



Tribunale di Velletri

PERIZIA ESTIMATIVA

Terreni Edificabili

via Napoli n° 169/B – Lariano (RM)

Foglio 9 - particelle 2768, 2769, 2770, 2771, 2772, 2774, 2775, 2776, 2777,
2778, 2779, 2780, 2781, 2782, 2783, 2784, 2785, 2787 e 2788 – Part. 2641 sub. 503

Esecuzione Immobiliare n. 495/15

promossa da

UNICREDIT S.p.A.

contro

RELAZIONE

Il Tecnico

Arch. Giuseppina Conserva



TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Conserva Giuseppina, nell'Esecuzione Immobiliare 495/2015 del R.G.E.

promossa da

UNICREDIT S.p.A.

contro



SOMMARIO

Indice generale

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Lotto 1..... | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 3 |
| Titolarità..... | 3 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Dati Catastali..... | 11 |
| Stato conservativo..... | 12 |
| Parti Comuni..... | 12 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 12 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti (Relativamente al "lotto 1")..... | 12 |
| Stato di occupazione..... | 13 |
| Provenienze Ventennali..... | 13 |
| Normativa urbanistica..... | 16 |
| Regolarità edilizia..... | 17 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 19 |
| Stima / Formazione lotti..... | 20 |
| Considerazioni sulle osservazioni da parte del Legale Rappresentante di | 31 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 34 |
| Lotto 1..... | 34 |
| Schema riassuntivo | |
| Esecuzione Immobiliare 495/2015 del R.G.E..... | 36 |
| Lotto 1..... | 36 |



INCARICO

All'udienza del 16/07/2019, il sottoscritto Arch. Conserva Giuseppina, con studio in Piazza Roberto Gaucci, 5 - 00034 - Colleferro (RM), email giuseppina.conserva@libero.it, PEC giuseppina.conserva@pec.it, Tel. 06 97304688, Fax 06 97304688, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreni edificabili ubicati a Lariano (RM) - via Napoli 169/B (Coord. Geografiche: 41.728020, 12.839876)

DESCRIZIONE

Gli immobili in analisi sono appezzamenti di terreno costituiti da più particelle a vocazione edificatoria, siti nel Comune di Lariano, in via Napoli n. 169/B appartenenti ad un Piano di Lottizzazione " ... progetto per la realizzazione di un complesso residenziale...".

La vendita del bene è soggetta IVA.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreni edificabili ubicati a Lariano (RM) - via Napoli 169/B

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)



CONFINI

I terreni in analisi, facenti parte del Piano di Lottizzazione ^{nm}, confinano a Nord con la particella 918 a Est con via Napoli, a Sud con con le particelle 3376, 2758, 2711, 2712, 1929 e ad Ovest con le particelle 3376, 2711, 431, 433, 2821 e 2831, salvo altri.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Terreni edificabili | 15517,00 mq | 15517,00 mq | 1,00 | 15517,00 mq | 0,00 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 15517,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 15517,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si deve osservare che sull'Atto di pignoramento viene riportato:

"Apezzamento di terreno di natura edificatoria della superficie catastale di ettari 1 are 64 centiare 45 (ha. Uno a sessantaquattro ca. Quarantacinque).."

Ciò fa ritenere che nelle intenzioni del precedente la **particella 2773**, della superficie di **mq 928**, era inclusa poiché la somma totale delle superfici catastali riportata sull'Atto di pignoramento è effettivamente di **mq 16.445**.

In realtà, l'Atto di pignoramento non riporta detta particella 2773; pertanto la superficie totale pignorata è di **15.517 mq**.

Cronistoria Dati Catastali

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|---|--|
| Dal 09/06/2003 al 01/04/2005 | nuda proprietà -nuda proprietà -usufrutto | Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2092 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 6297 Reddito dominicale € 89,43 Reddito agrario € 52,03 |
| Dal 09/06/2003 al 01/04/2005 | G | Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2094 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 6297 Reddito dominicale € 89,43 Reddito agrario € 52,03 |
| Dal 09/06/2003 al 05/04/2005 | S-nuda proprietà -nuda proprietà -usufrutto | Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2093 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 6297 Reddito dominicale € 89,43 Reddito agrario € 52,03 |
| Dal 01/04/2005 al 05/04/2005 | Gi | Catasto Terreni |



| | | |
|------------------------------|--|---|
| | | Fig. 9, Part. 2581 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 6265 Reddito dominicale € 88,98 Reddito agrario € 51,77 |
| Dal 05/04/2005 al 23/03/2008 | -nuda proprietà nuda proprietà usufrutto | Catasto Terreni Fig. 9, Part. 2771 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1912 Reddito dominicale € 27,16 Reddito agrario € 15,80 |
| Dal 05/04/2005 al 25/03/2008 | -nuda proprietà -nuda proprietà -usufrutto | Catasto Terreni Fig. 9, Part. 2775 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1087 Reddito dominicale € 15,44 Reddito agrario € 8,98 |
| Dal 05/04/2005 al 25/03/2008 | S | Catasto Terreni Fig. 9, Part. 2787 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0041 Reddito dominicale € 0,58 Reddito agrario € 0,34 |
| Dal 05/04/2005 al 25/03/2008 | S | Catasto Terreni Fig. 9, Part. 2782 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0608 Reddito dominicale € 8,64 Reddito agrario € 5,02 |
| Dal 05/04/2005 al 25/03/2008 | S | Catasto Terreni Fig. 9, Part. 2783 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0470 Reddito dominicale € 6,68 Reddito agrario € 3,88 |
| Dal 05/04/2005 al 25/03/2008 | -nuda proprietà nuda proprietà -usufrutto | Catasto Terreni Fig. 9, Part. 2778 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1436 Reddito dominicale € 20,39 Reddito agrario € 11,87 |
| Dal 05/04/2005 al 25/03/2008 | nuda proprietà nuda proprietà -usufrutto | Catasto Terreni Fig. 9, Part. 2780 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0226 Reddito dominicale € 3,21 Reddito agrario € 1,87 |
| Dal 05/04/2005 al 25/03/2008 | nuda proprietà nuda proprietà -usufrutto | Catasto Terreni Fig. 9, Part. 2772 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0240 Reddito dominicale € 3,41 Reddito agrario € 1,98 |
| Dal 05/04/2005 al 25/03/2008 | Nuda proprietà Nuda proprietà Usufrutto | Catasto Terreni Fig. 9, Part. 2768 Qualità Vigneto Cl.2 |



| | | |
|------------------------------|---|---|
| | | Superficie (ha are ca) 0220 Reddito dominicale € 3,12 Reddito agrario € 1,82 |
| Dal 05/04/2005 al 25/03/2008 | nuda proprietà -nuda proprietà -usufrutto | Catasto Terreni Fig. 9, Part. 2770 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1658 Reddito dominicale € 23,55 Reddito agrario € 13,70 |
| Dal 05/04/2005 al 25/03/2008 | S-nuda proprietà Snuda proprietà -usufrutto | Catasto Terreni Fig. 9, Part. 2776 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0289 Reddito dominicale € 4,10 Reddito agrario € 2,39 |
| Dal 05/04/2005 al 25/03/2008 | S | Catasto Terreni Fig. 9, Part. 2788 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0247 Reddito dominicale € 3,51 Reddito agrario € 2,04 |
| Dal 05/04/2005 al 25/03/2008 | S | Catasto Terreni Fig. 9, Part. 2785 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 0253 Reddito dominicale € 3,59 Reddito agrario € 2,09 |
| Dal 05/04/2005 al 25/03/2008 | -nuda proprietà nuda proprietà usufrutto | Catasto Terreni Fig. 9, Part. 2777 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0223 Reddito dominicale € 3,17 Reddito agrario € 1,84 |
| Dal 05/04/2005 al 25/03/2008 | nuda proprietà D -usufrutto | Catasto Terreni Fig. 9, Part. 2769 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1329 Reddito dominicale € 19,02 Reddito agrario € 11,06 |
| Dal 05/04/2005 al 25/03/2008 | Sp | Catasto Terreni Fig. 9, Part. 2784 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0050 Reddito dominicale € 0,71 Reddito agrario € 0,41 |
| Dal 05/04/2005 al 25/03/2008 | nuda proprietà nuda proprietà -usufrutto | Catasto Terreni Fig. 9, Part. 2779 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0947 Reddito dominicale € 13,45 Reddito agrario € 7,83 |
| Dal 05/04/2005 al 25/03/2008 | -nuda proprietà -nuda proprietà usufrutto | Catasto Terreni Fig. 9, Part. 2774 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2089 Reddito dominicale € 29,67 Reddito agrario € 17,26 |



| | | |
|------------------------------|---|--|
| Dal 05/04/2005 al 25/03/2008 | S | Catasto Terreni Fig. 9, Part. 2781 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1872 Reddito dominicale € 26,59 Reddito agrario € 15,47 |
| Dal 13/04/2005 al 14/04/2006 | S | proprietà per l'area DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO fino al 08/03/93. proprietà superficiaria-DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO fino al 08/03/1993. Catasto Fabbricati Fig. 9, Part. 2641 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 755,32 Piano S1-1 |
| Dal 14/04/2006 al 22/02/2008 | S | Catasto Fabbricati Fig. 9, Part. 2641, Suh 501 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 755,32 Piano S1-1 |
| Dal 25/03/2008 al 22/02/2008 | S | Catasto Terreni Fig. 9, Part. 2770 Categoria A7 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 867,65 Piano S1-1 |
| Dal 25/03/2008 al 25/03/2008 | S | Catasto Terreni Fig. 9, Part. 2772 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1658 Reddito dominicale € 23,55 Reddito agrario € 13,70 |
| Dal 25/03/2008 al 25/03/2008 | S | Catasto Terreni Fig. 9, Part. 2774 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0240 Reddito dominicale € 3,41 Reddito agrario € 1,98 |
| Dal 25/03/2008 al 25/03/2008 | S | Catasto Terreni Fig. 9, Part. 2775 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2089 Reddito dominicale € 29,67 Reddito agrario € 17,26 |
| Dal 25/03/2008 al 25/03/2008 | S | Catasto Terreni Fig. 9, Part. 2777 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1087 Reddito dominicale € 15,44 Reddito agrario € 8,98 |
| Dal 25/03/2008 al 25/03/2008 | S | Catasto Terreni Fig. 9, Part. 2779 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0223 Reddito dominicale € 3,17 Reddito agrario € 1,84 |
| Dal 25/03/2008 al 25/03/2008 | S | Catasto Terreni Fig. 9, Part. 2779 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0947 |



| | | |
|------------------------------|---|--|
| | | Reddito dominicale € 13,45 Reddito agrario € 7,83 |
| Dal 25/03/2008 al 25/03/2008 | S Catasto Terreni | Fg. 9, Part. 2780 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0226 Reddito dominicale € 3,21 Reddito agrario € 1,87 |
| Dal 25/03/2008 al 25/03/2008 | S Catasto Terreni | Fg. 9, Part. 2776 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0289 Reddito dominicale € 4,10 Reddito agrario € 2,39 |
| Dal 25/03/2008 al 25/03/2008 | -proprietario per 1/2 proprietaria per 1/2 | Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2768 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0220 Reddito dominicale € 3,12 Reddito agrario € 1,82 |
| Dal 25/03/2008 al 25/03/2008 | S Catasto Terreni | Fg. 9, Part. 2778 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1436 Reddito dominicale € 20,29 Reddito agrario € 11,87 |
| Dal 25/03/2008 al 25/03/2008 | Sp-1/2 S 1/2 | Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2769 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1339 Reddito dominicale € 19,02 Reddito agrario € 11,06 |
| Dal 25/03/2008 al 25/03/2008 | S | Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2771 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1912 Reddito dominicale € 27,16 Reddito agrario € 15,80 |
| Dal 25/03/2008 al 05/03/2019 | | Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2775 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1087 Reddito dominicale € 15,44 Reddito agrario € 8,98 |
| Dal 25/03/2008 al 05/03/2019 | | Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2777 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0223 Reddito dominicale € 3,17 Reddito agrario € 1,84 |
| Dal 25/03/2008 al 05/03/2019 | | Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2785 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0253 Reddito dominicale € 3,59 Reddito agrario € 2,09 |



| | | |
|------------------------------|---|--|
| Dal 25/03/2008 al 05/03/2019 | | Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2772 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0240 Reddito dominicale € 3,41 Reddito agrario € 1,98 |
| Dal 25/03/2008 al 05/03/2019 | | Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2770 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1658 Reddito dominicale € 23,55 Reddito agrario € 13,70 |
| Dal 25/03/2008 al 05/03/2019 | M | Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2774 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2089 Reddito dominicale € 29,67 Reddito agrario € 17,26 |
| Dal 25/03/2008 al 05/03/2019 | | Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2784 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0050 Reddito dominicale € 0,71 Reddito agrario € 0,41 |
| Dal 25/03/2008 al 05/03/2019 | | Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2787 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0041 Reddito dominicale € 0,58 Reddito agrario € 0,34 |
| Dal 25/03/2008 al 05/03/2019 | | Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2779 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0947 Reddito dominicale € 13,45 Reddito agrario € 7,83 |
| Dal 25/03/2008 al 05/03/2019 | M | Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2771 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1912 Reddito dominicale € 27,16 Reddito agrario € 15,80 |
| Dal 25/03/2008 al 05/03/2019 | | Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2776 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0289 Reddito dominicale € 4,10 Reddito agrario € 2,39 |
| Dal 25/03/2008 al 05/03/2019 | | Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2781 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1872 Reddito dominicale € 26,59 Reddito agrario € 15,47 |
| Dal 25/03/2008 al 05/03/2019 | | Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2768 Qualità Vigneto |



| | | |
|------------------------------|--|--|
| | | Cl.2 Superficie (ha are ca) 0220 Reddito dominicale € 3,12 Reddito agrario € 1,82 |
| Dal 25/03/2008 al 05/03/2019 | | Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2782 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0608 Reddito dominicale € 8,64 Reddito agrario € 5,02 |
| Dal 25/03/2008 al 05/03/2019 | | Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2778 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1436 Reddito dominicale € 20,39 Reddito agrario € 11,87 |
| Dal 25/03/2008 al 05/03/2019 | | Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2788 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0247 Reddito dominicale € 3,51 Reddito agrario € 2,04 |
| Dal 25/03/2008 al 05/03/2019 | | Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2783 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0470 Reddito dominicale € 6,68 Reddito agrario € 3,88 |
| Dal 25/03/2008 al 05/03/2019 | | Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2780 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0226 Reddito dominicale € 3,21 Reddito agrario € 1,87 |
| Dal 25/03/2008 al 05/03/2019 | | Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2769 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1339 Reddito dominicale € 19,02 Reddito agrario € 11,06 |
| Dal 25/03/2008 al 31/01/2020 | | Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2641, Sub. 503 Categoria F1, Cons. 310 mq Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 9 | 2641 | 503 | | F1 | | 310 mq | | | | |

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato | |
| 9 | 2768 | | | | Vigneto | 2 | 0220 mq | 3,12 € | 1,82 € | | |
| 9 | 2769 | | | | Vigneto | 2 | 1339 mq | 19,02 € | 11,06 € | | |
| 9 | 2770 | | | | Vigneto | 2 | 1658 mq | 23,55 € | 13,7 € | | |
| 9 | 2771 | | | | Vigneto | 2 | 1912 mq | 27,16 € | 15,8 € | | |
| 9 | 2772 | | | | Vigneto | 2 | 0240 mq | 3,41 € | 1,98 € | | |
| 9 | 2774 | | | | Vigneto | 2 | 2089 mq | 29,67 € | 17,26 € | | |
| 9 | 2775 | | | | Vigneto | 2 | 1087 mq | 15,44 € | 8,98 € | | |
| 9 | 2776 | | | | Vigneto | 2 | 0289 mq | 4,1 € | 2,39 € | | |
| 9 | 2777 | | | | Vigneto | 2 | 0223 mq | 3,17 € | 1,84 € | | |
| 9 | 2778 | | | | Vigneto | 2 | 1436 mq | 20,39 € | 11,87 € | | |
| 9 | 2779 | | | | Vigneto | 2 | 0947 mq | 13,45 € | 7,83 € | | |
| 9 | 2780 | | | | Vigneto | 2 | 0226 mq | 3,21 € | 1,87 € | | |
| 9 | 2781 | | | | Vigneto | 2 | 1872 mq | 26,59 € | 15,47 € | | |
| 9 | 2782 | | | | Vigneto | 2 | 0608 mq | 8,64 € | 5,02 € | | |
| 9 | 2783 | | | | Vigneto | 2 | 0470 mq | 6,68 € | 3,88 € | | |
| 9 | 2784 | | | | Vigneto | 2 | 0050 mq | 0,71 € | 0,41 € | | |
| 9 | 2785 | | | | Vigneto | 2 | 0253 mq | 3,59 € | 2,09 € | | |
| 9 | 2787 | | | | Vigneto | 2 | 0041 mq | 0,58 € | 0,34 € | | |
| 9 | 2788 | | | | Vigneto | 2 | 0247 mq | 3,51 € | 2,04 € | | |



Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione degli immobili in esame, sia i terreni non ancora interessati dalla costruzione che i terreni sui quali è edificata la struttura in cemento armato, risulta essere mediocre, considerato lo stato di abbandono e l'invasione di erbacce e rovi.

PARTI COMUNI

Non risulta essere costituito il condominio considerato che gli immobili in analisi sono dei terreni edificabili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I terreni in analisi, da informazioni raccolte all'Ufficio Tecnico del Comune di Lariano, non sono gravati da Usi Civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI (RELATIVAMENTE AL "LOTTO 1")

| | |
|--|--|
| Fondazioni: | non indagate |
| Esposizione: | I terreni in analisi, facenti parte del Piano di Lottizzazione ", confinano a Nord con la particella 918 a Est con via Napoli, a Sud con con le particelle 3376, 2758, 2711, 2712, 1929 e ad Ovest con le particelle 3376, 2711, 431, 433, 2821 e 2831, salvo altri. |
| Altezza interna utile : | Altezza esterna alla gronda variabile da 11,00 m a 13,00 m (non ancora raggiunta) Altezza interna di interpiano netta 2,70 m |
| Strutture verticali: | Struttura intelaiata in calcestruzzo armato non ancora completata. |
| Solai: | Latero-cemento armato, non ancora completati. |
| Copertura intero edificio: | Non ancora realizzata |
| Manto di copertura dell'intero edificio: | Non ancora realizzato |
| Pareti-esterne ed interne: | Non sono state realizzate né le tamponature né tramezzature |
| Infissi esterni ed interni | Non ancora installati |
| Dotazioni condominiali: parti comuni | Non risulta essere stato ancora costituito il condominio. |



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Gli immobili in analisi, come esposto in precedenza, sono appezzamenti di terreno costituiti da più particelle di natura edificatoria di proprietà e nella disponibilità dell'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atto di Atto occupazione | | | |
|------------------------------|---|-------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Dal 12/04/1985 al 17/12/1996 | nato a il proprietario per diritto di usufrutto. Codice Fiscale/P.IVA: | Giuseppa Grosso-Notaio | 17/12/1996 | 14331 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle entrate-Velletri | 10/01/1997 | 100 | 85 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | Anzio | 07/01/1997 | 29 | | |
| Dal 12/04/1995 al 18/11/1995 | nato a il proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: S | Atto di divisione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Renato Ciocci-Notaio | 12/04/1995 | 11725 | 1945 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Velletri | 22/04/1995 | 1689 | 1162 |
| Registrazione | | | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| | | | | | |
| Dal 12/04/1995 al 17/12/1996 | nato a il 24-01- proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: S | Atto di divisione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Renato Ciocci-Notaio | 12/04/1995 | 11725 | 1945 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Velletri | 22/04/1995 | 1689 | 1162 |
| Registrazione | | | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| | | | | | |
| Dal 12/04/1995 al 20/10/1998 | ato a il proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: S | Atto di divisione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Renato Ciocci-Notaio | 12/04/1995 | 11725 | 1945 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Velletri | 22/04/1995 | 1689 | 1162 |
| Registrazione | | | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| | | | | | |
| Dal 12/04/1995 al 20/10/1998 | S,nato a il - ,proprietario per diritto di usufrutto. Codice Fiscale/P.IVA: S | Atto di donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Giuseppa Grosso-Notaio | 20/10/1998 | 16157 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Velletri | 12/11/1998 | 4184 | 3015 |
| Registrazione | | | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| | Anzio | 04/11/1998 | 829 | | |



| | | | | | |
|------------------------------|--|---------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 18/11/1995 al 29/05/1996 | S,nato al - ,proprietario per diritto di nuda propriet . Codice Fiscale/P.IVA: S | Atto di donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N  | Raccolta N  |
| | | Renato Ciocci-Notaio | 18/11/1995 | 12250 | 2122 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Velletri | 25/11/1995 | 4646 | 3224 |
| Dal 29/05/1996 al 25/03/2008 | S,nato a- 1951,proprietario per Codice Fiscale/P.IVA: S | Accettazione tacita di eredit  | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N  | Raccolta N  |
| | | Pierpaolo Siniscalchi-Notaio | 30/12/1998 | 50343 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Velletri | 31/12/1998 | 4861 | 3466 |
| Dal 17/12/1996 al 25/03/2008 | ato a Velletri il roproprietario per diritto di nuda propriet . ,nata a il roproprietaria per diritto di nuda propriet . Codice Fiscale/P.IVA: S | Atto di donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N  | Raccolta N  |
| | | Giuseppa Grosso -Notaio | 17/12/1996 | 14331 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Velletri | 10/01/1997 | 108 | 85 |
| Dal 20/10/1998 al 25/03/2008 | ,nato a Vil ,proprietario per diritto di nuda propriet . ,nata a ,proprietaria per diritto di nuda propriet . Codice Fiscale/P.IVA: S | Atto di donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N  | Raccolta N  |
| | | Grosso Giuseppa-Notato | 20/10/1998 | 16157 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Velletri | 12/11/1998 | 4104 | 3045 |
| Dal 25/03/2008 al 25/03/2008 | nato a il - ,proprietario per diritto di usufrutto. ,nata a il ,proprietaria per diritto di usufrutto. Codice Fiscale/P.IVA: S | Atto di donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N  | Raccolta N  |
| | | Pierpaolo Siniscalchi-Notaio | 25/03/2008 | 70406 | 27300 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Velletri | 04/04/2008 | 1934 | 1265 |
| Dal 25/03/2008 al 25/03/2008 | ,nato a il - ,proprietario per diritto di usufrutto. ,nata a ,proprietaria per diritto di usufrutto. Codice Fiscale/P.IVA: S | Atto di donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N  | Raccolta N  |
| | | Pierpaolo Siniscalchi-Notaio | 25/03/2008 | 70407 | 27301 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Velletri | 04/04/2008 | 1935 | 1266 |



| | | | | | |
|-------------------------------------|---|--------------------------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 25/03/2008 al 13/11/2015 | SOCIETA' ,sede in ,CF-P) e nnumero iscrizione al m Registro delle Imprese di Latina .propriet ario per 1/1. (TITOLARE), nato a (LUOGO) il (DATA DI NASCITA), proprietario per (QUOTA E DIRITTO). Codice Fiscale/P.IVA: | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Pierpaolo Siniscalchi - Notaio | 25/03/2008 | 70492 | 27306 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Velletri | 04/04/2008 | 1936 | 1267 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| Velletri | 03/04/2008 | 1394 | 1T | | |
| Dal 25/03/2008 al 13/11/2015 | SOCIETA' ,sede in ,CF-P) e nnumero iscrizione al m Registro delle Imprese di Latina .propriet ario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Pierpaolo Siniscalchi - Notaio | 25/03/2008 | 70492 | 27306 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate Velletri | 04/04/2008 | 1937 | 1268 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| Agenzia delle entrate Velletri | 03/04/2008 | 1394 | 1T | | |
| Dal 25/03/2008 al 13/11/2015 | S ,sede in ,CF-P) e nnumero iscrizione al Registro delle Imprese di Latina .propriet ario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Pierpaolo Siniscalchi - Notaio | 25/03/2008 | 70492 | 27306 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Velletri | 04/04/2008 | 1938 | 1269 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| Agenzia delle Entrate - Velletri | 03/04/2008 | 1394 | 1T | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



NORMATIVA URBANISTICA

I terreni in analisi, sono ubicati in una zona periferica del Comune di Lariano (Roma), in via Napoli 169/B ex Via Ariana e censiti in Catasto Terreni al foglio 9 particelle 2768, 2769, 2770, 2771, 2772, 2774, 2775, 2776, 2778, 2779, 2780, 2781, 2782, 2783, 2784, 2785, 2787 e 2788 e in Catasto Fabbricati al foglio 9 particella 2641 sub 503, in base al:

- P.R.G. - approvato dalla Giunta Regionale con delibera n° 512 del 28 Aprile 2005 e pubblicato sul BUR Lazio n° 19 - Supplemento Ordinario n° 1- in data 09 Luglio 2005 e successiva rettifica pubblicata sul BUR Lazio n° 20 - Supplemento Ordinario n° 1 - in data 20 Luglio 2005;
- Norme Tecniche di Attuazione (NTA) allegate al PRG Comunale e gli Allegati Grafici (allegati alla Deliberazione di Giunta Regionale) e successive integrazioni a seguito del parere del C.R.P.T. n° 69/2 del 23-09-2004, e la zonizzazione urbanistica TAV. n° 7-1 e TAV. n° 7-2;
- Convenzione Urbanistica stipulata in data 25.03.2008 dal Notaio Siniscalchi in Velletri, registrata in data 03.04.2008 al n 1386 serie 1 T,

La Destinazione Urbanistica dei lotti di terreno ubicati in questo Comune e distinti sulle tavole del N.C.T. di Velletri al Foglio n° 9 particella 2768-2769-2772-2771-2772-(2773)-2774-2775-2776-2777-2778-2779-2780-2781-2782-2783-2784-2785-2787-2788 risulta come segue:

**ZONA "D": Edilizia residenziale di espansione - SOTTOZONA "DI":
Edilizia residenziale di iniziativa privata le particelle seguenti:**

Lotto 1 formato dalle particelle 2769, 2774, 2781

(N.B.: il lotto 1 ricade perimetralmente alla ex via Ariana per cui ai sensi dell'art. 8 comma 14, delle NTA del PRG Comunale si applicano le disposizioni relative. Nel Piano di Lottizzazione è stato indicato un IP applicabile pari a 3.99 mc/mq)

Lotto 2 formato dalle particelle 2771-2776;

(IF applicabile pari a 0.30 mc/mq- vedi estratti NTA all 2)

Lotto 3 formato dalle particelle 2778-2785-2772-2777-2784;

(IF applicabile pari a 0.30 mc/mq- vedi estratti NTA all 2)

Lotto 4 formato dalle particelle 2786-(2773)-2779-2787;

(IF applicabile pari a 0.30 mc/mq- vedi estratti NTA all 2)

ZONA LV - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO- le particelle 2770 e 2775

vedi estratti NTA all. 3

ZONA PARCHEGGIO PUBBLICO (ART. 25 DELLE NTA - Le particelle 2768 e 2782;

vedi estratti NTA all 4

ZONA VIABILITÀ' (INGRESSO E DIRAMAZIONE DEL PdL (ART. 25 NTA)- la particella 2783

(vedi estratti delle NTA allegato n° 4)

NB:

- L'intero territorio del Comune di Lariano risulta vincolato ai sensi della Legge 64/74 (zona sismica);
- I suddetti terreni, non risultano ubicati nel Perimetro stabilito dal Vincolo Paesaggistico-Ambientale introdotto, ai sensi della Legge 1497/39, con D.M. 14-02-1959 pubblicato sulla G.U. n° 53 del 03-03-1959;

Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica è presente in **Allegato "A"**.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli immobili in analisi, siti nel Comune di Lariano, in via Napoli n. 169/B, ricadono nel Piano di Lottizzazione denominato "F.lli" per il quale è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica in data 25.3.2008, rogata dal Notaio Pierpaolo Siniscalchi in Velletri, Rep. n° 70485, Racc. n° 27299, registrato a Velletri il 3.4.2008 al n° 1386, Serie 1T.

All'interno del Piano di Lottizzazione sono stati previsti 4 Lotti edificatori distinti con i numeri da 1 a 4.

L'esecutata, " è divenuta proprietaria degli immobili oggetto di pignoramento per la quota di 1/1 con atto di compravendita, a rogito del Dott. Pierpaolo Siniscalchi, Notaio in Velletri, come già riportato.

Per il Lotto 1 ed il Lotto 2 sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- **Permesso di Costruire n. 38 del 22.07.2008** protocollo n. **6224/2008** - Pratica Edilizia n. **6653**
" ...lavori di Opere di Urbanizzazione primarie interne ed esterne ai lotti edificabili oggetto di Piano di Lottizzazione (già intestato a fratelli ed eredi ed altri), ubicazione via Napoli snc, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 03.02.2005 di cui alla Convenzione Urbanistica stipulata dal Notaio Siniscalchi di Velletri con Repertorio n. 70485 del 25.03.2008..."
- **Permesso di Costruire n.39 del 22.07.2008** protocollo n.**6784/2008** - Pratica Edilizia n. **6658 - Relativo al Lotto 1**
" ...Esecuzione di fabbricato di Civile Abitazione plurifamiliare nel Piano di Lottizzazione (già intestato a fratelli ed eredi ed altri), ubicazione via Napoli snc, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 03.02.2005 di cui alla Convenzione Urbanistica stipulata dal Notaio Siniscalchi di Velletri con Repertorio n. 70485 del 25.03.2008..."
- **Permesso di Costruire n. 40 del 22.07.2008** protocollo n. **6224/2008** - Pratica Edilizia n. **6653 - Relativo al Lotto 2 - Corpo "A" e Corpo "B"**
"...Esecuzione di due villini unifamiliari all'interno del piano di lottizzazione (già intestato a fratelli ed eredi ed altri) ubicazione via Napoli snc, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 03.02.2005 di cui alla Convenzione Urbanistica stipulata dal Notaio Siniscalchi di Velletri con Repertorio n. 70485 del 25.03.2008, lotto n.2 - Corpo A e Corpo B ..."
- **Comunicazione Inizio Lavori del 1° Settembre 2008** con protocollo n. **12311** da parte del Direttore dei Lavori, Ing. Carlo MIANI e Committente Sig. [REDACTED] (Amministratore unico e legale rappresentante della Società "...")

Il progetto approvato prevedeva il piano interrato, il piano terra, il primo, secondo e terzo piano ed un piano sottotetto.

Al momento del sopralluogo risultava edificata parzialmente la struttura in calcestruzzo armato dell'edificio pertanto non completata.

La Società " ha in seguito interrotto i lavori non completando le opere entro il 22.7.2012, termine riportato nei 3 Permessi di Costruire citati.



Seguentemente, il Comune di Lariano non avendo ricevuto dalla Società S.r.l il pagamento del contributo relativo agli oneri di Urbanizzazione della pratica edilizia n. 6658 per la quale è stato rilasciato il P.d.C. n. 39/2008 - lotto 1, ha escusso la polizza fidejussoria.

Dalle notizie assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lariano non si hanno riscontri dei pagamenti degli oneri di urbanizzazione del P.d.C. n° 40 (Lotto 2 - Corpo "A" e Corpo "B") né dei contributi relativi al costo di costruzione dei 3 P.d.C..

La regolarità edilizia al momento dell'edificazione è accertata poiché l'inizio dei lavori per la costruzione è avvenuta entro i termini temporali previsti dal P.d.C. n° 39/2008.

Alcune perplessità invece sono avanzabili ad oggi poiché il P.d.C. risulta scaduto; il termine indicato sul P.d.C. n° 39 per la fine lavori è di 3 anni dalla data del rilascio (22.7.2008) pertanto scadente il 22.7.2012.

Anche gli altri due P.d.C. (n° 38 e n° 40) risultano scaduti.

La scadenza dei Permessi di Costruire non è la sola a generare incertezze.

Anche il Piano di Lottizzazione, approvato con la citata Deliberazione di Consiglio Comunale n° 8 del 3.2.2005 risulterebbe scaduto rispetto alla data di pubblicazione sul B.U.R. Lazio del 30.4.2005, n° 12. parte III, ai sensi del 5° comma dell'art. 16 della Legge 17.8.1942, n° 1150 (Legge Urbanistica fondamentale).

Nel sistema vigente il piano di lottizzazione ha durata decennale sicché, decorso infruttuosamente detto termine, lo strumento attuativo perde efficacia (Consiglio di Stato sez. IV 27 aprile 2015 n. 2109 che conferma TAR Sardegna, sez. II, n. 553 del 2013). È irrilevante ai fini delle conseguenze connesse alla scadenza del termine decennale di efficacia del piano di lottizzazione la circostanza che la mancata attuazione del piano sia dovuta alla pubblica amministrazione o al privato lottizzante (Consiglio di Stato sez. IV 27 aprile 2015 n. 2109 che conferma T.A.R. Sardegna, Cagliari, Sez. II, n. 553/2013).

Il termine massimo di dieci anni di validità del piano di lottizzazione, stabilito dall'art. 16, quinto comma, della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 per i piani particolareggiati non è suscettibile di deroga neppure sull'accordo delle parti e decorre dalla data di completamento del complesso procedimento di formazione del piano attuativo (Cons. Stato, Sez. IV, 11 marzo 2003 n. 1315). Ciò in quanto la convenzione è per certo un atto accessorio al Piano di lottizzazione, deputato alla regolazione dei rapporti tra il soggetto esecutore delle opere e il Comune con riferimento agli adempimenti derivanti dal Piano medesimo, ma che non può incidere sulla validità massima, prevista in legge, del sovrastante strumento di pianificazione secondaria (Consiglio di Stato n. 1574/2013).

In tema di insorgenza di cause di forza maggiore e quindi della rilevanza del c.d. factum principis, deve ritenersi applicabile anche alla fattispecie di sospensione del termine di validità della lottizzazione il principio affermato dalla giurisprudenza in materia di sospensione del termine di durata del titolo edilizio, secondo cui il termine di durata del permesso edilizio non può mai intendersi automaticamente sospeso, essendo al contrario sempre necessaria, a tal fine, la presentazione di una formale istanza di proroga, cui deve comunque seguire un provvedimento da parte della stessa Amministrazione, che ha rilasciato il titolo abilitativo, che accerti l'impossibilità del rispetto del termine, e solamente nei casi in cui possa ritenersi sopravvenuto un factum principis ovvero l'insorgenza di una causa di forza maggiore, (Consiglio di Stato sez. IV, n. 974/2012).

D'altra parte, il Comune di Lariano nel Certificato la Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento riporta:

ZONA "D": Edilizia residenziale di espansione - SOTTOZONA "D1": Edilizia residenziale di iniziativa privata le particelle seguenti:

Lotto 1 formato dalle particelle 2769, 2774, 2781

Lotto 2 formato dalle particelle 2771-2776;

Lotto 3 formato dalle particelle 2778-2785-2772-2777-2784;



Lotto 4 formato dalle particelle 2786-(2773)-2779-2787;
ZONA LV - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO - le particelle 2770 e 2775
ZONA PARCHEGGIO PUBBLICO art. 25 delle N.T.A. - Le particelle 2768 e 2782;
ZONA VIABILITA' - ingresso e diramazione del PdL (art. 25 N.T.A.) - la
particella 2783.

Pertanto non risultando alcuna annotazione relativa all'avvenuta scadenza del P.d.L., si dovrebbe ritenere il Piano ancora vigente.

La data del rilascio del Certificato è del 28.11.2019 ed avendo validità di un anno la suddetta considerazione potrebbe essere ipotizzata entro tale periodo temporale.

Permanendo le perplessità sopra riportate in merito alla vigenza del P.d.L. è stata inoltrata al Comune di Lariano apposita istanza in data 24.1.2020, prot. n° 1608 del 27.1.2020) per dipanare i dubbi esposti in precedenza.

Il Responsabile del Settore VI – Urbanistica Governo del Territorio del Comune di Lariano si è espresso in maniera astratta e generale rispetto ai quesiti avanzati dal sottoscritto C.T.U. ma comunque abbastanza tolleranti sulla possibilità di poter considerare il P.d.L. in questione ancora completabile nonostante i termini di durata prescritti:

“...si evidenzia che resta in ogni caso ferma, sempre in linea del tutto generale, per i lottizzanti di aree oggetto di convenzioni decadute e per le Amministrazioni - ove reputino di pubblico interesse - la possibilità di prorogare le convenzioni decadute o di modificarne i contenuti”.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Data la conformazione dei beni in oggetto (terreni edificabili):

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In base alla tipologia degli immobili pignorati, terreni edificabili, non risulta essere stato costituito il condominio.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Lariano (RM) - via Napoli 169/B
Gli immobili in analisi sono appezzamenti di terreno costituiti da più particelle a vocazione edificatoria, siti nel Comune di Lariano, in via Napoli n. 169/B appartenenti ad un Piano di Lottizzazione "... *progetto per la realizzazione di un complesso residenziale...*".
Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2641, Sub. 503, Categoria F1 al Catasto Terreni - Fg. 9, Part. 2768, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2769, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2770, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2771, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2772, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2774, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2775, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2776, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2777, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2778, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2779, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2780, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2781, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2782, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2783, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2784, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2785, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2787, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2788, Qualità Vigneto.
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.769.994,21
- Gli immobili in analisi sono appezzamenti di terreno costituiti da più particelle, a vocazione edificatoria, che risultano censiti in Catasto Terreni al foglio 9 particelle 2768, 2769, 2770, 2771, 2772, 2774, 2775, 2776, 2778, 2779, 2780, 2781, 2782, 2783, 2784, 2785, 2787 e 2788 e in Catasto Fabbricati al foglio 9 particella 2641 sub 503 e sono ubicate in una zona periferica del Comune di Lariano (Roma), in via Napoli 169/B ex Via Ariana.
- La Destinazione Urbanistica delle su indicate particelle (inclusa la particella 2773 che non fa parte della procedura in esame), ricadenti in zona "D 1" risulta essere "Edilizia residenziale di iniziativa privata" e dove è stato presentato ed approvato un Piano di Lottizzazione denominato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 03.02.2005 e secondo le cui disposizioni è stata sottoscritta tra il Comune di Lariano ed i Convenzioni Urbanistica stipulata dal Notaio Siniscalchi di Velletri con Repertorio n. 7048 e Racc. n° 27299 del 25.03.2008, registrata a Velletri il 3.4.2008 al n° 1386, Serie 1T. All'interno del Piano di Lottizzazione sono stati previsti 4 Lotti edificatori distinti con i numeri da 1 a 4.
- L'esecutata è divenuta proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 con atto di compravendita a rogito del Dott. Pierpaolo Siniscalchi, Notaio in Velletri, del 25.03.2008, citato in precedenza.

L'Esperto, ha esperito un accurato sopralluogo degli immobili oggetto di perizia, rilevandone le dimensioni di massima e la destinazione; dopo aver effettuato in zona un'indagine conoscitiva tendente a stabilire con la massima attendibilità il più probabile prezzo di mercato, in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili in oggetto, della loro localizzazione e dello stato di manutenzione nonché basandosi sull'analisi della domanda e dell'offerta del mercato, quindi, del grado di commercializzazione in relazione all'andamento del mercato immobiliare, di beni simili, ricercando il valore determinato mediante la comparazione, per quanto reperibile, con altri immobili simili, che sarà sufficiente per ottenere con adeguata precisione il valore di stima dei beni in esame.

Operando per analogia con immobili aventi similitudine di destinazione d'uso, nell'intorno urbano di cui si tratta, ed avendo con indagini dirette operate sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei valori Immobiliari (www.agenziaentrate.gov.it) e sul "Borsino Immobiliare"



(www.borsinoimmobiliare.it), il valore medio di mercato per fabbricati con destinazione residenziale, si può desumere il valore unitario di riferimento degli immobili come se fossero terminati ed immessi nel mercato immobiliare, considerando opportunamente mediati i valori ricavati, valutato in

€ 1.200,00 al mq.

Il valore unitario precedentemente indicato andrà aggiornato in base alle caratteristiche degli immobili oggetto di stima (terreni edificabili) che si descriveranno in seguito partendo dalla zona e dallo stato dei luoghi, congiuntamente ai criteri ed alle metodologie adottate.

Lariano è un Comune Italiano della Città metropolitana di Roma Capitale nel Lazio, dista 30 km dal capoluogo ed è posto alle pendici del Maschio d'Ariano, un'altura di 891 metri s.l.m., facente parte della catena dei Monti dell'Artemisio, sulla cui sommità sorgeva, al tempo dell'Impero Romano e nel Medioevo, uno dei più validi avamposti di difesa di Roma, un castello fortificato che estendeva il suo dominio su una vastissima zona.

L'insediamento di Lariano deve il suo nome ad una o più ville della *gens romana* degli *Arria* esistenti in quei luoghi, da cui il nome *Arianum* che poi divenne *Larianum*.

Demetrio, figlio di *Melasio* console, operò nel X secolo la ricostruzione del *Castello* per dar rifugio sicuro alle persone durante l'invasione degli arabi nell'846.

Accanto al *Castello* sorgeva una chiesa dedicata a *San Silvestro* e costruita, probabilmente, sulle fondamenta dell'antico tempio che i Romani fecero erigere in onore di *Giano (Ara Jani)*.

Le contese per il possesso del *Maschio di Lariano* videro come protagonisti le potenti famiglie dei *Conti di Tuscolo*, degli *Annibaldi*, dei *Savelli* e soprattutto dei *Colonna*.

La *Chiesa Romana* rivendicò il diretto dominio nel Conclave che si tenne a Viterbo nel 1269, in cui la *Rocca di Lariano* fu definita "*praetiosa*".

Alla fine del Trecento il *Castello di Lariano* era in possesso di *Niccolò Colonna*.

Nel 1431 il nuovo pontefice *Papa Eugenio IV* revocò tutti i privilegi che i *Colonna* avevano conseguito sotto *Martino V (Cardinale Oddone Colonna)*.

I *Colonna* si rivoltarono contro le decisioni del Papa, costringendolo a fuggire. Il *Papa Eugenio IV* reagì scomunicando i *Colonna*.

La scomunica comportava la confisca dei beni e tra questi era incluso il *Castello di Lariano* con i territori ad esso annessi.

I *Colonna* non cedettero e scoppiò la guerra. Il 26 ottobre 1436 il *Castello di Lariano* fu distrutto, incendiato e raso al suolo e il territorio fu donato da *Papa Eugenio IV* a Velletri in riconoscenza dell'aiuto che i soldati Veliterni avevano dato all'esercito del Papa.

Nel 1493 *Papa Alessandro VI* sancì il possesso delle *rovine del Castello* alla Città di Velletri.

Si suppone che, dopo la distruzione della fortezza, la popolazione dedita alle armi accettasse di trasferirsi a Velletri con il solo scopo di continuare il mestiere delle armi; mentre la popolazione contadina preferì restare nei luoghi dove era nata e dove per sempre era vissuta.

Da allora, *Lariano* perse la propria indipendenza e dopo alterne e complesse vicende storiche protrattesi fino ai nostri giorni, riconquistò l'autonomia amministrativa solo nel 1967 staccandosi da Velletri.



I terreni in esame sono situati in zona periferica del Comune di Lariano (Roma) in via Napoli (ex Via Ariana) n. 169/B, sulla SP 600 di collegamento con la Città di Roma e le città convicine.

Al lotto interessato dal *Piano di Lotizzazione* (di cui fa parte anche la particella 2773 esclusa dalla procedura in esame) si accede da via Napoli che rimane distante 1,5 Km dal centro della Città dove sono presenti servizi pubblici (Carabinieri, Ufficio Postale, Farmacie) e commerciali, impianti sportivi e ampi spazi a verde nell'intorno.

Gran parte del suo territorio ricade all'interno dei confini del *Parco Regionale dei Castelli Romani*, area protetta della Regione Lazio.

Non sono presenti elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo.

Caratteristiche tipologiche

Su alcuni terreni interessati dal Piano di Lottizzazione e distinti in catasto al foglio 9 particelle 2769-2774-2781, appartenenti al lotto 1 (indicate nel Certificato di Destinazione Urbanistica), è presente la struttura in cemento armato dove per una parte risulta gettato fino al quarto livello e per la restante parte fino al quinto livello; sono visibili inoltre i ferri di attesa delle armature dei pilastri e di alcune parti dei solai che lasciano presumere un futuro completamento mai avvenuto per l'interruzione e l'abbandono dei lavori.

Nei terreni interessati, a fianco della costruzione, si notano le baracche da cantiere che sono in stato di abbandono.

In tutti gli altri terreni non ancora interessati dalla costruzione ma appartenenti al Piano di Lottizzazione, è evidente lo stato di abbandono e l'invasione di erbacce e rovi.

L'accesso al lotto attualmente avviene dalla via provinciale *SP 600 Ariana*, su via Napoli n. 169/B, attraverso un cancello in metallo collocato nella recinzione che perimetra i terreni in oggetto.

Non è stato possibile rilevare la presenza di opere di urbanizzazione (condotte o tombini) a causa dell'invasione della vegetazione e sterpaglia.

Come già esposto in precedenza la Società " ha interrotto i lavori e non ha completato le opere entro il 22.7.2012, termine riportato nei 3 Permessi di Costruire citati.

Rimandando alle considerazioni riportate nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia ed urbanistica in base alle quali si è ritenuto di poter stimare i terreni in oggetto come edificabili ancorché scaduti i termini sia di esecuzione delle opere inseriti nel Piano di Lotizzazione, sia di attuazione del Piano di Lottizzazione, si è proceduto alla valutazione degli immobili secondo il metodo sistetico-comparativo, con la citata consultazione dei siti specializzati.

Stima del più probabile valore di mercato delle aree edificabili

Il metodo di stima più semplice da utilizzare ed abbastanza affinato rispetto ad altri meno immediati e di più complessa utilizzazione (conoscenza del prezzo medio di almeno tre aree edificabili per zona di interesse, stima a valore di trasformazione, stima del valore complementare del bene) è basato sul rapporto mercantile che si ha ponendo a confronto il valore dell'area e il prezzo di mercato del bene su di esso edificato compreso dell'area medesima, secondo il seguente rapporto:

$$\pi_{ae} = \frac{V_{aed}}{V_{imm}}$$



$$\text{ovvero: } V_{aed} = V_{imm} * \pi_{ae}$$

Metodo che, in pratica, corrisponde a quello fiscale, vale a dire al prodotto del valore del bene immobiliare per un coefficiente percentuale che rappresenta, appunto, l'incidenza dell'area sul valore complessivo.

Generalmente il calcolo del coefficiente **k**, reperibile sulle pubblicazioni di settore, comprende: il costo dell'area, gli oneri di urbanizzazione e le spese tecniche, gli oneri finanziari sul costo dell'area e l'utile del costruttore-venditore.

$$\pi_{ae} = k (\%)$$

$$V_{aed} = V_{imm} \times k \text{ (in percentuale)}$$

Se da tale coefficiente **k** si volessero estrarre in forma percentuale le predette spese questo andrà moltiplicato per **0,65** (65%) ottenendo il valore a nudo dell'area edificabile.

Vale a dire il costo effettivo dell'area:

$$\pi_{ae} = k \text{ in percentuale}$$

$$V_{aed} = V_{imm} \times 65\%$$

Secondo la letteratura estimativa il rapporto mercantile tra il valore dell'area e il prezzo di mercato del bene su di esso edificato compreso dell'area medesima viene riportato nella seguente tabella:

| RELAZIONE TRA VALORE DELLE AREE EDIFICABILI E PREZZO DI MERCATO DEL BENE | | | | |
|--|--------------------------------------|------|------|-------|
| Rapporto Mercantile | Relazione | min | Max | Media |
| Relazione tra: Valore Area edificabile e Valore immobiliare | $\pi_{ae} = \frac{V_{aed}}{V_{imm}}$ | 0,28 | 0,38 | 0,33 |

Pertanto, operando secondo le predette considerazioni ed utilizzando il valore minimo nella precedente tabella, si perverrà alla determinazione del Valore dell'Area Edificabile, come si vedrà in seguito.

Previsioni del P.R.G. sul Piano di Lottizzazione "F.III

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evidenzia che i terreni interessati dalla procedura ricadono in ZONA "D": Edilizia residenziale di espansione - SOTTOZONA "D1": Edilizia residenziale di iniziativa privata e si deducono i seguenti indici, differenziati per i diversi lotti di insediamento residenziale previsti:

| LOTTO n° | Particelle appartenenti al Lotto (*) (Foglio 9 del Comune di Lariano) | Superficie Territoriale | Indice di fabbricabilità Fondiaria (It) |
|----------|--|-------------------------|---|
| 1 | 2769-2774-2781 | 5.300 mq | 3,99 mc/mq |
| 2 | 2771-2776 | 2.200 mq | 0,30 mc/mq |
| 3 | 2772-2777-2778-2784-2785 | 2.200 mq | 0,30 mc/mq |
| 4 | 2773-2779-2780 | 2.595 mq | 0,30 mc/mq |



| | | | |
|----------------|-----------|------|------|
| Zona LV | 2770-2775 | ---- | ---- |
| Zona PP | 2768-2782 | ---- | ---- |
| Zona V | 2783 | ---- | ---- |

N.B. (*) le particelle riportate sono state "desunte" dai grafici di progetto allegati ai Permessi si Costruire n° 39 e n° 40 del 2008 ma non corrispondono esattamente a quanto riportato sul Certificato di Destinazione Urbanistica. Lo stesso vale per le superfici dei lotti i cui valori di Superficie sono stati ripresi dai grafici allegati ai Permessi di Costruire n° 39 e n° 40 del 2008 ma non trovano esatta corrispondenza con le superfici catastali. Inoltre la **particella 2773**, come già citato, non risulta nel compendio dei beni pignorati.

Altresì sono presenti altre destinazioni urbanistiche che, pur non essendo destinate direttamente all'edificazione, hanno comunque contribuito, attraverso l'*Indice di Fabbricabilità Territoriale*, all'edificabilità dei terreni all'interno del Piano di Lottizzazione dove saranno realizzati i fabbricati. Esse sono state riportate nella precedente tabella con le seguenti sigle:

ZONA LV = VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

ZONA PP = PARCHEGGIO PUBBLICO

ZONA V = VIABILITÀ' (INGRESSO E DIRAMAZIONE DEL PdL)

Dalle superfici riportate sui grafici di progetto, indicate nella precedente tabella, applicando i valori degli *Indici di Fabbricabilità* di ciascun lotto, si ottiene la cubatura insediabile. Alla cubatura insediabile ottenuta, dividendola per l'altezza lorda di ml 3,05, si perviene alla superficie utile lorda edificabile su ciascun lotto, secondo la seguente tabella riassuntiva:

| Lotto n° | Sup. Territ. | If_t (mc/mq) | = | Cubatura realizz. (mc) | S.U.L. (mq) |
|-----------------|---------------------|-------------------------------|----------|-------------------------------|--------------------|
| 1 | 5.300 mq | 3,99 | = | 21.147 mc | ~ 6.933 mq |
| 2 | 2.200 mq | 0,30 | = | 660 mc | ~ 216 mq |
| 3 | 2.200 mq | 0,30 | = | 660 mc | ~ 216 mq |
| 4 | 2.595 mq | 0,30 | = | 779 mc | ~ 255 mq |
| TOTALE | 12.295 mq | | | 23.246 mc | ~ 7.621 mq |

Riprendendo quanto esposto precedentemente nella determinazione del *Rapporto Mercantile* che rappresenta la relazione tra il *Valore dell'Area edificabile* ed il *Valore di mercato dell'immobile edificato*, si è preferito stimare con l'utilizzo il valore minimo riportato sulla tabella, che equivale a **0,28** (28%).

Questo valore è stato moltiplicato per **0,65** (65%) ottenendo il valore a nudo dell'area edificabile:

$$V_{a\ ed} = V_{imm} \times (0,28 \times 0,65) = V_{imm} \times \mathbf{0,182}$$

Il *Rapporto Mercantile* era stato definito in precedenza come:

| | | |
|--|--|-------|
| Relazione tra: Valore Area edificabile e Valore immobiliare | $\pi_{ae} = \frac{V_{a\ ed}}{V_{imm}} =$ | 0,182 |
|--|--|-------|

Pertanto, il Valore dell'area edificabile può essere ottenuto con la formula inversa:

$$V_{a\ ed} = V_{imm} \times \pi_{ae}$$



Sostituendo i valori alla formula testè indicata, si ottiene:

$$V_{a\ ed} = 1.200 \text{ €/mq} \times 0,182 = \mathbf{218,40 \text{ €/mq}}$$

In base alle considerazioni riportate, essendo stata precedentemente determinata la superficie dei terreni edificabili in oggetto, si ritiene congruo il valore ottenuto del prezzo unitario di **€ 218,40/mq**, tenuto conto dei fattori indicati, ottenendo il seguente valore commerciale degli immobili oggetto della presente perizia:

| | Superficie terreni edificabili | $V_{a\ ed}$ | Valore commerciale dei terreni edificabili |
|--|--------------------------------|-----------------|--|
| Valore commerciale terreni edificabili = | 7.621 mq | x 218,40 €/mq = | € 1.664.426,40 |

Considerazioni sul "Lotto 1":

Nel **Lotto 1**, come già evidenziato in precedenza è stato realizzato parte della struttura del fabbricato di civile abitazione plurifamiliare, fino al quarto livello e per la restante parte fino al quinto livello dopo di che i lavori sono stati abbandonati con conseguente decadimento del Permesso di Costruire.

Per la ripresa dei lavori del fabbricato, nelle ipotesi riportate nella parte relativa alla conformità edilizia - urbanistica, occorrerà ripresentare oltre al progetto architettonico anche il progetto strutturale con i necessari adattamenti e riconformazioni rispetto all'attuale normativa antisismica di cui alle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018), gli Eurocodici, ecc. nonché il progetto energetico del fabbricato anch'esso riconformato rispetto alla vigente normativa (il decreto legislativo 192/2005 è stato più volte implementato con novità normative dal punto di vista energetico, come ad esempio gli obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili secondo i principi minimi e le decorrenze del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28).

Il valore delle opere eseguite ed oggi presenti nel Lotto 1, seppur necessitanti i lavori di adeguamento alle più recenti normative sismiche, sono comunque un patrimonio economico da considerare nella stima del compendio immobiliare.

Per ottenere, con buona approssimazione, il valore delle strutture eseguite si fa riferimento ai "Prezzi Tipologie Edilizie", Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano - Dei Tipografia del Geno Civile, dove sono riportate le diverse percentuali relative ad ogni parte d'opera in esecuzione.

Per le strutture in cemento armato la percentuale riportata è del 30,37% e degli scavi eseguiti per i quali è attribuita una percentuale dell'1,75% (si veda l'**Allegato "A"**).

Il Valore di mercato dell'edificio appartenente al Lotto 1 è il seguente:

| LOTTO 1 | Superficie Utile Lorda | $V_{imm\ Lotto\ 1}$ | Valore commerciale dell'edificio completato sul Lotto 1 (Vedif tot) |
|--|------------------------|---------------------|--|
| Valore commerciale immobile completato = | 6.933 mq | x 1.200,00 €/mq = | € 8.319.600,00 |

Al valore ora determinato, applichiamo la percentuale del **30,37%** relativa alla sola realizzazione delle opere in cemento armato:



| LOTTO 1 | Vimm Lotto 1 | | % opere | | Valore commerciale opere in c.a e degli scavi sul Lotto 1 (Voca) |
|-------------------------------------|-----------------|---|---------|---|---|
| Valore opere in cemento armato = | 8.319.600,00 | x | 30,37% | = | € 2.526.662,52 |

Pertanto, se fossero state completamente eseguite le opere in cemento armato dell'edificio del "Lotto 1" si sarebbero sopportati i costi suddetti.

Ma avendo realizzato solo parte delle opere in cemento che come detto fino al quarto livello e per la restante parte fino al quinto livello, quindi per una percentuale valutata, rispetto al totale da realizzare, dell'80%, si ha:

| LOTTO 1 | Voca | | % opere effettivamente eseguite | | Valore commerciale opere in c.a sul Lotto 1 (Voca fin) |
|--|--------------|---|---------------------------------------|---|---|
| Valore delle opere in cemento armato effettivamente realizzate = | 2.526.662,52 | x | 80,00% | = | € 2.021.330,02 |

Il Valore delle opere di scavo sono pari al **1,75%** del valore complessivo dell'edificio completato ed immesso nel mercato immobiliare:

| LOTTO 1 | Vediftot | | % relativa agli scavi | | Valore commerciale opere di scavo sul Lotto 1 (Vscavi) |
|-----------------------------|----------------|---|--------------------------|---|---|
| Valore delle opere di scavo | € 8.319.600,00 | x | 1,75% | = | € 145.593,00 |

Conseguentemente, il valore delle opere in cemento armato e presenti ed effettivamente eseguite nonché delle opere di scavo anch'esse eseguite:

| LOTTO 1 | Voca fin | | Vscavi | | Valore commerciale opere in c.a e scavi sul Lotto 1 (Vop fin) |
|---|----------------|---|--------------|---|--|
| Valore finale delle opere in cemento armato ed opere di scavo sul Lotto 1 | € 2.021.330,02 | + | € 145.593,00 | = | € 2.166.923,02 |

Tenendo conto delle necessità precedentemente riportate relative allo adeguamento dei progetti e delle opere parzialmente realizzate, si dovrà ulteriormente decrementare il valore precedentemente ottenuto di un coefficiente di deprezzamento. Tale deprezzamento si stima del 40% del valore:

| LOTTO 1 | Vop fin | | % deprezzamento | | Deprezzamento |
|---|--------------|---|-----------------|---|---------------|
| Valore delle opere in cemento armato e degli scavi deprezzato = | 2.166.923,02 | x | 40,00% | = | € 866.769,21 |

La valutazione delle opere presenti sarà finalmente:

| LOTTO 1 | Vop fin | | Deprezzamento | | Valore finale deprezzato delle opere presenti sul Lotto 1 |
|---|----------------|---|---------------|---|---|
| Valore finale deprezzato delle opere presenti sul Lotto 1 | € 2.166.923,02 | - | € 866.769,21 | = | € 1.300.153,81 |



Considerazioni sul "Lotto 4":

Il calcolo del Valore Commerciale è stato eseguito sull'intero comprensorio del Piano di Lottizzazione pertanto comprendente anche la particella 2773 appartenente al "Lotto 4", anch'essa di proprietà della Società, sebbene il Lotto 4 non sia immediatamente attuabile.

L'attuazione del **Lotto 4**, sempre nelle ipotesi anzi riportate relativamente alla validità temporale del Piano di Lottizzazione, rimane perciò subordinata all'acquisizione della **particella 2773**.

Si deve osservare che sull'Atto di pignoramento viene riportato:

"Appezamento di terreno di natura edificatoria della superficie catastale di ettari 1 are 64 centiare 45 (ha. Uno a sessantaquattro ca. quarantacinque)..."

Ciò fa ritenere che nelle intenzioni del precedente la particella 2773, della superficie di mq 928, era inclusa poiché la somma totale delle superfici catastali riportata sull'Atto di pignoramento è effettivamente di mq 16.445.

In realtà, l'Atto di pignoramento non riporta detta particella 2773; pertanto la superficie totale pignorata è la seguente:

| Foglio 9 | particella | superficie (mq) |
|--|----------------|-----------------|
| | 2768 | 220 |
| | 2769 | 1.339 |
| | 2770 | 1.658 |
| | 2771 | 1.912 |
| | 2772 | 240 |
| | 2774 | 2.089 |
| | 2775 | 1.087 |
| | 2776 | 289 |
| | 2777 | 223 |
| | 2778 | 1.436 |
| | 2779 | 947 |
| | 2780 | 226 |
| | 2781 | 1.872 |
| | 2782 | 608 |
| | 2783 | 470 |
| | 2784 | 50 |
| | 2785 | 253 |
| | 2787 | 41 |
| | 2788 | 247 |
| | 2641 (sub 503) | 310 |
| superficie totale, <u>esclusa</u> la particella 2773 | | 15.517 |
| | 2773 | 928 |
| superficie totale, <u>compresa</u> la particella 2773 | | 16.445 |

Il Lotto 4, in base a quanto riportato sul Certificato di Destinazione Urbanistica, è formato dalle particelle seguenti con le relative Superfici Territoriali:



| Lotto 4 del Piano di lottizzazione "F.Ili | |
|---|-------------------------|
| Particella | Superficie Territoriale |
| 2773 | 2.595,00 mq |
| 2779 | |
| (2786) particella non pignorata - probabilmente confusa con la 2780 | |
| 2641 sub 503 | |

Da osservare che sul Certificato di Destinazione Urbastica è riportata la particella 2786 che non fa parte del piano di Lottizzazione, è riportata la particella 2787 che non fa parte del Lotto 4, manca la particella 2780 che può essere stata causa dell'errore (2786) e manca la particella 2641 sub. 503.

Tale asserzione viene fatta osservando il perimetro del Lotto 4 (peraltro non indicato su nessuna cartografia consultata) come dalla figura seguente:



Il Bando di vendita sarà pertanto conformato per il Piano di lottizzazione riferito ai Lotti 1, 2, 3 e 4 (con l'esclusione del valore ascrivibile alla particella 2773) tenendo in considerazione le opere in cemento armato e le opere di scavo eseguite sul "Lotto 1" e quanto riportato relativamente alle particelle appartenenti al Lotto 4 (necessità di acquisizione della particella 2773 ovvero inclusione della stessa nel compendio immobiliare).

Il Valore delle aree edificabili precedentemente determinato era:



| | | | |
|--|--------------------------------|-------|--|
| | Superficie terreni edificabili | Va ed | Valore commerciale dei terreni edificabili |
| Valore commerciale immobili = 7.621 mq x 218,40 €/mq = | | | € 1.664.426,40 |

A tale valore andrà aggiunto il Valore finale delle opere in cemento armato e degli scavi già determinato in precedenza:

| | | | |
|---|---------|---------------|---|
| LOTTO 1 | Vop fin | Deprezzamento | Valore finale deprezzato delle opere presenti sul Lotto 1 |
| Valore finale deprezzato delle opere presenti sul Lotto 1 € 2.166.923,02 - € 866.769,21 = | | | € 1.300.153,81 |

La superficie del Lotto 4 dovrà essere epurata dell'area relativa alla particella 2773:

| | | | | | |
|------------|--------------|-------------------------|---|------------------------|-------------|
| Lotto n° 4 | Sup. Territ. | I _{ft} (mc/mq) | = | Cubatura realizz. (mc) | S.U.L. (mq) |
| Part. 2773 | 928 mq | 0,30 | = | 278 mc | ~ 91 mq |

Infine andrà detratto il Valore dell'area edificabile relative alla particella 2773 di mq 928, per una S.U.L. di mq 91, con le considerazioni già espresse:

| | | | |
|--|-----------------------------------|-------|---|
| | S.U.L. Derivante dalla part. 2773 | Va ed | Valore commerciale dei terreni edificabili part. 2773 |
| Valore commerciale area edificabile della part. 2773 = 91 mq x 218,40 €/mq = | | | € 19.874,40 |

Il **Valore complessivo dei beni** da indicare sul Bando di Vendita sarà quindi:

[Valore commerciale aree edificabili del Piano di Lottizzazione]

+

[Valore finale delle opere in cemento armato e degli scavi]

-

[Valore commerciale area edificabile della Particella 2773]

$$V_{imm} = € 1.664.426,40 + € 1.300.153,81 - € 19.874,40 = \mathbf{€ 2.944.705,81}$$

Pertanto l'Esperto, per le ragioni su espresse, stima il valore attuale dell'immobile, in:

€ 2.944.705,81

(euro duemilioninoveventaquattromilasettecentocinque/81)

oltre imposte di legge, dovute poichè la parte pignorata è una Società a Responsabilità Limitata.

* * * * *



| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Bene N° 1 - Terreno edificabile Lariano (RM) - via Napoli 169/B | 15.517,00 mq | Vedi stima | 2.944.705,81 | 100,00% | 2.944.705,81 |
| Valore di stima: | | | | | 2.944.705,81 |

- Vendita effettuata a corpo e non a misura.
- Trattasi di aree edificabili (alle condizioni indicate in perizia) ed opere in cemento armato.
- **Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.**



CONSIDERAZIONI SULLE OSSERVAZIONI DA PARTE DEL LEGALE RAPPRESENTANTE DI

Durante l'esperimento dell'ultimo sopralluogo, in data 16.12.2019, era presente il Legale Rappresentante della Società che ha richiesto fosse allegato al verbale una nota (si veda **Allegato "A"**) dalla quale si estrapola il contenuto:

"Il sig. della società espone al sottoscritto C.T.U. quanto segue:

Il P.d.L. così come approvato, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie prevede, il frazionamento dell'intera area in 4 lotti così definiti:

... Inoltre si precisa che l'ipoteca come da contratto condizionato di mutuo edilizio del 30 dicembre 2008 - Rep. 72031, risulta erroneamente iscritta su tutti i lotti di terreno edificabile, vedasi pag. 38, il notaio nella descrizione dei beni non ha escluso le aree già cedute al comune come da atto di convenzione sottoscritto e trascritto prima dell'ipoteca, detto errore di fatto si è trafuso anche nell'atto di pignoramento, posto a fondamento del procedimento R.G.E. n. 495/2015, in essere presso il Tribunale Civile di Velletri (Rm), vedasi descrizione dei beni pignorati.

Dalla disamina sia dell'atto di convenzione Rep. 704859, sia del contratto condizionato di mutuo edilizio Rep. 72031 e sia dell'atto di pignoramento procedimento R.G.E. n. 495/2015, si evince ed appare palese una evidente discrasia e divergenza sia riguardante il diritto di proprietà e sia riguardante l'identificazione catastale del bene, tale da ingenerare incertezza e tali irregolarità (indeterminatezza e/o inesattezza che implichi obiettiva incertezza sono di gravità tale pregiudicare l'idoneità del pignoramento a raggiungere il suo scopo tipico: ergo, sono nullità assolute e insanabili (Cfr. *ex multis* Cass. Sez. Un. 4612/1985)".

L'art. 4 della Convenzione Urbanistica Rep. 70485 del 25.3.2008, di cui si sono già riportati gli estremi, riporta:

Art 4

I titolari in relazione al disposto del paragrafo I, V comma dell'art. 28 della Legge 17.08.1942 n°1150, si obbligano per se stessi e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune di Lariano le aree destinate a opere di urbanizzazione relative al Verde Pubblico, indicate nella tavola allegata, aventi una superficie complessiva di Mq. 2745 (metri quadrati duemilasettecentoquarantacinque).

La cessione di dette aree dovrà intervenire su richiesta del Comune nei modi e termini del successivo art. 11.

Successivamente, all'art. 11, è riportato:

Art 11

Gli impianti e tutti i servizi (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica e rete gas metano, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di uso pubblico), di cui all'art. 5 del presente atto passeranno gratuitamente in proprietà al Comune, dietro sua richiesta, quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di Legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte. Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sino a che non avviene ciò, sarà obbligo dei titolari, e dei loro aventi causa la manutenzione ordinaria e straordinaria.



E' evidente che il Comune di Lariano non ha ancora proceduto all'acquisizione delle aree previste in cessione dalla Convenzione Urbanistica per due ordini di motivi:

Il primo è legato alla gestione di un'area all'interno di un P.d.L. che non è stato ancora completato, pertanto il Comune si sarebbe dovuto adoperare per mantenere sia le aree che le infrastrutture (reti fognanti, elettriche, idriche, del gas nonché le aree verdi, le strade e quant'altro presente all'interno) poiché *“Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria”*; ciò confliggerebbe con la buona gestione della *res publica* in quanto le aree e le opere di urbanizzazione (ammesso che siano state completate ma in realtà non sono state rinvenute affatto) saranno acquisite dall'Ente solo dopo il completamento dell'intero Piano di Lottizzazione comprensivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi previste (*... e quando sia accertata la loro esecuzione a regola d'arte*).

La seconda motivazione è relativa alla cessione che, all'art. 4 citato riporta *“La cessione di dette aree dovrà intervenire su richiesta del Comune nei modi e termini del successivo art. 11”*.

Non è stata rinvenuta alcuna richiesta del Comune di Lariano ai Lottizzanti relativa all'acquisizione delle aree né i Proprietari lottizzanti ne hanno fornito prova.

Inoltre non è stato rinvenuto alcun *Verbale di presa in carico delle aree e delle opere* in cessione seppure provvisoria, documento fondamentale e prodromico al prosieguo della procedura acquisitiva che riveste comunque una relativa complessità e successione di atti documentali (verbale dello stato di consistenza con allegato piano particellare delle aree da acquisire, visure catastali, frazionamenti, ditte proprietarie, iscrizioni di vincoli, ipoteche, ecc.).

Pertanto l'acquisizione delle aree da parte dell'Ente è una procedura che non trova perfezionamento immediato poiché scandita da diverse fasi procedurali e temporalmente distinte che trovano preciso riferimento nella Convenzione Urbanistica.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Colleferro, li 10 Aprile 2020.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Conserva Giuseppina



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Lariano (RM) - via Napoli 169/B
Gli immobili in analisi sono appezzamenti di terreno costituiti da più particelle a vocazione edificatoria, siti nel Comune di Lariano, in via Napoli n. 169/B appartenenti ad un Piano di Lottizzazione "... *progetto per la realizzazione di un complesso residenziale...*".
- **Identificativo catastale** - Catasto Fabbricati: Fg. 9, Part. 2641, Sub. 503, Categoria F1; al Catasto Terreni - Fg. 9, Part. 2768, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2769, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2770, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2771, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2772, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2774, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2775, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2776, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2777, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2778, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2779, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2780, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2781, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2782, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2783, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2784, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2785, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2787, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2788, Qualità Vigneto.
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

I terreni in analisi, sono ubicati in una zona periferica del Comune di Lariano (Roma), in via Napoli 169/B ex Via Ariana e censiti in Catasto Terreni al foglio 9 particelle 2768, 2769, 2770, 2771, 2772, 2774, 2775, 2776, 2778, 2779, 2780, 2781, 2782, 2783, 2784, 2785, 2787 e 2788 e in Catasto Fabbricati al foglio 9 particella 2641 sub 503, in base al:

- P.R.G. - approvato dalla Giunta Regionale con delibera n° 512 del 28 Aprile 2005 e pubblicato sul BUR Lazio n° 19 - Supplemento Ordinario n° 1- in data 09 Luglio 2005 e successiva rettifica pubblicata sul BUR Lazio n° 20 - Supplemento Ordinario n° 1 - in data 20 Luglio 2005;
- Norme Tecniche di Attuazione (NTA) allegate al PRG Comunale e gli Allegati Grafici (allegati alla Deliberazione di Giunta Regionale) e successive integrazioni a seguito del parere del C.R.P.T. n° 69/2 del 23-09-2004, e la zonizzazione urbanistica TAV. n° 7-1 e TAV. n° 7-2 ;
- Convenzione Urbanistica stipulata in data 25.03.2008 dal Notaio Siniscalchi in Velletri, registrata in data 03.04.2008 al n 1386 serie 1 T,

La Destinazione Urbanistica dei lotti di terreno ubicati in questo Comune e distinti sulle tavole del N.C.T. di Velletri al Foglio n° 9 particella 2768-2769-2772-2771-2772-(2773)-2774-2775-2776-2777-2778-2779-2780-2781-2782-2783-2784-2785-2787-2788

risulta come segue :

ZONA "D": Edilizia residenziale di espansione - SOTTOZONA "DI": Edilizia residenziale di iniziativa privata le particelle seguenti:

- **Lotto 1 formato dalle particelle 2769,2774,2781**
(N.B.: il lotto 1 ricade perimetralmente alla ex via Ariana per cui ai sensi dell'art. 8 comma 14, delle NTA del PRG Comunale si applicano le disposizioni relative. Nel Piano di Lottizzazione è stato indicato un IP applicabile pari a 3.99 mc/mq)
- **Lotto 2 formato dalle particelle 2771-2776;**
(IF applicabile pari a 0.30 mc/mq- vedi estratti NTA all 2)



- **Lotto 3 formato dalle particelle 2778-2785-2772-2777-2784;**
(IF applicabile pari a 0.30 mc/mq- vedi estratti NTA all 2)
- **Lotto 4 formato dalle particelle 2786-(2773)-2779-2787;**
(IF applicabile pari a 0.30 mc/mq- vedi estratti NTA all 2)
- **ZONA LV - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO- le particelle 2770 e 2775**
vedi estratti NTA all. 3
- **ZONA PARCHEGGIO PUBBLICO (ART. 25 DELLE NTA - Le particelle 2768 e 2782;**
vedi estratti NTA all 4
- **ZONA VIABILITÀ' { INGRESSO E DIRAMAZIONE DEL PdL (ART. 25 NTA)- la particella 2783** (vedi estratti delle NTA allegato n° 4)

N.B.:

- L'intero territorio del Comune di Lariano risulta vincolato ai sensi della Legge 64/74 (zona sismica);
- I suddetti terreni, non risultano ubicati nel Perimetro stabilito dal Vincolo Paesaggistico-Ambientale introdotto, ai sensi della Legge 1497/39, con D.M. 14-02-1959 pubblicato sulla G.U. n° 53 del 03-03-1959;

Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica è presente in **Allegato "A"**.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 495/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

| Bene N° 1 - Terreno edificabile | | | |
|--|---|-------------------|--------------|
| Ubicazione: | Lariano (RM) - via Napoli 169/B | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Terreno edificabile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2641, Sub. 503, Categoria F1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 2768, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2769, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2770, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2771, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2772, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2774, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2775, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2776, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2777, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2778, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2779, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2780, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2781, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2782, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2783, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2784, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2785, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2787, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 2788, Qualità Vigneto | Superficie | 15.517,00 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato di conservazione degli immobili in esame, sia i terreni non ancora interessati dalla costruzione che i terreni sui quali è edificata la struttura in cemento armato, risulta essere mediocre, considerato lo stato di abbandono e l'invasione di erbacce e rovi. | | |
| Descrizione: | Gli immobili in analisi sono appezzamenti di terreno costituiti da più particelle a vocazione edificatoria, siti nel Comune di Lariano, in via Napoli n. 169/B appartenenti ad un Piano di Lottizzazione "... progetto per la realizzazione di un complesso residenziale...". | | |
| Vendita soggetta a IVA: | S) | | |
| Continuità trascrizioni ex art 2650 c.c.: | S) | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

