazione che di intonaci ed è utilizzato come deposito delle materie di scarto delle lavorazioni. L'illuminazione naturale è garantita da finestre a nastro in alluminio smaltato bianco disposte sui lati del fabbricato. La pavimentazione è in quadrotti di cemento liscio con finitura granigliato delle dimensioni di cm 30x30. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile eseguito con canaline pvc fissate sulle pareti d'ambito e, per i corpi illuminanti al neon, fissati sull'intradosso dei pannelli della copertura.

Le dimensioni nette del locale così come descritto sono le seguenti:

Laboratorio lavorazione alluminio: mq  $(mt1,62 \times mt6,93) + (mt10,69 \times mt7,82) = mq 94,83$

Piccolo deposito parzialmente interrato (sotto il solaio del laboratorio ferro) = mt  $(3,8 \times 2,65) = mq 10,1$

Al fine di una migliore comprensione di quanto descritto, si rimanda alla lettura di alcuni elaborati grafici esplicativi ossia l'allegato 1 che rappresenta l'unione delle planimetrie catastali che

compongono l'intero corpo di fabbrica al piano S1 e T. e l'allegato 3 che mediante un profilo chiarisce la posizione dei corpi di fabbrica da un punto di vista altimetrico.

#### CORPO DI FABBRICA N. 2

(part.IIa 170 sub. 507)

Il locale de quo inizialmente era utilizzato come laboratorio artigianale per la lavorazione dei metalli (ferro e alluminio). E' posizionato a sud dei due capannoni sopra descritti. L'intero laboratorio, è stato diviso, in due ambienti separati in cui nel primo, è stato ricavato un appartamento , nel secondo è rimasta la situazione originaria, operando un cambio di destinazione d'uso , anche se parziale.

L'appartamento è adibito a residenza del sig. --- Omissis --- e composto di due camere da letto, bagno, doppio ripostiglio e salone con angolo cottura. In particolare , l'ingresso avviene da una veranda coperta con struttura in legno e manto di copertura con tegole laterizie chiusa su tre lati delle dimensioni di mt 10,30x3,92 , anch'essa abusiva, con accesso diretto nel salone delle dimensioni di mt 4,03x 5,23 parte e mt 2,62x4,64 parte. In fondo al salone è stato ricavato un angolo cottura-pranzo delle dimensioni di mt 3,00x4,00. Nella zona a giorno del salone è stato ricavato un archetto da cui si accede al disimpegno della zona notte. Il disimpegno ha le dimensioni di mt 1,98x2,51 in cui è stato ricavato, intorno al pilastro esistente, un piccolo ripostiglio per la lavatrice delle dimensioni di mt 0,93x0,65 circa . Nel disimpegno affacciano un secondo ripostiglio delle dimensioni nette di mt 3,32x1,52 , una camera da letto delle dimensioni nette di mt 4,01x3,33 , un bagno delle dimensioni nette di mt 2,89x2,48 e un'altra camera da letto delle dimensioni nette di mt 4,01x4,39 . Tutte le stanze hanno altezza interna di mt 2,90 . Le finiture sono di tipo standard e in buono stato di manutenzione. Il bagno è completo di vasca con piano d'appoggio in muratura e doccia con rivestimento fino a 2,00 metri eseguito con maioliche cm15x15 coordinato con la pavimentazione eseguita con maioliche formato 30x30. Le camere da letto ed il bagno sono complete di finestre interne in alluminio con vetro camera e grate esterne in ferro battuto. L'angolo cottura-pranzo è posizionato in fondo al salone e separato da questo da una parete che riquadra il frigorifero. Le dimensioni di questo ambiente sono di mt 4,00x3,00 e la zona adibita a cottura e preparazione è maiolicata con tozzetti delle dimensioni di cm 10x10, mentre le restanti pareti sono finite ad intonaco civile e tinteggiate color bianco. Dall'angolo cottura , mediante una porta, si passa nella parte di ex laboratorio artigianale lasciato nello stato originario. La porta d'accesso è stata ricavata mediante la chiusura parziale dell'accesso originario. L'ambiente è alto mt 3,50 è illuminato da tre finestre a nastro in acciaio con vetro semplice, posizionate due a nord ed una a ovest e posizionate a circa 2,20 metri da terra. La pavimentazione , in condizioni normali di

manutenzione, è eseguita con mattonelle cementizie con finitura granigliata liscia del formato 30x30. Le pareti d'ambito e i soffitti sono finiti a intonaco civile e tinteggiate color bianco. Sul lato est del locale è presente un bagno già esistente nell'impianto originario. Il locale ha le dimensioni di mt 1,21x2,46 con altezza inferiore al locale di riferimento e solaio di copertura chiuso.

Il bagno è completo di doccia a pavimento, vaso con catis e lavabo di tipo ceramico smaltato bianco ; pavimento e pareti sono rivestiti con lo stessa maiolica formato 30x30. Il pavimento è rialzato da terra di circa 20 cm. Tutte le stanze sono controsoffittate con lastre di gesso cartonato completo di stuccatura e tinteggiatura color bianco. L'ingresso all'appartamento è preceduto da una tettoia chiusa su tre lati delle dimensioni nette di mt 10,30 x 3,92, con copertura eseguita in legno sia per la struttura primaria che secondaria . Il manto di copertura è sorretto da un tavolato sempre in castagno. Lateralmente la tettoia è tamponata con murature in blocchetti di tufo finiti a intonaco civile e tinteggiati color ocra. Le due murature laterali sono aperte per l'alloggiamento di due ampie finestre che seguono l'andamento a falda della copertura . La pavimentazione è in gres ceramico color cotto montato a spina-pesce ed è rialzato di 30 cm rispetto alla quota esterna. Nel lato est è presente un piccolo locale tecnico con porta per l'alloggiamento della caldaia di riscaldamento.

Le dimensioni nette del locale così come descritto sono le seguenti:

Laboratorio artigianale residuo: mt (9,88x7,5) = netti mq 74,1

#### APPARTAMENTO ABUSIVO

Soggiorno: mt (4,03x 5,23) + mt (2,62x4,64) = mq 33,26

Angolo cottura-pranzo :mt (4,00x3,00) = mq 12,00

Letto 1: mt (4,01x4,39)= mq 17,60

Letto 2: mt (4,01x3,33)= mq 13,35

Ripostiglio 1 : mt (0,93x0,65) = mq 0,61

Ripostiglio 2 : mt (3,32x1,52) = mq 5,05

Bagno : mt (2,89x2,48)= mq 7,17

Disimpegno: mt (1,98x2,51) = mq 4,97

#### VERANDA COPERTA ABUSIVA

Portico: mt (10,30x3,92) = mq 40,38

All'esterno del laboratorio ,sul lato ovest dello stesso, ci sono tre locali adibiti uno a locale caldaia dell'appartamento del piano superiore , l'altro a locale deposito e l'ultimo è un locale doppio in parte ricavato nel vano scala che conduce al piano superiore. Il locale caldaia delle dimensioni nette di mt 1,50x2,40 con altezza di mt 1,87 ha pavimento in battuto di cemento, pareti finite a intonaco

civile tinteggiato bianco. Il locale è privo di finestre esterne e l'aerazione avviene tramite la porta a persiana. Il locale contraddistinto con Deposito ha dimensioni di mt 3,52x2,57 con altezza di mt 2,19 ha pavimentazione in battuto di cemento e pareti finite a intonaco civile tinteggiato bianco. Il locale è privo di finestre esterne e l'aerazione avviene mediante la porta a persiana. E' presente una finestra a nastro con affaccio all'interno del locale espositivo interno al laboratorio lavorazione del ferro. Le quote dei pavimenti del locale caldaia e del deposito 1 sono allo stesso livello e, data la pendenza esterna, l'accesso al locale ha un gradino a scendere di circa 35 cm. Il terzo locale contraddistinto con la denominazione Deposito 2, è diviso in due locali, uno delle dimensioni di mt 2,37x2,50 con altezza variabile da mt 2,66 a mt 2,83, ha pavimentazione in mattonelle ceramiche stampate e pareti finite a intonaco civile tinteggiato bianco, l'altro locale attiguo è costituito da un bagno, e da una doccia. Il bagno, con il solo piatto alla turca e ricavato interamente nel vano sottoscala, ha dimensioni di mt 2,35x0,96 con altezza variabile da mt 1,42 a mt2,20 circa. Ha pavimentazione in mattonelle ceramiche stampate e pareti parzialmente rivestite con mattonelle ceramiche ed è privo di finestre. L'altro locale è adibito a doccia con la presenza del solo piatto e della rubinetteria di tipo standard, ha le dimensioni di mt 2,35x1,34 con altezza di mt 2,00. Ha pavimentazione rialzata rispetto al bagno di 15 cm ed è realizzata in mattonelle ceramiche con pareti parzialmente rivestite con ceramica smaltata di tipo standard ed è privo di finestre. La copertura dei tre locali, essendo grezza e non rifinita con manto impermeabilizzante e pavimentazione, è ulteriormente coperta da una tettoia alta per il riparo dalla pioggia. Il piano di due delle tre coperture è accessibile mediante una scala in ferro addossata alle pareti del primo locale. Questo intervento non risulta assentito e pertanto si ritiene sia stato eseguito abusivamente.

Le dimensioni nette dei locali così come descritti sono le seguenti:

Locale caldaia- mt 2,40x1,50 = mq 3,6 con H= mt1,87

Deposito 1- mt 3,52x2,57 = mq 9,05 con H= mt2,19

Deposito 2- mt 2,37x2,50 = mq 5,92 con H da 2,66 a 2,83

Doccia – mt1,34x2,35 = mq 3,15 con H = 2,00

WC – mt0,96x2,35 = mq 2,26 con H da cm1,42 a 2,20

Anche qui per maggiore chiarezza espositiva, si rimanda alla lettura degli elaborati grafici allegato 2 ed allegato 3.

CORPO DI FABBRICA N. 3 (part.IIa

203)

Trattasi di un locale per la lavorazione degli infissi legno-alluminio realizzato abusivamente e per il quale, in data 10.12.2004 con protocollo 14887, il sig. --- Omissis ---ha presentato istanza di

condono edilizio presso il comune di San Cesareo. Esso è composto da un ambiente per la lavorazione di infissi in legno-alluminio e da un locale attiguo con accesso autonomo per la verniciatura. La struttura è costituita da profili in acciaio e sistema di copertura con lamiera grecata coibentata. La tamponatura del locale è parte in muratura e parte in pannelli di lamiera coibentati. Sulla parete lato sud è presente un ampio accesso costituito da una porta scorrevole in ferro e vetro che occupa metà della facciata. Di fianco vi è il locale per la verniciatura con sovrastante tettoia per riparare lo stesso dalla pioggia.

POSTO AUTO COPERTO  
(part.IIa 170 sub. 505)

Il fabbricato in questione è rappresentato da una tettoia chiusa su tre lati e adibita ad autorimessa. E' posizionato sul lato sud del fabbricato e confina sui quattro lati dalla stessa proprietà.

La struttura portante è mista e realizzata parte in muratura portante, eseguita con conci di tufo, e parte con profili in acciaio. La copertura è eseguita con pannelli termoisolanti accoppiati alluminio e schiuma espansa, tinteggiati color chiaro nell'intradosso e color "laterizio" sul lato esterno. La pavimentazione è in battuto di cemento. Il lato sud della tettoia è delimitato da una struttura in ferro che riquadra pannelli di lexan trasparente. La struttura è delimitata a nord da un locale tecnico (sub. 510) e a sud da una struttura grigliata in acciaio con pavimentazione in battuto di cemento adibita a canile.

Le dimensioni interne dell'autorimessa sono di mt 6,77x5,10= mq 34,53

Il posto auto così come descritto nello stato di fatto, risulta abusivo anche se registrato al NCEU.

### 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili acquisiti al fallimento ricadono nel territorio del comune di S. Cesareo, località Colonna, via della Colonna n. 4 e risultano censiti in catasto del comune di S. Cesareo (ex Zagarolo) come di seguito riportati:

1. Fog. 55 part.IIa 201 vigneto cl 1 consistenza mq 2.132 diritti enfiteusi ½ Porretti Luigi e ½ --- Omissis --- concedente Istituto Colletti in Zagarolo – loc. Colonna;
2. Fog. 55 part.IIa 168 vigneto cl 1 consistenza mq 190 diritti enfiteusi ¼ Porretti Luigi e ¼ --- Omissis --- concedente Istituto Colletti in Zagarolo – loc. Colonna;
3. Fog. 55 part.IIa 202 sub. 1 cat. C/3 cl U consistenza mq 80 diritti enfiteusi ½ Porretti Luigi e ½ --- Omissis --- concedente Istituto Colletti in Zagarolo –via della Colonna n. 4 P. T.;



4. Fog. 55 part.IIa 202 sub. 2 cat. C/3 cl U consistenza mq 112 diritti enfiteusi ½ Porretti Luigi e ½ --- Omissis --- concedente Istituto Colletti in Zagarolo –via della Colonna P. T.;
5. Fog. 55 part.IIa 203 cat. C/3 cl U consistenza mq 148 diritti enfiteusi ½ Porretti Luigi e ½ --- Omissis --- concedente Istituto Colletti in Zagarolo –via della Colonna P. T.;
6. Fog. 55 part.IIa 170 sub. 509 cat. C/6 cl 1 consistenza mq 19 diritti proprietà ½ Porretti Luigi e ½ --- Omissis --- –via della Colonna n. 4 P. T.;
7. Fog. 55 part.IIa 208 cat. Area urbana consistenza mq 305 diritti proprietà ½ Porretti Luigi e ½ --- Omissis --- –via della Colonna n. 4 P. T.;
8. Fog. 55 part.IIa 170 sub. 510 cat. C/2 cl 4 consistenza mq 8 diritti proprietà ½ Porretti Luigi e ½ --- Omissis --- –via della Colonna n. 4 P. T.;
9. Fog. 55 part.IIa 170 sub. 505 cat. C/6 cl 3 consistenza mq 31 diritti proprietà ½ Porretti Luigi e ½ --- Omissis --- –via della Colonna n. 4 P. T.;
10. Fog. 55 part.IIa 170 sub. 507 cat. C/3 cl U consistenza mq 193 diritti proprietà ½ Porretti Luigi e ½ --- Omissis --- –via della Colonna snc P. T.;
11. Fog. 55 part.IIa 170 sub. 502 cat. C/3 cl U consistenza mq 159 diritti proprietà ½ Porretti Luigi e ½ --- Omissis --- –via della Colonna snc 4 P. S1.

Per quanto attiene l'immobile al punto 2), esso non sarà preso in considerazione ai fini della valutazione, in quanto oggi ha perso le connotazioni e le caratteristiche di terreno agricolo, assumendo quelle di strada carrabile a servizio dei lotti di terreno limitrofi. Detta servitù è riportata nell'atto di donazione formalità 12653 del 30/06/1978 dal quale si evince che la striscia di terreno individuata al fog. 55 part.IIa 168 è gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dei lotti limitrofi.

Per quanto attiene l'immobile al punto 6) identificato al fog. 55 particella 170 sub. 509 (posto auto a raso), è stato stipulato un contratto preliminare di compravendita a rogito del notaio Forlini Massimo registrato presso gli uffici atti pubblici di Roma 2 al n. 34066 Reg. Generale e n. 21315 Reg. Particolare.

#### 4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E PROVENIENZA BENI

La proprietà degli immobili, risulta divisa in parti uguali tra --- Omissis --- e la madre --- Omissis ---. A seguito del decesso della sig. --- Omissis ---, avvenuta il 13/05/2010 in Palestrina, ed al testamento lasciato dalla stessa, la proprietà è stata intestata a --- Omissis --- per la quota di 1/1, per la parte esecutata eccezione fatta per il terreno fog. 55 part.Ila 168 che diviene proprietario per la quota di 1/2, e al fratello --- Omissis --- per altre proprietà non oggetto della presente. In data successiva alla dichiarazione di fallimento, il sig. --- Omissis --- concede in locazione alla soc. --- OMISSIS ---, mediante contratto di locazione n. 5371 registrato presso l'ufficio delle Entrate di Palestrina in data 13 luglio 2011, il locale artigianale della superficie di circa 350 mq individuato in catasto al foglio 55 particella 170 sub. 502 e particella 202 sub. 2.

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dedotte dalla documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie, è la seguente:

- Formalità n. 35799 del 29/12/1990 (atto di VENDITA a rogito del Notaio Giancarlo Pollera di Roma in data 03/12/1990 rep.n.77244/10773 da --- Omissis --- a Imola --- Omissis ---;
- Formalità n. 35583 del 17/09/2007 (atto di VENDITA a rogito del Notaio Mattangeli Alessandro di Roma in data 12/09/207 rep.n.109588/42435 da --- Omissis --- a --- Omissis ---);
- Formalità n. 23672 del 17/10/2007 (decreto ingiuntivo del Tribunale di Palestrina in data 13/09/2007 rep. N.3284) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Palestrina e a carico di --- Omissis --- nato a Pofi il --- Omissis ---;
- Formalità N.36983 del 15/10/2008 (Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Tivoli in data 24/07/2008 rep.n.718) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Palestrina e a carico di --- Omissis --- identificato come sopra;
- Formalità n. 13266 del 21/10/2008 (decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Frascati in data 05/05/2008 rep. N.70) a favore della Banca Antonveneta SpA e a carico di --- Omissis --- nato a Pofi il --- Omissis ---;
- Formalità n.10733 del 07/04/2009 (verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Tivoli in data 26/02/2009 rep.n. 688) a favore di Banca di Credito Cooperativo di Palestrina e a carico di --- Omissis --- identificato come sopra;
- Formalità n.8357 del 10/06/2010 (Ipoteca Legale di Equitalia Gerit SpA in data 03/06/2010 rep.n. 115015/97) a favore di EQUITALIA e a carico di --- Omissis --- identificato come sopra;

- Formalità n.21579 del 16/06/2010 (verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Tivoli in data 22/03/2010 rep.n. 841) a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA e a carico di --- Omissis --- identificato come sopra;
- Formalità n. 12572 del 03/09/2010 (decreto ingiuntivo del Tribunale di Palestrina in data 25/08/2010 rep.n.189 a favore di Sidercasilina 2 srl con sede in Montecompatri e a carico di --- Omissis --- identificato come sopra;
- Formalità n. 21315 del 22/06/2011 (atto notarile pubblico CONTRATTO PRELIMINARE POSTO AUTO a rogito del Notaio Fortini Massimo di Roma in data 29/06/2011 rep.n.45974/12812 da --- Omissis --- a Romani Christian e Possanza Francesca;
- LOCAZIONE alla soc. --- OMISSIS ---, mediante contratto n. 5371 registrato presso l'ufficio delle Entrate di Palestrina in data 13 luglio 2011, locale artigianale della superficie di circa 350 mq individuato in catasto al foglio 55 particella 170 sub. 502 e particella 202 sub. 2.

Dagli atti acquisiti nella storia dei passaggi nel ventennio, risultano i seguenti titoli di provenienza :

- Formalità n.12653 del 30/06/1978 (atto di donazione di nuda proprietà con riserva d'usufrutto a rogito Notaio Raffaele Golia di Palestrina in data 23/06/1978) da --- Omissis ---, Imola --- Omissis --- a --- Omissis ---;
- Formalità n.18045 del 19/08/1996 (successione testamentaria di Giulio Porretta deceduto il 27/11/1994 reg.ta in data 25/05/1995 n.93 vol.408) e Formalità n.16722 del 19/05/2011 (testamento) da --- Omissis --- a --- Omissis ---;
- Riunione d'usufrutto non reperita (da visura catastale in data 09/04/1997) da --- Omissis --- a --- Omissis --- e --- Omissis ---;
- Testamento olografo della sig. --- Omissis --- deceduta il 13/05/2010 pubblicato con atto a rogito del notaio dott. Adriano Silenzi in data 02/12/2010 n. di Rep. 8272 registrato a Roma il 06/12/2010 da --- Omissis --- a --- Omissis --- e --- Omissis ---.

#### **5. ESISTENZA VINCOLI DI INALIENABILITA'**

Dalla lettura della cartografia del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale adottato con DGR 1025 del 21/12/07, risulta che gli immobili ricadono in zona sottoposta a vincoli di natura paesaggistica art.134 co.1 lettera b) ed articolo 142 comma 1 del D.Lvo 42/04 di interesse archeologico già individuato, come beni lineari con fascia di rispetto, regolata dall'articolo 13 co.3 lettera a) L.R. Lazio 24/98..

Sui beni pignorati non esistono vincoli di natura idrogeologica ai sensi RDL3267 del 30/12/1923 e RD 1126/26 art.20, non si rilevano vincoli di natura alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità e vincoli di natura condominiale.

#### **6. PREVISIONE STRUMENTO URBANISTICO E CONFORMITA' URBANISTICA**

L'area su cui insistono gli immobili ricade in zona E sottozona E1 (Agricola) del vigente PRG del Comune di S.Cesareo approvato con DGR Lazio n° 2857 del 11/05/1982. Gli indici di utilizzazione delle sottozone così come prescritti dall'articolo 9 NT del vigente PRG prevedono:

“Lotto minimo mq 10.000; IFT mc/mq 0,05 di cui 0,03 per accessori agricoli e 0,02 per destinazione residenziale; Altezza massima ml 6,50; distanza minima dai confini ml 5,00; distanza minima dalle strade ml 20,00 (sempreché il PRG non preveda distacchi maggiori; La cubatura ammessa potrà essere utilizzata in toto per la destinazione di accessorio agricolo.”

La situazione tecnico-amministrativa degli immobili, secondo quanto risultante dall'esame della documentazione presente in atti presso gli Uffici pubblici dei Comuni di S.Cesareo e Zagarolo è la seguente:

- Il laboratorio artigianale al piano terra dell'edificio adibito ad uso residenziale artigianale ed identificato al foglio 55 particella 170 sub 507 è stato regolarmente assentito con concessione edilizia in sanatoria n. 134/2002 rilasciata dal Comune di S. Cesareo il 16/10/2002;
- Per il fabbricato ad uso Artigianale e residenziale, oggetto della concessione in sanatoria n. 134/02, distinto al NCEU al foglio 55 particella 170 sub 507 è stata rilasciata da Comune di S. Cesareo con prot. 12017 del 29/10/02 ,Autorizzazione per l'Agibilità parziale e Abitabilità.
- Per il fabbricato ad uso Artigianale e residenziale, oggetto della concessione in sanatoria n. 134/02, distinto al NCEU al foglio 55 particella 170 sub 507 è stata rilasciata dal Comune di Zagarolo autorizzazione allo scarico delle acque reflue n. 248 del 08/06/84,
- Per il fabbricato ad uso Artigianale, oggetto della concessione in sanatoria n. 134/02, distinto al NCEU al foglio 55 particella 170 sub 507 è stato rilasciata la certificazione della Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte;
- Per il fabbricato ad uso Artigianale e residenziale, oggetto della concessione in sanatoria n. 134/02, distinto al NCEU al foglio 55 particella 170 sub 507 è stato depositato il Certificato di idoneità sismico-statica alla Regione Lazio con il n. 34206 dl 09/08/02;

Per i locali di servizio annessi al laboratorio artigianale ed identificati sulla scheda catastale censiti al NCEU foglio 55 particella 170 sub 507 la situazione desumibile agli atti è la seguente:

- In origine il solo locale regolarmente assentito ed accatastato era il bagno nel sottoscala e l'ingresso al piano superiore come risultante sia dagli elaborati allegati alla istanza di sanatoria ex L. 47/85 che dalla denuncia al NCEU presentato all'Ufficio Tecnico Erariale il 27/05/87 ed acquisito con protocollo 67705 e prot. 67704.
- Successivamente i locali sono stati condonati come "Servizi" e regolarmente assentiti con Concessione edilizia in sanatoria, rilasciata ex L.724/94, n.63 del 01/10/2004 inoltre risultano registrati al NCEU come pertinenze del laboratorio al piano terra.
- I laboratori artigianali per lavorazione ferro ed alluminio e la tettoia, identificati nel Comune di S. Cesareo e distinti al NCEU al foglio 55 particella 170 sub 502 - part.IIa 202 sub1 e sub. 2 e sono stati regolarmente assentiti con concessione edilizia in sanatoria ex L. 47/85 n. 134/2002 rilasciata dal Comune di S. Cesareo con prot. 12017 del 29/10/02 e successiva concessione edilizia in sanatoria ex L. 724/94 n. 63 del 01/10/2004.
- Per il laboratorio artigianale identificato nel Comune di S. Cesareo e distinto al NCEU al foglio 55 particella 203 è stata presentata dal sig. --- Omissis --- al comune di S. cesareo istanza di concessione edilizia in sanatoria ex L. 326/2003 e L. R. n. 12/2004 con prot. 14887 del 10/12/2004 per una superficie al netto delle murature di mq 148 e sup. da condonare mq 164,40.
- La tettoia identificata come " posto auto coperto al piano terra" distinta al NCEU al foglio 55 particella 170 sub. 505 e l'attiguo locale tecnico sub. 510, non risultano oggetto di condono in quanto non sono riportati sugli elaborati del primo condono ex L. 47/85. Il manufatto è stato indicato sugli elaborati del condono ex L. 724/94 come già soggetto a "Concessione edilizia in sanatoria n. 134/2002 legge 47/85" e non è riportato tra le superfici da condonare.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

1. Foglio 55 particella 170 sub 502 e particella 202 sub 1 (Laboratorio lav. Ferro) – Rispetto all'elaborato catastale e agli elaborati di condono, è stato abusivamente realizzato il locale seminterrato, utilizzato come deposito, della superficie di mq 7,43 ed il piccolo bagno di mq 4.40 interno al laboratorio. Totale superficie abusiva mq 11,83.
2. Foglio 55 particella 202 sub 2 (Laboratorio lavorazione Alluminio) – Rispetto all'elaborato catastale, è stato aggiunto il piccolo deposito parzialmente interrato, ricavato dal salto di quota tra i due laboratori, della superficie di circa mq 10,1.

3. Foglio 55 particella 170 sub 507 (Laboratorio artigianale) – Rispetto all’elaborato catastale è stato abusivamente frazionato con cambio di destinazione d’uso con esecuzione di opere murarie.
4. Foglio 55 particella 170 sub 507 (laboratorio artigianale) – Rispetto all’elaborato catastale non è stata aggiunta la veranda coperta e chiusa su tre lati , della superficie di mq 40,38.
5. Foglio 55 particella 170 sub 507 (laboratorio artigianale - locali di servizio)- I lavori della posa in opera della scala esterna in ferro per l’accesso alle coperture dei locali servizio di pertinenza del laboratorio e la tettoia di copertura sono abusivi;
6. Foglio 55 particella 170 sub 505 - tettoia adibita a posto auto coperto della superficie coperta di mq 31 nonché l’adiacente locale tecnico Foglio 55 particella 170 sub 510, sono stati abusivamente realizzati.

In ordine all’applicabilità dell’articolo 40 L.47/85 (Mancata presentazione dell’istanza) circa la sanabilità dei beni e articolo 46 del DPR 380/01 ( Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17/03/1985), trattandosi di opere antecedenti al 31/03/2003, data ultima entro cui dovevano essere realizzati gli abusi per la loro condonabilità, si ritiene che trovano applicazione i predetti articoli, fermo restando l’acquisizione del Nulla Osta di vincoli sovracomunali.

#### 7. DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del valore commerciale del bene, cioè del più probabile valore di mercato ( $V_m$ ) si ritiene di servirsi del metodo di raffronto o comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato praticato in tempi recenti per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Il procedimento estimativo relativo alla ricerca del valore di mercato con il metodo comparativo, si pone il problema di risolvere essenzialmente la seguente equazione:

$$V_{m(\xi)} = (\sum P / \sum p) \times (p_\xi) \text{ Dove:}$$

$V_{m(\xi)}$  = Valore di mercato del bene in esame

$\sum P$  = Somma aritmetica dei prezzi dei beni presi come termine di confronto  $\sum p$  =

Somma aritmetica dei parametri dei beni presi come termine di confronto  $p_\xi$  =

parametro del bene in esame

Tale metodo si avvale dell'ausilio dei dati sintetici reperibili in modo indiretto presso siti accreditati quali l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e Borsino immobiliare di Roma, ed in modo diretto attraverso annunci di compravendita presso agenzie immobiliari operanti nel comune interessato. Il dato desunto dalla comparazione di dette fonti, costituirà il valore unitario espresso in €/mq di superficie residenziale LORDA per immobili ricadenti nelle medesime caratteristiche relativamente a: provincia, comune, fascia o zona comunale, tipologia prevalente di zona, destinazione d'uso, e stato conservativo. Rinviano a quanto sopra più articolatamente riferito, si procederà alla determinazione del valore unitario che scaturirà dalla comparazione dei dati riportati nella sottostante tabella.

Tabella raffronto di tutte le fonti reperite per la determinazione del valore unitario di vendita

Commerciale Valore min/max	Valore medio commerciale	Residenziale Valore min/max	Valore medio Residenziale	fonte
-	-	€/mq 1.000,00/1.400,00	€/mq 1.200,00	Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate
€/mq 1.060,00/1.500, 00	€/mq 1.280,00	€/mq 957,00/1.393,00	€/mq 1.175,00	Borsino Immobiliare Roma
	€/mq 1.250,00		€/mq 1.999,00	Operatori del settore indagine diretta
Valore Unitario	<b>€/mq 1.265,00</b>	Valore Unitario	<b>€/mq 1.458,00</b>	

Il valore unitario da utilizzare come parametro economico per la valutazione degli immobili, è così individuato €/mq 1.265,00 per i laboratori ad uso artigianale e individuato €/mq 1.458,00 per il residenziale. Detti valori, esprimono sinteticamente il valore del rapporto  $\sum P/\sum p$  indicato nella richiamata formula.

In virtù dei coefficienti correttivi in funzione delle destinazioni d'uso, desunti dal manuale della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, si determina la superficie commerciale convenzionale di riferimento, arrotondata al mq per difetto o eccesso, che moltiplicata per il valore unitario, si diviene al valore complessivo dell'immobile.

#### CALCOLO VALORE IMMOBILI

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, saranno presi in considerazione alcuni parametri per l'omogeneizzazione delle superfici accessorie nonché alcuni coefficienti correttivi in funzione dello stato di conservazione e di piano degli immobili.

Parametri omogeneizzazione superfici accessorie:

Superficie scoperta è pari al 10% sino alla superficie dell'unità principale è pari al 2% per la parte eccedente detto limite Balconi, terrazzi, porticati e similari nella misura del 30%, sino a 25 mq

nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 mq

Pertinenze esclusive ed accessori di servizio (Cantine, Box, lavatoi ecc.)

nella misura del 50%, Coefficienti correttivi:

Piano terra e rialzato : 0,90

Età anni 36

Stato di manutenzione mediocre : valore medio utilizzato 0,65 Stato di

manutenzione normale: valore medio utilizzato 0,75

**1) Lab. lavoraz. Ferro fog. 55 part.IIa 170 sub. 502 e part.IIa 202 sub. 1**

Superficie convenzionale e valore dell'immobile	
- S (superficie Lorda unità principale)	mq 262.20
<small>L</small>	
- S (superficie Accessoria Bagno e deposito)	mq 11.83
<small>A</small>	
- S (superficie Omogeneizzata S + 50% S)	mq 268.11
<small>O L A</small>	
- C (Coeff. di piano)	0.90
<small>P</small>	
- C (Coeff. medio correttivo di età e stato)	0.65
<small>ES</small>	
- S (sup. Ragguagliata = $S \times C \times C$ )	mq 156.84
<small>CL O P ES</small>	
- V (valore unitario)	€/mq 1.265,00
<small>U</small>	
- Valore Immobile ( $S \times V$ ) =	€ 198.402,60
<small>CL u</small>	

**2) Lab. lavoraz. Alluminio fog. 55 part.IIa 202 sub. 2**



## Superficie convenzionale e valore dell'immobile

- S <sub>L</sub> (superficie Lorda unità principale)	mq 112,00
- S <sub>A</sub> (superficie Accessoria locale deposito)	mq 10.10
- S <sub>O</sub> (superficie Omogeneizzata S + 50% S <sub>L</sub> )	mq 117.05
- C <sub>P</sub> (Coeff. di piano)	0.90
- C <sub>ES</sub> (Coeff. medio correttivo di età e stato)	0.65
- S <sub>CL</sub> (sup. Ragguagliata = S <sub>O</sub> x C <sub>P</sub> x C <sub>ES</sub> )	mq 68.47
- V <sub>U</sub> (valore unitario)	€/mq 1.265,00
- Valore Immobile (S <sub>CL</sub> x V <sub>U</sub> ) =	€ 86.614,55

**3) Laboratorio più servizi fog. 55 part.IIa 170 sub 507 (porzione abitazione)**

## Superficie convenzionale e valore dell'immobile

- S <sub>L</sub> (superficie Lorda unità principale)	mq 110.00
- S <sub>A</sub> (superficie Accessoria portico)	mq 40.38
- S <sub>O</sub> (superficie Omogeneizz. S + 30% di 25 mq +10% di 15,38 mq)	mq 119.04
- C <sub>P</sub> (Coeff. di piano)	0.90
- C <sub>ES</sub> (Coeff. medio correttivo di età e stato)	0.75
- S <sub>CL</sub> (sup. Ragguagliata = S <sub>O</sub> x C <sub>P</sub> x C <sub>ES</sub> )	mq 80,35
- V <sub>U</sub> (valore unitario)	€/mq 1.458,00
- Valore Immobile (S <sub>CL</sub> x V <sub>U</sub> ) =	€ 117.150,30

**4) Laboratorio più servizi fog. 55 part.IIa 170 sub 507 (porzione laboratorio)**

Superficie convenzionale e valore dell'immobile	
- S <sub>L</sub> (superficie Lorda unità principale )	mq 83.75
- S <sub>A</sub> (superficie Accessoria bagno e deposito)	mq 20.50
- S <sub>O</sub> (superficie Omogeneizzata S + 50% S <sub>L</sub> )	mq 94.00
- C <sub>P</sub> (Coeff. di piano)	0.90
- C <sub>ES</sub> (Coeff. medio correttivo di età e stato)	0.75
- S <sub>CL</sub> (sup. Raggiagliata = S <sub>O</sub> x C <sub>P</sub> x C <sub>ES</sub> )	mq 63.45
- V <sub>U</sub> (valore unitario)	€/mq 1.265,00
- Valore Immobile (S <sub>CL</sub> x V <sub>U</sub> ) =	€ 80.264,25

**5) Lab. lavoraz. Legno-Alluminio fog. 55 part.IIa 203**

Superficie convenzionale e valore dell'immobile	
- S <sub>L</sub> (superficie Lorda unità principale )	mq 116,40
- S <sub>A</sub> (superficie Accessoria forno verniciatura)	mq 42.85
- S <sub>O</sub> (superficie Omogeneizzata S + 50% S <sub>L</sub> )	mq 137,82
- C <sub>P</sub> (Coeff. di piano)	0.90
- C <sub>ES</sub> (Coeff. medio correttivo di età e stato)	0.65
- S <sub>CL</sub> (sup. Raggiagliata = S <sub>O</sub> x C <sub>P</sub> x C <sub>ES</sub> )	mq 80.62
- V <sub>U</sub> (valore unitario)	€/mq 1.265,00
- Valore Immobile (S <sub>CL</sub> x V <sub>U</sub> ) =	€ 101.984,30

**6) Posto auto coperto fog. 55 part.IIa 170 sub. 505**

Superficie convenzionale e valore dell'immobile	
- S <sub>L</sub> (superficie Lorda unità principale )	mq -----
- S <sub>A</sub> (superficie Accessoria posto auto)	mq 39.13
- S <sub>O</sub> (superficie Omogeneizzata S + 50% S <sub>L</sub> )	mq 19.56

- C <sub>P</sub> (Coeff. di piano)	1
- C <sub>ES</sub> (Coeff. medio correttivo di età e stato)	1
- S <sub>CL</sub> (sup. Raggiagliata = S x C <sub>O</sub> x C <sub>P</sub> )	mq 19.56
- V <sub>U</sub> (valore unitario)	€/mq 1.458,00
- Valore Immobile (S <sub>CL</sub> x V <sub>u</sub> ) =	€ 28.518,48

**7) Posto auto scoperto fog. 55 part.IIa 170 sub. 509**

Superficie convenzionale e valore dell'immobile

- S <sub>L</sub> (superficie Lorda unità principale)	mq -----
- S <sub>A</sub> (superficie Accessoria posto auto)	mq 19
- S <sub>O</sub> (superficie Omogeneizzata S + 50% S <sub>L</sub> )	mq 9.50
- C <sub>P</sub> (Coeff. di piano)	1
- C <sub>ES</sub> (Coeff. medio correttivo di età e stato)	1
- S <sub>CL</sub> (sup. Raggiagliata = S x C <sub>O</sub> x C <sub>P</sub> )	mq 9.50
- V <sub>U</sub> (valore unitario)	€/mq 1.458,00
- Valore Immobile (S <sub>CL</sub> x V <sub>u</sub> ) =	€ 13.851,00

**8) Locale tecnico fog. 55 part.IIa 170 sub. 510**

Superficie convenzionale e valore dell'immobile

- S <sub>L</sub> (superficie Lorda unità principale)	mq -----
- S <sub>A</sub> (superficie Accessoria posto auto)	mq 10.12
- S <sub>O</sub> (superficie Omogeneizzata S + 50% S <sub>L</sub> )	mq 5.06
- C <sub>P</sub> (Coeff. di piano)	1
- C <sub>ES</sub> (Coeff. medio correttivo di età e stato)	1
- S <sub>CL</sub> (sup. Raggiagliata = S x C <sub>O</sub> x C <sub>P</sub> )	mq 5.06
- V <sub>U</sub> (valore unitario)	€/mq 1.458,00

- Valore Immobile  $(S_{CL} \times V_u) =$  € 7.377,48

**9) Area urbana fog. 55 part.IIa 208**

Superficie convenzionale e valore dell'immobile		
- $S_L$ (superficie Lorda unità principale)		mq -----
- $S_A$ (superficie Accessoria Area urbana)		mq 305.00
- $S_{O L A}$ (superficie Omogeneizzata $S + 10\% S$ )		mq 30.50
- $C_P$ (Coeff. di piano)		1
- $C_{ES}$ (Coeff. medio correttivo di età e stato)		1
- $S_{CL}$ (sup. Raggiagliata = $S \times C_{O P ES}$ )		mq 30.50
- $V_U$ (valore unitario)		€/mq 1.265,00
- Valore Immobile $(S_{CL} \times V_u) =$		€ 38.582,50

**10) Vigneto fog. 55 part.IIa 201**

Il lotto di terreno in questione, anche se catastalmente è individuato come vigneto cl. 1, di fatto vi è la presenza di giovani piante di ulivo di circa 20 - 25 anni. Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato per il terreno agricolo, si è fatto riferimento ai parametri di stima per V.A.M. (Valori Agricoli Medi) pubblicati dell'Agencia del territorio divisi per regione agraria nonché ai prezzi di mercato della zona utilizzando un valore unitario medio espresso in €/mq tenendo conto anche dello stato di conservazione e utilizzo del terreno. Anche se catastalmente la qualità è del tipo vigneto, per quanto riguarda il valore agricolo medio si è fatto riferimento alla qualità uliveto così come riscontrato in loco.

<b>TABELLA 1 VMA</b>	Reg	<b>TABELLA 1M</b>
--------------------------	-----	-------------------

Stima per V.A.M. (Valori Agricoli Medi)
---

Regione Agraria n. 8 - Olevano Romano

Immobile	Qualità
Terreno:località Colonna	Uliveto
fg 55 p.la 201 mq	2.132
<b>V. a. m. VIGNETO</b>	
€/ha	
60.000,00	
<b>V. a. m. AL QM</b>	
€/mq	
<b>6,00</b>	

Ricerca del valore di mercato	
Consistenza immobile	Superficie (Sb) MQ 2132
Terreno: Colonna	Qualità
fg 55 p.la 201	Vigneto
Valore unitario medio (Vum) di riferimento terreni	
€/mq	
Decremento per mancato utilizzo	
Valore unitario (Vu) del terreno oggetto di stima	
€/mq	
<b>4,00</b>	

Calcolo Valore

- S (supuperficie) CL	mq 2132
- V (valore medio unitario) U	€/mq 5,00
- Valore Immobile (S x V) CL U	€ 10.660,00

**DETERMINAZIONE VALORE DEFINITIVO**

Ai fini della determinazione del valore definitivo degli immobili acquisiti al fallimento, bisogna decurtare i costi necessari per sanare gli abusi riscontrati, nonché il costo di affrancazione dell'enfiteusi per gli immobili identificati al fog. 55 particelle 201 (vigneto) par.la 202 sub 1 – 202 sub 2 e 203.

**CALCOLO COSTI SANATORIA ABUSI**

Per quanto attiene la determinazione dei costi per sanare gli abusi riscontrati, si farà riferimento all'oblazione nonché agli oneri concessori previsti dall'ultima legge di condono edilizio L. n. 326 del 02/10/2003 e Legge Regione Lazio n. 12 del 08/11/2004. Detti costi, saranno desunti dalle tabelle allegata alla L. R. n. 12/2004.

TABELLA A (misura dell'oblazione)

Tipologia di abuso 1

Oblazione immobili residenziali €/mq 110,00

Oblazione immobili non residenziali €/mq 165,00

TABELLA B (Anticipazione Oneri Concessori)

Comuni da 10.000 a 100.000 abitanti €/mq 110,00

MODALITA'CALCOLO SUPERFICI principale 100% pertinenze 60%

Superfici utili da regolarizzare :

- a) Bagno più locale deposito mq 11,83 (pertinenza) riferimento laboratorio fog. 55 part.IIa 170 sub. 502 e part.IIa 202 sub. 1. Sup. da regolarizzare mq 11,83 x 60% = **mq 7.10**
- b) Locale deposito mq 10,10 (pertinenza) riferimento laboratorio fog. 55 part.IIa 202 sub. 2. Sup. da regolarizzare mq 10,10 x 60% = mq 6,06;
- c) Frazionamento e cambio d'uso da laboratorio ad abitazione mq 94,01 più portico mq 40,38 (pertinenza abitazione) riferimento laboratorio fog. 55 particella 170 sub507. Sup. da regolarizzare mq 94,14 + 60% di 40,30 = mq 118,32
- d) Posto auto coperto mq 34,53 fog. 55 part.IIa 170 sub 505 (pertinenza abitazione). Sup. da regolarizzare mq 34,53 x 60% = mq 20,72
- e) Locale tecnico mq 8,00 fog. 55 pat.IIa 170 sub. 510 (pertinenza abitazione). Sup. da regolarizzare mq 8 x 60% = mq 4,80
- f) Laboratorio mq 103,35 più forno verniciatura mq 40,07 (pertinenza) fog. 55 pat.IIa 203. Sup. da regolarizzare mq 103,05 + 60% di 40,07 = mq 127,09

COSTI SANATORIA					
Immobile	Superficie mq	Oblazione	Oneri concessori	Incidenza 10% spese tecniche	Totale costo
a)	7,10	€ 1.171,50	€ 781,00	€ 195,25	<b>€ 2.147,75</b>
b)	6.06	€ 999,90	€ 666,60	€ 166,65	<b>€ 1.833,15</b>
c)	118,32	€ 13.015,20	€ 13.015,20	€ 2.603,04	<b>€ 28.633,44</b>
d)	20,72	€ 2.279,20	€ 2.279,20	€ 455,84	<b>€ 5.014,24</b>
e)	4.80	€ 528,00	€ 528,00	€ 105,60	<b>€ 1.161,60</b>
f)	127,09	€ 20.969,85	€ 13.979,90	€ 3.494,97	<b>€ 38.444,72</b>

CALCOLO VALORE AFFRANCAZIONE ENFITEUSI

TERRENI AGRICOLI

Il capitale di affrancazione sarà ricavato con la seguente formula :

$$(\text{reddito dominicale rivalutato dell'80\%}) \times (\text{coeff. rivalutazione ISTAT a decorrere dal 1.1.1997}) \times 15$$

CALCOLO AFFRANCAZIONE TERRENO AGRICOLO fog. 55 par.lla 201

$$€ 38,54 \times 1,80 \times 1,355 \times 15 = 1.409,98$$

TERRENI EDIFICABILI O EDIFICATI

Il capitale di affrancazione sarà ricavato con la seguente formula:

$$[(\text{Valore imposta IMU}) + (\text{Rendita catastale})] / 2 \times 15$$

CALCOLO AFFRANCAZIONE FABBRICATO fog. 55 par.lla 202 sub. 1

IMU = rendita catastale +5% rivalutazione x moltiplicatore ( loc. C/3 = 140) x aliquota  
(Comune S. Cesareo 1,06%)

$$\text{IMU} = 413,17 \times 1,05 \times 140 \times 1,06\% = € 648,80$$

**Capitale affrancazione enfiteusi:**  $(648,80 + 413,17) / 2 \times 15 = € 7.927,27$

CALCOLO AFFRANCAZIONE FABBRICATO fog. 55 par.lla 202 sub. 2

IMU = rendita catastale +5% rivalutazione x moltiplicatore ( loc. C/3 = 140) x aliquota  
(Comune S. Cesareo 1,06%)

$$\text{IMU} = 578,43 \times 1,05 \times 140 \times 1,06\% = € 901,30$$

**Capitale affrancazione enfiteusi:**  $(901,30 + 578,43) / 2 \times 15 = € 11.097,97$

CALCOLO AFFRANCAZIONE FABBRICATO fog. 55 par.lla 203

IMU = rendita catastale +5% rivalutazione x moltiplicatore ( loc. C/3 = 140) x aliquota  
(Comune S. Cesareo 1,06%)

$$\text{IMU} = 764,36 \times 1,05 \times 140 \times 1,06\% = € 1.191,02$$

**Capitale affrancazione enfiteusi:**  $(1.191,02 + 764,36) / 2 \times 15 = € 14.665,35$

**TABELLA RIEPILOGATIVA VALORE IMMOBILI**

RIEPILOGO VALORI DI STIMA
---------------------------

IMMOBILE	VALORE	COSTI CONDONO	AFFRANC. ENFITEUSI	VALORE DEFINITIVO
Lab. Ferro più uffici fog. 55 part.IIa 170 sub. 502 e part.IIa 202 sub 1	€ 198.402,60	€ 2.147,75	€ 7.927,27	€ 188.327,58
Lab. lavorazione alluminio fog. 55 part.IIa 202 sub 2	€ 86.614,55	€ 1.833,15	€ 11.097,97	€ 73.683,43
Abitazione fog. 55 particella 170 sub 507	€ 117.150,30	€ 28.633,44		€ 88.516,86
Lab. + servizi fog. 55 part.IIa 170 sub 507	€ 80.264,25			€ 80.264,25
Lab. Legno / Allum. fog. 55 part.IIa 203	€ 101.984,30	38.444,72	€ 14.665,35	€ 48.874,23
Posto auto coperto fog. 55 part.IIa 170 sub. 505	€ 28.518,48	€ 5.014,24		€ 23.504,24
Locale tecnico fog. 55 part.IIa 170 sub. 510	€ 7.377,48	€ 1.161,60		€ 6.215,88
Area Urb fog. 55 part.IIa 208	€ 38.887,00			€ 38.887,00
Vigneto fog. 55 part.IIa 201	€ 10.660,00		€ 1.409,98	€ 9.250,02
*Vigneto fog. 55 part.IIa 168	€ 00,00		€ 00,00	€ 00,00
Il valore stimato dell'intera propr. acquisita al fallimento ammonta ad euro				<b>€ 557.523,49</b>

\*) nota: al Vigneto fog. 55 part.IIa 168 è stato attribuito valore € 00,00 per i motivi già indicati al capoverso 3.

Solo a scopo conoscitivo, ma non compreso nel compendio stimato ai fini della vendita, è stato determinato il valore del posto auto scoperto individuato al foglio 55 part.IIa 170 sub. 509 mq 19 che ammonta ad euro 13.851,00.

#### **8. COSTITUZIONE LOTTI PER LA VENDITA**

Ai fini della facilitazione della vendita dei beni acquisiti al fallimento, si possono definire n. 2 lotti così costituiti:

##### LOTTO N. 1

- Diritto di proprietà appartamento + porzione di laboratorio fog. 55 part.IIa 170 sub. 507; ..... € 167.781,11



- Diritto di proprietà posto auto coperto fog. 55 part.IIa 170 sub. 505; ... € 23.504,24
- Diritto di proprietà locale tecnico fog. 55 part.IIa 170 sub. 510; ..... € 6.215,88
- TOTALE VALORE LOTTO 1= **€ 198.501,23**

LOTTO N. 2

- Diritto di proprietà laboratorio ferro fog. 55 part.IIa 170 sub. 502 e diritto di enfiteusi part.IIa 202 sub. 1; ..... € 188.327,58
- Diritto di enfiteusi laboratorio alluminio fog. 55 part.IIa 202 sub. 2; ..... € 73.683,43
- Diritto di enfiteusi laboratorio Legno-alluminio fog. 55 part.IIa 203; .... € 48.874,23
- Diritto di proprietà area urbana fog. 55 part.IIa 208; ..... € 38.887,00
- Diritto di enfiteusi vigneto fog. 55 part.IIa 201. .... € 9.250,02
- Diritto di enfiteusi vigneto fog. 55 part.IIa 168. .... € 0,00
- TOTALE VALORE LOTTO 2= **€ 359.022,26**

Tanto si doveva per l'incarico affidatomi

S. Cesareo 04/03/2016



Allegati:

- 1) Rappresentazione grafica unificazione planimetrie catastali; 2) planimetria catastale corpo di fabbrica 2; 3) profilo fabbricati; 4) Visure catastali; 5) planimetrie catastali; 6) scheda fotografica; 7) Atti di trascrizione e iscrizione e titoli provenienza beni.