

Ing. Federico FRARE
TEL / FAX: 06.9448037
CELL: 328.5442318
E MAIL: georing@alice.it
PEC: federare@pec.ording.roma.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI
SEZIONE CIVILE**

**DIVISIONE GIUDIZIALE
R.G.C. 598/2014
G.U. Dott. COLOGNESI Enrico**

PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA

CTU

Ing. FRARE Federico



TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI
GIUDIZIO DI DIVISIONE R.G. 598/2014

iscritta a: UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA
acquisizione del credito da parte di: TIBERIUS SPV srl – c.f. 04662720269

mandataria: PHOENIX ASSET MANAGEMENT SPA – c.f. 13444081007

convenuti: [REDACTED]

QUESITO

stima e progetto divisionale dei beni previo nuovo sopralluogo ed accertamenti urbanistici

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Federico FRARE il 10/04/2019 prestava giuramento nelle mani dell' Ill.mo Giudice Dott. Enrico Colognesi che lo incaricava: "per la stima e progetto divisionale dei beni, previo nuovo sopralluogo ed accertamenti urbanistici". A seguito di espletati sopralluoghi ed accertamenti urbanistici/edilizi si tratta il quesito.

Allegato 1: Verbali Sopralluogo

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (sub 501 e sub 502 sono stati soppressi)

Il compendio immobiliare oggetto del presente giudizio di divisione è individuato al Catasto del Comune di NETTUNO (RM) così attualmente specificato:

- al Catasto Fabbricati foglio 32 – particella 936 – Via Veroli 30
 - sub 503: bene comune non censibile; piano terra
 - sub 504: unità immobiliare; cat. A/7; classe 4; 10 vani; 237 mq; escluse aree scoperte 222 mq; rendita 1885,07 €; piano terra e piano primo
 - sub 505: unità immobiliare; cat. A/7; classe 4; 2 vani; 45 mq; rendita 377,01 mq; piano terra
 - sub 506: unità immobiliare; cat. A/7; classe 4; 4 vani; 56 mq; ; escluse aree scoperte 52 mq; rendita 754,03 €; piano terra

- al Catasto Terreni al foglio 32
 - part. 935: area di enti urbani e promiscui; qualità ente urbano; 39 are e 92 ca
 - part. 936: area di enti urbani e promiscui; qualità ente urbano; 13 are e 14 ca
 - particella 943: area di enti urbani e promiscui; qualità ente urbano; 13 are e 92 ca
 - part. 937: qualità seminativo; classe 3; 22 are e 74 ca; reddito dominicale 8,81 €; reddito agrario 4,70 €
 - particella 973: qualità vigneto; classe 2; 37 are e 59 ca; reddito dominicale 44,65 €; reddito agrario 29,12 €
 - particella 974: qualità vigneto; classe 2; 37 are 50; reddito dominicale 59,39 €; reddito agrario 38,73

Allegato 2: Visure Catastali



3. FORMAZIONE LOTTI

Per la formazione dei lotti si è tenuto della identificazione tipologica immobiliare delle particelle e del possesso pluriennale in conduzione da parte degli eredi.

▪ LOTTO G1 in conduzione ed uso dall' erede ██████████ con accesso da Via Veroli 30
insieme abitativo in struttura mista muratura e cemento armato costituito da:

- particella 936: area di sedime
- sub 503: corte comune includente la piscina sul lato Nord-Ovest con esclusione di soprassuolo
- sub 504: villino piano terra e piano primo
- sub 505: appartamento piano terra
- sub 506: appartamento piano terra

Il lotto è costituito dalla completa recinzione della particella 936, al cui interno ricadono le 3 unità a carattere residenziale (cat. A/7) con corte comune.

La corte configurata quale spazio comune non frazionato a livello funzionale ed ubicativa, è così divisibile:

- sul fronte Nord-Ovest entrata comune carrabile da Via Veroli utilizzabile anche quale spazio di parcheggio per 2 o 3 autovetture ed usato quale accesso al sub 505 e sub 506, instaurandosi così eventuale servitù di passaggio al sub 504
- sul fronte Sud-Est porzione di corte (delimitata parzialmente anche con rete e muretti) a servizio del sub 505 ed altra del sub 506

Tali servitù allo stato di fatto non sono comunque configurabili giuridicamente, ricadendo le 3 unità abitative nella medesima particella 936 non identificata come lotto unico.

L' edificato risulta parzialmente regolarizzato con Sanatoria N° Protocollo 7571/3995 presentata in data 01/04/1986 in base alla legge 47/85, ma difforme per le seguenti porzioni successivamente create:

- sub 504 piano primo parte del bagno in sanatoria ora studio sul lato Nord-Ovest con realizzazione sul lato Sud-Ovest di un nuovo bagno comunicante con la camera da letto e ripostiglio, ottenuti dall' aumento di cubatura sul balcone per una superficie utile 9 mq per un'altezza di 2,50 m
- sub 504 piano terra aumento di cubatura per costruzione di un nuovo magazzino in adiacenza al sub 504 per una superficie utile di 13 mq ad altezza di 2,87 m
- sub 504 piano terra veranda con chiusura a vetri scorrevole sul lato Sud-Ovest del portico 34 mq
- formazione del sub 505 al piano terra ottenuto tramite separazione con tramezzatura dal sub 504, con realizzazione di bagno ed aumento di cubatura per chiusura di una parte di portico adibito a soggiorno/cucina, per una superficie coperta di 20 mq a 3,00 m
- formazione del sub 506 al piano terra ottenuto per trasformazione ad uso abitativo del magazzino di 35 mq



presente nel progetto di sanatoria con successivo ampliamento di 21 mq ad altezza 3,00 m per una superficie utile di 42 mq oltre tettoia posticcia di circa 15 mq all' accesso con un appoggio sullo spigolo del magazzino del sub 504 e ripostiglio esterno di superficie utile 4 mq

- piscina esterna di m 13,00 x 6,00 per altezza media di 1,50 m in mediocre conservazione attualmente non fruibile priva dell'impianto di depurazione - ossigenazione - clorotizzazione delle acque provenienti dal pompaggio della falda idrica del sottosuolo ed appartenente a corte comune non frazionata.

Allegato 3: Sanatoria N° 7571/3995 del 01/04/1986

Allegato 4: Pertinenze Della Corte Comune

Allegato 5: Porzioni Non In Sanatoria

Allegato 6: Planimetrie sub 504 – sub 505 – sub 506

- LOTTO G2 in conduzione ed uso dall' erede [REDACTED] (e successivi eredi) con accesso da Via Veroli 32 Il lotto è costituito dalla completa recinzione della particella 935 destinata a corte, al cui interno ricade l' unità abitativa villetta unifamiliare (soprassuolo) derivata dalla demolizione di un piccolo fabbricato rurale e realizzata senza autorizzazione edilizia in struttura mista muratura e cemento armato ed entrata con viale in comune alla particella 943.

Allegato 7: Planimetria Particella 935

- LOTTO G3 in conduzione ed uso dall' erede [REDACTED] con accesso da Via Veroli 32 Il lotto è costituito dalla parziale recinzione della particella 943 destinata a corte, al cui interno ricade l' unità capannone artigianale a 2 arcate (soprassuolo) in struttura mista metallo muratura, realizzato senza autorizzazione edilizia, oltre a due attigue dependance e locale autoclave in adiacenza.

Allegato 8: Planimetria Particella 943

- LOTTO G4
Particelle 937 – 973 – 974 senza soprassuolo edificato identificate al Catasto terreni



4. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il compendio immobiliare risulta incluso nel Nucleo n° 12 (Canducci-Veroli) di cui alla Variante Speciale per il nucleo dei nuclei abusivi ai sensi della Legge Regionale n° 28 del 02 maggio 1980, adottata con Delibera C.C. n° 21 del 13/07/2012 ed approvata con determina del 21 maggio 2020 del Comitato Tecnico della Regione Lazio.

Il LOTTO G1, LOTTO G2, LOTTO G3 risultano essere zona B1 ("Zona di Completamento") soggetta ai seguenti parametri e prescrizioni (previo rilascio di permesso di costruire):

- In tale zona sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi di manutenzione straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia con modificazione di sagoma e volumetria, interventi di nuova costruzione; sono ammessi frazionamenti e fusioni delle unità immobiliari.

Per aree già edificate:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (IF) = 0,3 mc/mq (ossia 300 mc su 1000 mq di terreno)
- Numero max di piani fuori terra = 2
- Altezza massima = 7,5 ml
- Distacchi dai confini e di zona = 5 ml
- Distacchi dalle strade pubbliche e private = 5 ml
- Distacchi dagli edifici = 10 ml
- Nei lotti edificati è consentito un incremento del 20% del volume esistente legittimato fino ad un massimo di 70 mq ad unità immobiliare ("Piano Casa")

In aggiunta alla destinazione d'uso residenziale, sono consentite le seguenti utilizzazioni, a condizione che siano compatibili e connesse alla residenza:

- Uffici privati, studi professionali ed agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche, per pratiche
- È consentita l'edificazione fuori terra, non computabile ai fini della volumetria ammissibile, di accessori di pertinenza delle abitazioni, allorché riguardino opere di arredo esterne (pergolati, barbecue e simili, gazebo) qualunque sia la loro struttura costruttiva per una dimensione massima di 24 mq di superficie lorda di pavimento per unità immobiliare oltre alla realizzazione di tettoie per copertura destinata a parcheggio per 1/10 del volume (1 mq ogni 10 mc di costruzione)

Il LOTTO G4 risulta essere zona B2 soggetta ai seguenti parametri e prescrizioni (previo rilascio di permesso di costruire):

- Aree destinate ai servizi pubblici nonché ad interventi di nuovi insediamenti prevalentemente residenziali
- In tale zona sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi di manutenzione straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia con modificazione di sagoma e volumetria, interventi di nuova costruzione, interventi di ristrutturazione urbanistica; sono ammessi frazionamenti e fusioni delle unità immobiliari.
- I lotti edificabili sono perimetrati dalla "Variante Speciale" ed individuati come comparto con cessione gratuita al Comune di un'area non meno del 60% della superficie del comparto per urbanizzazione primaria e secondaria con destinazione pubblica



- Indice di edificabilità territoriale (ET) = 0,4 mc/mq (ossia 400 mc su 1000 mq di terreno)
- Numero max di piani fuori terra = 3
- Altezza massima = 10,5 ml
- Distacchi dai confini e di zona = 5 ml
- Distacchi dalle strade pubbliche e private = 5 ml
- Distacchi dagli edifici = 10 ml
- Nei lotti edificabili è consentito un incremento del 20% della volumetria residenziale per le seguenti utilizzazioni:
 - o Uffici privati, studi professionali ed agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche, per pratiche
 - o Esercizi commerciali al dettaglio
 - o Attività artigianali non moleste a servizio della residenza al piano terra
 - o Locali per cultura fisica e per altre attività ricreative
 - o Servizi sanitari privati
 - o Depositi e magazzini non di vendita
- È consentita l'edificazione fuori terra, non computabile ai fini della volumetria ammissibile, di accessori di pertinenza delle abitazioni, allorché riguardino opere di arredo esterne (pergolati, barbecue e simili, gazebo) qualunque sia la loro struttura costruttiva per una dimensione massima di 24 mq di superficie lorda di pavimento per unità immobiliare oltre alla realizzazione di tettoie per copertura destinata a parcheggio per 1/10 del volume (1 mq ogni 10 mc di costruzione)

Allegato 9: Certificato Destinazione Urbanistica

5. REGOLARITA' EDILIZIA

Il LOTTO G1, LOTTO G2, LOTTO G3 hanno soprassuolo edificato; il LOTTO G4 è costituito da terreno libero.

▪ LOTTO G1 [REDACTED]

Sono congrue le condizioni di doppia conformità (art. 36 DPR 380) e le difformità in prospetto compatibili con quanto disposto dall'allegato A e B del DPR 31/2017 (paesaggistica semplificata).

Segue un calcolo estimativo dei costi di massima per la sanabilità.

Essendo ottenuto permesso ai sensi della Legge 47/85 regolarizzerebbero le difformità in base a tale sanatoria:

- Calcolo Oblazione

tipologia abuso punto 3 tabella = 20.000 Lire/mq

- o sub 504

superficie utile residenziale (piano primo) = 9 mq

superficie non residenziale (magazzino + veranda) = 13 mq + 34 mq = 47 mq



o sub 505

superficie utile residenziale (piano terra) = 20 mq

o sub 506

superficie utile residenziale (piano terra) = 42 mq

superficie non residenziale (ripostiglio) = 4 mq

$Sc = Su + 60\% SNR = 9 + 20 + 42 + 0,6 \times (47 + 4) = 101,6 \text{ mq}$

Oblazione = $20.000 \times 101,6 = 2.032.000 \text{ Lire} = 1049,44 \text{ €}$

- Calcolo Oneri Concessori

Si ottiene da calcolo on line (professionearchitetto.it) in cui il costo di costruzione è determinato in base al D.M. Lavori Pubblici n.801 del 10/05/1977 e s.m.i

numero alloggi = 3 (sub 504, sub 505, sub 506)

incremento superficie abitabile = 71 mq

85% costo base realizzazione tecnico (ANCE - Lazio – DGR n. 117 del 23/3/2012) = $0,85 \times 854,84 \text{ €} = 726,61 \text{ €}$

incremento superficie non residenziale = 51 mq

incremento 10% per piscina scoperta

Oneri = 8.481,42 €

- Calcolo Rate Mancanti

Presso gli uffici Comunali non risultano pagate 6 rate di importo unitario di Lire 278.000; in base all' art. 39 comma 6 Legge 724/94 è dovuto il triplo della oblazione residua

Rate = $6 \times 278.000 \times 3 = 5.004.000 \text{ Lire} = 2584,35 \text{ €}$

Si ottiene un totale di 12.115,21 € a cui si aggiunge un 15 % dovuti a diritti di segreteria, istruttoria, oneri tecnico-professionali per un importo di circa 14.000 €

▪ LOTTO G2 [REDACTED]

Sono congrue le condizioni di doppia conformità (art. 36 DPR 380) e le difformità in prospetto compatibili con quanto disposto dall'allegato A e B del DPR 31/2017 (paesaggistica semplificata).

Si riporta un calcolo estimativo dei costi di massima per la sanabilità.

Essendo l' edificato privo di autorizzazione edilizia e sanatoria si effettua il calcolo in base all' ultimo Condono Edilizio

Legge 24 novembre 2003 n. 326 così come modificata dalla Legge Regione Lazio 08 Novembre 2004 n. 12 e suoi allegati:



da Allegato A punto 2 (oblazione incrementata del 10 %) = 88 €/mq

da Allegato B (anticipazione degli oneri di concessione) = 55 €/mq

Superficie Lorda = 245 mq

Superficie accessoria (portico) = 18 mq

Sc = 245 + 60% 18 = 255,8

Oblazione e Oneri = 143 x 255,8 = 36.579,40 €

a cui si aggiunge un 15 % dovuti a diritti di segreteria, istruttoria, oneri tecnico-professionali per un importo di circa 42.000 €

Allegato 10: Zona B1 e Zona B2

▪ LOTTO G3 [REDACTED]

Non Sono congrue le condizioni di doppia conformità (art. 36) non essendo prevista nella Variante approvata la funzione artigianale/industriale per la particella 943; pertanto il capannone non è, per suo utilizzo a lavanderia industriale, sanabile, ma il terreno è a destinazione residenziale con indice di fabbricabilità fondiaria 0,30 mc/mq e può avere utilizzazione connessa alla residenza per uffici privati, studi professionali e agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche per pratiche (si potrebbe affrontare un progetto per cambio di destinazione d' uso in sanatoria anche se non conveniente per i costi da affrontare rispetto alla valore residenziale).

▪ LOTTO G4

Nella Variante approvata l' insieme dei terreni formano un comparto edificabile se unito anche alla particella 405 di altra proprietà (non appartenente agli eredi TULLI) da destinare a parcheggio, mentre l' indice di edificabilità territoriale 0,40 mc/mq è sulle particelle 937 e 943 cedendo la particella 974 impiegata a verde pubblico e piccola porzione a parcheggio.



6. VALORE DEI LOTTI

Di seguito il criterio di stima utilizzato per i lotti con soprassuolo edificato sanabile (LOTTO G1 E LOTTO G2)

metodo diretto

Si restituisce il valore applicando caratteristiche specifiche del fabbricato (coefficiente globale)

$$V = \text{Coefficiente Globale} \times \text{Superficie Commerciale} \times \text{Valore Unitario a mq}$$

La Superficie Commerciale restituisce la consistenza dell' immobile nella sua interezza da considerare in metri quadrati riferendosi alla superficie lorda comprensiva dei muri fin a 50 cm e per metà quelli in comunione.

Ciascuna area opportunamente individuata (box, posto auto, giardino, locale accessori, magazzino, cantina, soffitta, terrazza, balconi etc.) sarà valutata con applicazione di opportune percentuali omogenizzate alla superficie dei locali principali abitativi, in maniera diversa anche per categoria, ampiezza, piano (residenziale, servizi, ufficio, commerciale, terziario, industriale etc.): il Coefficiente Globale è dato dal prodotto di diversi coefficienti correttivi, che individuano parametri distintivi attribuibili alla caratura specifica dell' immobile (altezza locali, stato conservativo, accessibilità, commerciabilità, ubicazione, parcheggi, etc.): tali parametri, riduttivi o rivalutativi del valore, si distinguono tra intrinseci ovvero propri dell' unità ed estrinseci, ovvero caratterizzanti lo stabile e anche dipendenti dal sito.

Superficie Commerciale e Coefficiente Globale sono restituiti dal programma fornito con la pubblicazione "La valutazione degli immobili e la relazione di stima con Excel – DEL tipografia del Genio Civile" e sarà implementato il valore unitario in euro a mq di superficie ricavato dai valori OMI dell' Agenzia delle Entrate.

valore normale dei fabbricati

Il provvedimento del Direttore dell' Agenzia delle Entrate del 27 Luglio 2007 elabora un metodo di calcolo del valore dell' immobile a seconda che sia residenziale o non e della tipologia edilizia (da convertire se mancante), utilizzando i valori unitari dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) ed attribuendo dei coefficienti relativi al "taglio" ed al "piano", dove K è la media ponderata del coefficiente di taglio superficie K1 e di livello di piano K2: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

$$V_{\text{omi}} = \text{Valore Normale Unitario} = \text{Val OMI min} + K \times (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min})$$

La valutazione dei LOTTI sarà effettuata omogenizzando la superfici interne ed esterne all' unico valore al metro quadro e detraendo le spese di regolarizzazione in sanatoria

▪ LOTTO G1

Si valuta la particella 936 considerando il sub 505 e il sub 506 quali dipendenze esterne abitative del sub 504 abitazione principale, la veranda come tettoia/gazebo, il portico come terrazza a livello, il magazzino ed il ripostiglio esterno quale accessori indiretti, il sub 503 (con sottrazione della piscina non agibile di 78 mq) come giardino/parco

piano terra sub 504 (con scala) = 115 mq altezza 3,10 m



piano primo sub 504 (senza scala) = 92 mq altezza 3,10 m

balconi (piano primo) = 13 mq + 32 mq = 45 mq

dipendenze esterne piano terra (sub 505 + sub 506) = 43 mq + 50 mq = 93 mq altezza 3,00 m

tettoia/gazebo piano terra (veranda sub 504 H = 2,90 m + tettoia sub 506 H = 2,50 m) = 34 mq + 15 mq = 49 mq
altezza 2,60 m

accessori indiretti piano terra = 16 mq + 5 mq = 21 mq altezza 2,50

terrazza a livello piano terra = 23 mq

giardino piano terra = 1314 - (115 + 93 + 49 + 23 + 21 + 78 mq) = 935 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE		
(tipologia ville o villini)		
consistenza	superficie lorda (mq)	superficie commerciale
piano terra	115	118,83
piano primo	92	95,07
balconi piano primo	45	15
dipendenze esterne piano terra	93	83,70
tettoia/gazebo piano terra	49	10,62
accessori piano terra	21	4,38
terrazza a livello piano terra	23	6,90
giardino piano terra	935	93,50
	TOT	428

PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI		
tipologia	unifamiliare	1
stato conservativo esterno	scadente	0,95
stato conservativo interno	normale (abitabile non ristrutturato)	1,00
impianti sportivi privati	piscina	1,05
prospetti	su tre lati	0,98
prevalenza vista	libera	1
prevalenza esposizione	discretamente assoluta	1
dotazioni condominiali	nessuno	1
stato locativo	libero	1
	TOT	0,97



valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2020

codice zona: D1

fascia/zona: periferica / Tre Cancelli Piscina (Via di Campoleone)

tipologia prevalente: ville e villini

destinazione: residenziale

stato conservativo: normale

valore mercato min = 1050 €/mq

valore mercato max = 1550 €/mq

categoria catastale A/7 – abitazioni in villini

superficie piano terra = 317,93 mq

K1 piano terra = 0 K2 piano terra = 0,2 K piano terra = 0,15

Vomi piano terra = 1.125,15 €/mq

superficie piano primo = 110,07 mq

K1 piano primo = 0,5 K2 piano primo = 0,4 K piano primo = 0,425

Vomi piano primo = 1262,50 €/mq

$V = 0,97 \times 317,93 \times 1.125,15 + 0,97 \times 110,07 \times 1262,50 = 481.781,84 \text{ €}$

$V_{\text{LOTTO G1}} = 481.781,84 - 14.000 = 467.782 \text{ €}$

▪ **LOTTO G2**

Si valuta la particella 935 considerando il villino con annessa corte quale giardino ed il portico come terrazza a livello

piano terra = 245 mq altezza 2,90 m

terrazza a livello = 18

giardino = 3992 mq – (245 + 18) = 3729 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE (tipologia ville o villini)		
consistenza	superficie lorda (mq)	superficie commerciale
piano terra	245	236,83
terrazza a livello	18	5,4
giardino	3729	172,58
TOT		414,81



parametri e coefficienti correttivi		
tipologia	unifamiliare	1
stato conservativo esterno	scadente	0,95
stato conservativo interno	normale (abitabile non ristrutturato)	1,00
impianti sportivi privati	nessuno	1,00
prospetti	su quattro lati	1,00
prevalenza vista	ostacolata	0,95
prevalenza esposizione	discretamente assoluta	1
dotazioni condominiali	nessuno	1
stato locativo	libero	1
TOT		0,9025

valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2020

codice zona: D1

fascia/zona: periferica / Tre Cancelli Piscina (Via di Campoleone)

tipologia prevalente: ville e villini

destinazione: residenziale

stato conservativo: normale

valore mercato min = 1050 €/mq

valore mercato max = 1550 €/mq

categoria catastale A/7 – abitazioni in villini

superficie piano terra = 420,07 mq

K1 piano terra = 0 K2 piano terra = 0,2 K piano terra = 0,15

Vomi piano terra = 1.125,15 €/mq

$$V = 0,9025 \times 414,81 \times 1.125,15 = 421.217,93 \text{ €}$$

$$V_{\text{LOTTO G2}} = 421.217,93 - 42.000 = 379.218 \text{ €}$$

Allegato 11: Valori OMI



Di seguito il criterio di stima utilizzato per i terreni edificabili (LOTTO G3 e LOTTO G4)

Metodo diretto

I parametri di calcolo sono:

- IE = Indice di fabbricabilità fondiaria (IF) oppure Indice di edificabilità territoriale (ET) che ci dice quanti metri cubi possiamo edificare su un lotto vuoto per ogni metro quadrato del lotto stesso
- VE = valore di mercato dell'edificato al mq
- SL = superficie del lotto
- Ia: ovvero incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato
- VEtot = valore dell'intero edificato
- VL = prezzo del lotto a mq

Il valore dell'intero fabbricato potenzialmente costruibile sul lotto è dato da: $VE_{tot} = IE \times SL \times VE$

Il valore del terreno edificabile altro non è che una percentuale del VE tot.

La percentuale Ia solitamente è un numero compreso tra il 10 e il 30%, variabile a seconda dell'accessibilità del lotto, della grandezza dello stesso e della posizione più o meno privilegiata: terreni più facilmente accessibili avranno un valore vicino al 30% del VE_{tot} , mentre terreni meno privilegiati un valore vicino al 10% (media 20%).

Per avere poi il prezzo a mq del lotto basterà dividere il numero ottenuto per la superficie SL:

$$VL = VE_{tot} \times Ia / SL = IE \times VE \times Ia$$

▪ LOTTO G3

Viene valutata la singola particella 943 quale edificabile a destinazione residenziale

- IF = 0,30 mc/mq
- VE = media dei valori OMI = $(1050 + 1550) / 2 = 1300 \text{ €/mq}$
- SL = superficie particella 943 = 1392 mq
- Ia = 20%

$$VL = \text{prezzo del lotto a mq} = 0,30 \times 1300 \times 0,2 = 78 \text{ €/mq}$$

$$V_{LOTTO G3} = 78 \times 1392 = 108.576 \text{ €}$$



▪ LOTTO G4

Per l' edificabilità del comparto sono valutate le particelle 937 e 973 a destinazione residenziale

- IF = 0,40 mc/mq
- VE = media dei valori OMI = $(1050 + 1550) / 2 = 1300 \text{ €/mq}$
- SL = superficie particella $(937 + 973) \text{ mq} = 6.033 \text{ mq}$
- Ia = 20%

$V_L = \text{prezzo del lotto a mq} = 0,40 \times 1300 \times 0,2 = 104 \text{ €/mq}$

$V_{\text{LOTTO}} = 104 \times 6.033 \text{ mq} = 627.432 \text{ €}$

A tale valore si da un abbattimento del 30% dovendosi accorpore anche la particella 405 di altra proprietà necessaria alla formazione del comparto

$V_{\text{LOTTO G4}} = 627.432 \times 0,70 = 439.202 \text{ €}$

(valore a mq = $439.202,2 / 6.033 = 72,80 \text{ €/mq}$)

7. ATTRIBUZIONE VALORE QUOTE

Comproprietari della totalità del compendio immobiliare proindiviso sopradescritto risultano essere per diritti:

[REDACTED] per la quota di 1/2

[REDACTED] per la quota di 1/6

[REDACTED] per la quota di 1/6

[REDACTED] per la quota di 1/6

Nell' attribuire i lotti si è considerato il possesso pluriennale da parte degli eredi, iniziato con 2 atti privati (non registrati) in data 23/05/1980 e 17/07/1980 con cui i quattro figli convenivano in una divisione bonaria e con successivo frazionamento del 19/11/1996 presentato al catasto in data 28/02/1997 dal geom. VETICA Mario per diversa disposizione geometrica delle precedenti linee di divisione, da cui scaturiscono particelle catastali che prendono le attuali numerazioni.

Si tiene conto della omogeneità caratteristica edificatoria instauratesi sui singoli lotti con il frazionamento effettuato (non ha subito successive modifiche) e che l' uso per giovamento fino a oggi dell' edificato riassume la sua realizzazione.

Assegnazione LOTTI

- LOTTO G1 a [REDACTED] = 467.782 €
- LOTTO G2 a [REDACTED] = 379.218 €
- LOTTO G3 a [REDACTED] = 108.576 €
- LOTTO G4 a [REDACTED] = 439.202 €

Valore Compendio Immobiliare = LOTTO G1 + LOTTO G2 + LOTTO G3 + LOTTO G4 = 1.394.778 €



- quota addivenuta a [REDACTED] 697.389 € - 467.782 € = + 229.607 € ad avere
- quota addivenuta a [REDACTED] = 232.463 € - 379.218 € = - 146.755 € da dare
- quota addivenuta a [REDACTED] = 232.463 € - 108.576 € = + 123.887 € ad avere
- quota addivenuta a [REDACTED] = 232.463 € - 439.202 € = - 206.739 € da dare

Per le quote in difetto si propone di procedere all' assegnazione di una delle 2 particelle edificabili (937 o 973) del LOTTO G4 e che il valore non corrispondente dei lotti rispetto alle quote sia conguagliato monetariamente.

valore particella 937 = 2274 mq x 72,80 €/mq = 165.547 €

valore particella 973 = 3759 mq x 72,80 €/mq = 273.655 €

progetto divisionale dei beni

- [REDACTED] LOTTO G1 + p.lla 937 e conguaglio monetario ad avere + 64.060 €
- [REDACTED] = conguaglio monetario da dare - 146.755 €
- [REDACTED] = conguaglio monetario ad avere + 123.887 €
- [REDACTED] = conguaglio monetario da dare - 41.192 €

Si potrebbe altresì procedere ad ulteriore frazionamento della particella 973 e/o del terreno della particella 935. La divisione dell' edificato appartenente al LOTTO G2 e/o al LOTTO G1 (per rendere indipendenti i sub) implicherebbe diminuzioni dei valori dei rispettivi soprassuoli per instaurarsi di reciproche servitù.

Allegato 12: Documentazione Fotografica

*Trattato il quesito, il sottoscritto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale,
tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.I G.E Dottor Enrico COLOGNESI
e restando a disposizione per eventuali chiarimenti distintamente ossequia*

distinta allegati

Allegato 1: Verbali Sopralluogo

Allegato 2: Visure Catastali

Allegato 3: Sanatoria N° 7571/3995 del 01/04/1986

Allegato 4: Pertinenze Della Corte Comune

Allegato 5: Porzioni Non In Sanatoria

Allegato 6: Planimetrie sub 504 – sub 505 – sub 506

Allegato 7: Planimetria Particella 935

Allegato 8: Planimetria Particella 943

Allegato 9: Certificato Destinazione Urbanistica

Allegato 10: Zona B1 e Zona B2

Allegato 11: Valori OMI

Allegato 12: Documentazione Fotografica

Monte Porzio Catone 06/04/2021

IL CTU PERITO IMMOBILIARE

Federico FRARE

14 / 14



ing. FRARE Federico
TEL / FAX: 06.9448037
CELL: 328.5442318
E MAIL: federare@virgilio.it
PEC: federare@pec.ording.roma.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI
SEZIONE CIVILE**

**DIVISIONE GIUDIZIALE
R.G.C. 598/2014
Giudice Dr.ssa DI SERAFINO Anna Luisa**

**PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA
valutazione particelle 937 e 974**

**CTU
FRARE Federico**

**TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI
GIUDIZIO DI DIVISIONE R.G. 598/2014
Giudice Dr.ssa DI SERAFINO Anna Luisa**

udienza del 11/11/2022

Promossa da: [REDACTED]

Acquisizione del credito da parte di: TIBERIUS SPV srl – P.IVA 15859181008 – c.f. 04662720269

Mandataria: PHOENIX ASSET MANAGEMENT SPA – P.IVA 15859181008

convenuto principale: [REDACTED]

convenuti secondari: [REDACTED]

immobile: particella 937 e particella 974 – foglio 32 – Comune di Nettuno

1. PREMESSA

A seguito di assegnazione della particella 973, il sottoscritto Ing. Federico FRARE con la presente procede come da verbale di udienza del 10/06/2022 alla identificazione, situazione urbanistica ed una valutazione economica delle residue particelle 937 e 974 del lotto G4, determinato nel progetto divisionale di cui alla perizia RGC 598-2014 depositata il 06/04/2021, per espletati sopralluoghi ed accertamenti urbanistici/edilizi.

2. IDENTIFICAZIONE

Le particelle, identificabili come terreni incolti, sono ubicate nel Comune di NETTUNO (RM), località Eschieto, con accesso all' altezza di Via Veroli n. 30 tramite stradina sterrata costituente quota parte della particella 937. Tutto il circondario è servito da vie perpendicolari a basso scorrimento veicolare con sufficiente pubblica illuminazione, ma non fruisce di impianti fognari pubblici e rete di gas di città. Quantunque nata carattere prevalentemente abusivo, è una zona non intensiva di villette uni e bifamiliari di medio pregio ad uno o due piani fuori terra, disposte verso fronti di aperti appezzamenti in campagna con morfologia pianeggiante, su cui si inseriscono ulteriori insediamenti artigianali (iniziali), che hanno dato vita a lotti interclusi. Se pur leggermente periferica e poco interessata da esercizi commerciali e servizi, ma per la sua vicinanza al centro distante circa 2,00 Km può annoverarsi sufficientemente collegata (servita da linea di minibus) e di futura rivalutazione, considerando il modo di espansione e l' attuale "Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi e la riqualificazione del territorio" approvata dal Comune di Nettuno, di rilevante valenza urbanistica ed edilizia.

I suoli delle 2 particelle rimasti liberi di edificazione risultano pianeggianti e privi di culture, tanto che nei vari sopralluoghi ed espletate misurazioni si è constatata la presenza di rovi e sterpaglie.

Risultano al Catasto Terreni del Comune di Nettuno – foglio 32 come di seguito:

- Particella 937: reddito dominicale Euro 28,81 – reddito agrario Euro 4,70 – qualità Seminativo – classe 3 – Superficie 2.274 mq – diritto di livellario Università Agraria di Nettuno
- Particella 974: reddito dominicale Euro 59,39 – reddito agrario Euro 38,73 – qualità Vigneto – classe 2 – Superficie 5.000 mq – diritto di livellario Università Agraria di Nettuno

Va affrancato il livello nei confronto dell' Università Agraria di Nettuno che con << *Richiesta Preventivo Incarico Rivalutazione Canonici* >> prot n. 208 del 03/04/2019 adegua le posizioni pendenti alla Circolare della Agenzia del Territorio prot. 29104 del 11 maggio 2011, in cui si accetta che il << *capitale di affrancazione dei fondi enfiteutici è pari a 15 volte il canone periodico* >> e << *pari alla quindicesima parte dell' indennità di esproprio; con conseguente aggiornamento del capitale affranco che, in tal caso sarà pari per l' appunto all' indennità di esproprio* >>.

In base al comma 2 dell' art. 40 DPR 327 del 8 giugno 2001 (TU) "Se l'area non è effettivamente coltivata, l' indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona ed al valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati".

Inesistendo sulle 2 particelle manufatti, l' indennità di esproprio è proprio il valore agricolo medio (VAM), che è stato ricavato dalle tabelle disponibili per l' anno 2019 dall' Agenzia delle Entrate per il Comune di Nettuno:

per la particella 937 seminativo = 35.000 Euro/Ha = 35.000 Euro/10.000 mq = 3,5 Euro/mq

per la particella 974 vigneto = 49.000 Euro/Ha = 49.000 Euro/10.000 mq = 4,9 Euro/mq

da cui l' indennità di esproprio è:

$I_E 937 = 3,5 \text{ €/mq} \times 2.274 = 7.959 \text{ €}$

$I_E 974 = 4,9 \text{ €/mq} \times 5.000 = 24.500 \text{ €}$

ALLEGATO 1: visure storiche
ALLEGATO 2: estratto di mappa
ALLEGATO 3: estratto Google Maps
ALLEGATO 4: Università Agraria
ALLEGATO 5: valori VAM

3. SITUAZIONE URBANISTICA

In base al Certificato DI Destinazione Urbanistica del 12/08/2022 risulta che: << [.....]

- *Le particelle sopra indicate, risultano incluse nel nucleo n° 12 , di cui alla variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi, ai sensi della Legge Regionale n° 28/80, approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n° 229 del 21/04/2022, pubblicata sul B.U.R.L. N° 36 DEL 28/04/2022*
- *La classificazione all' interni del nucleo risulta essere zona B2 – Comparto F*
- *Per il medesimo compendio immobiliare non si rilevano vincoli per effetto del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)*

Art.7 – *Zone di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche (B2)*

1. *Sono ambiti di intervento costituiti essenzialmente da aree libere di dimensione superiore a quella del lotto medio. [.....] Sono pertanto destinate ai servizi pubblici di cui ai successivi articoli nonché a interventi di nuovi insediamenti prevalentemente residenziali [.....]*
2. *[.....] Nell' ambito di detti interventi, sono espressamente ammessi sia i frazionamenti che le fusioni delle unità immobiliari.*
3. *L' eventuale suddivisione in subcomparti è subordinata alla previa approvazione da parte dell' amministrazione comunale di uno schema di massimo unitario dell' intero comparto [.....] previa sottoscrizione, da parte degli aventi titolo, di apposita convenzione con il Comune che garantisca:*
 - *La cessione gratuita al Comune delle aree con destinazione pubblica corrispondenti almeno al 60% della superficie catastale del comparto identificato con apposita numerazione*
 - *La ripartizione in ambito compartimentale degli oneri di urbanizzazione*
4. *[.....]*
5. *L' attuazione degli interventi edilizi subordinati a permesso di costruire, di cui all'art.10, comma1, del D.P.R. n. 380/2002 e s.m.i., è subordinata al rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:*
 - *Indice di edificabilità territoriale (ET): 0,40 mc/mq*
 - *Numero max di piani fuori terra: 3*
 - *Altezza massima: 10,5 ml*
 - *Distacchi dai confini e di zona: 5 ml*
 - *Distacchi dalle strade pubbliche e private: 5 ml*
 - *Distacchi tra gli edifici: 10 ml*
6. *Sui lotti "edificabili" è ammesso sia il tipo edilizio isolato (villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari) che il modello insediativo con organizzazione continua (case in linea e a schiera).*

7. In aggiunta alla destinazione d'uso residenziale nel rispetto dell'indice di utilizzazione territoriale massimo di 0,20 mq/mq come prescritto dall'art. 6, comma 6, della L.R. 28/80 è consentito all'interno dei "lotti edificabili" un incremento volumetrico pari al massimo il 20% della volumetria residenziale di cui al punto 5. Per le seguenti utilizzazioni:
- a) uffici privati, studi professionali agenzie di banche, di assicurazioni turistiche, per pratiche;
 - b) esercizi commerciali al dettaglio;
 - c) attività artigianali non moleste a servizio della residenza al piano terra;
 - d) locali per la cultura fisica e per altre attività ricreative
 - e) servizi sanitari privati
 - g) depositi e magazzini non di vendita
- [....] >>

In base alla "Relazione Illustrativa":

<< Nucleo 12 (Canducci – Veroli)

Il nucleo n. 12 è localizzato nelle aree retrostanti la zona R di P.R.G. tra via Scipione Borghese, via dei Frati e la zona S1C di via dell'Intossicata. Due sono gli assi stradali che attraversano il nucleo abusivo: via Capitan Dante Canducci che collega via Scipione Borghese a via dell'Intossicata e via Veroli che collega via Capitan Dante Canducci a via dei Frati. Le unità immobiliari sono servite da una maglia viaria a pettine che dipende dai sopramenzionati assi stradali. Gli obiettivi generali di riqualificazione del nucleo abusivo sono conseguiti attraverso:

- il completamento del tessuto urbanizzato esistente già perimetrato da via Scipione Borghese, via dei Frati e le zone S1C di via dell'Intossicata sottoposte a specifico P.P.E.;

- il potenziamento della maglia stradale esistente entro cui sono state individuate le "Zone di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche" (B2) con particolare riferimento all'ampliamento della sezione stradale di via Veroli ed alla realizzazione dei collegamenti stradali interni sempre verso via Veroli;

- il reperimento all'interno delle Zone B2 delle aree a servizi pubblici, delle aree al verde pubblico, ai parcheggi pubblici ed al completamento della viabilità esistente. In particolare le aree per le scuole e le attrezzature collettive sono state individuate verso via dei Frati che rappresenta la strada di collegamento principale prevista dal P.R.G. e da P.T.P.G. >>

Sul comparto e quindi sulle particelle non sussiste vincolo paesaggistico ed archeologico.

ALLEGATO 6: Certificato Destinazione Urbanistica
ALLEGATO 7: Comparto F

4. VALUTAZIONE ECONOMICA

Le particelle 937 e 974 ricadono nel Comparto "F" del nucleo n° 12 sottoposto alle seguenti prescrizioni:

- comparto formato dall' aggregazione della particelle: 405 + 937 + 973 + 974
- il 60 % della superficie del comparto va ceduta al Comune
- Indice di edificabilità territoriale (ET): 0,40 mc/mq (40% della superficie del comparto è residenziale)
- un ulteriore 20% (della superficie del comparto) di volumetria è per servizi (commerciale/direzionale)
- possibilità di eventuale suddivisione in subcomparti previa approvazione

Ai fini estimativi si "staccano" le particelle 937 e 974 dal comparto valutandole singolarmente con le medesime prescrizioni e considerando un abbattimento del 30%, sia per accorpamento della particella

405 di altra proprietà necessaria alla formazione del Comparto "F", che per estrapolazione dei subcomparti necessitante di ulteriore approvazione, individuato dalla singola particella 937 e dalla singola particella 974. Nel nucleo non sono più predeterminate le aree destinate a parcheggi pubblici da quelle destinate a spazi pubblici attrezzati ed edificabili.

PARTICELLA 937 di 2.274 mq

$2274 \times 0,4 = 909,6$ mq residenziale

$2274 \times 0,2 = 454,8$ mq servizi

PARTICELLA 974 di 5.000 mq

$5.000 \times 0,4 = 2.000$ mq residenziale

$5.000 \times 0,2 = 1.000$ mq servizi

Criterio di Stima

Il valore della particella in euro (VP) è dato da

$$VP = ET \times VE \times la \times SL$$

dove

ET = indice di edificabilità territoriale = 0,40 mc/mq

VE = media dei valori OMI per residenziale o servizi

SL = superficie della particella

la = incidenza percentuale (tra il 10% ed il 30%) del prezzo del terreno rispetto all' edificato = 20%

VER = valori OMI residenziale = 1225 €/mq

VEC = valore OMI commerciale = 1350 €/mq

da cui i valori a metro quadro per residenziale e commerciale del comparto sono:

$VNR = ET \times VER \times la = 0,4 \times 1225 \times 0,2 = 98$ €/mq

$VNC = ET \times VEC \times la = 0,4 \times 1350 \times 0,2 = 108$ €/mq

La valutazione economica delle singole particelle è data dalla somma dei valori delle rispettive superfici considerando l'abbattimento del 30% e sottratta l' indennità di affrancazione:

$$V937 = 0,70 \times (98 \times 909,6 + 108 \times 454,8) - 7.959 = \text{€ } 88.822$$

$$V974 = 0,70 \times (98 \times 2.000 + 108 \times 1.000) - 24.500 = \text{€ } 188.300$$

V937 = € 88.822

V974 = € 188.300

ALLEGATO 8: valori OMI
ALLEGATO 9: documentazione fotografica

*Trattato quanto richiesto, il sottoscritto deposita relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale,
tanto in assolvimento di quanto disposto dalla S.V.I Dr.ssa DI SERAFINO Anna Luisa
e restando a disposizione per eventuali chiarimenti distintamente ossequia*

distinta allegati

ALLEGATO 1: 7 facciate
ALLEGATO 2: 1 facciata
ALLEGATO 3: 1 facciata
ALLEGATO 4: 4 facciate
ALLEGATO 5: 2 facciate
ALLEGATO 6: 5 facciate
ALLEGATO 7: 1 facciata
ALLEGATO 8: 2 facciate
ALLEGATO 9: 2 facciate

Monte Porzio Catone 09/11/2022

IL CTU PERITO IMMOBILIARE

Federico FRARE

(firmato digitalmente)

LOTTO G1: SCHEMA PER REDAZIONE BANDO DI VENDITA (DECRETO DI TRASFERIMENTO)

COMPENDIO IMMOBILIARE CON CORTE COMUNE COMPOSTO DA VILLETTA PIANO TERRA E PRIMO +
+ N° 2 APPARTAMENTINI PIANO TERRA

Comune di NETTUNO (RM) – VIA VEROLI 30 - località "ESCHIETO (TRE CANCELLI)"

DESCRIZIONE ZONA

Zona nata a carattere rurale/artigianale con successivo sviluppo prevalentemente abusivo, non intensivo di villette uni e bifamiliari di medio pregio ad uno o due piani fuori terra, disposte verso fronti aperti di appezzamenti in campagna con morfologia pianeggiante, dando vita a lotti interclusi.

Leggermente periferica poco interessata da esercizi commerciali e servizi, ma per vicinanza al centro urbano a circa 2,00 Km può annoverarsi sufficientemente collegata (servita da linea di minibus) e di futura rivalutazione; circondario di vie perpendicolari a basso scorrimento con sufficiente pubblica illuminazione, rete elettrica, approvvigionamento idrico da acquedotto, pozzo nero ma non impianti fognari pubblici e gas di città.

DATI CATASTALI

- Catasto Fabbricati Comune di Nettuno (RM) – foglio 32 – plla 936
- sub 503: piano terra – bene comune non censibile
 - sub 504: piano terra e piano primo – cat. A/7 – classe 4 – 10 vani – 237 mq – 222 mq escluse aree scoperte – rendita 1885,07 €
 - sub 505: piano terra – cat. A/7 – classe 4 – 2 vani – 45 mq – rendita 377,01 mq
 - sub 506: piano terra – cat. A/7 – classe 4 – 4 vani – 56 mq – 52 mq escluse aree scoperte – rendita 754,03 €

INQUADRAMENTO URBANISTICO

La particella è inclusa come lotto edificato nel Nucleo n° 12 (Canducci-Veroli) di cui alla Variante Speciale per il Recupero dei Nuclei Abusivi e la Riqualficazione del Territorio approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n° 229 del 21/04/2022 pubblicata sul B.U.R.L. n° 36 del 28/04/2022.

La classificazione è Zona B1 di Completamento Residenziale soggetta ai seguenti parametri e prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (IF) = 0,3 mc/mq (300 mc su 1000 mq di terreno)
- Numero max di piani fuori terra = 2
- Altezza massima = 7,5 ml
- Distacchi dai confini e di zona = 5 ml
- Distacchi dalle strade pubbliche e private = 5 ml
- Distacchi dagli edifici = 10 ml
- Nei lotti edificati è consentito un incremento del 20% del volume esistente legittimato fino ad un massimo di 70 mq ad unità immobiliare

In aggiunta alla destinazione d'uso residenziale, sono consentite le seguenti utilizzazioni, a condizione che siano compatibili e connesse alla residenza:

- Uffici privati, studi professionali ed agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche, per pratiche

È consentita l'edificazione fuori terra, non computabile ai fini della volumetria ammissibile, di accessori di pertinenza delle abitazioni, allorché riguardino opere di arredo esterne (pergolati, barbecue e simili, gazebo) qualunque sia la loro struttura costruttiva e nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:

- Dimensione massima 24 mq di superficie lorda di pavimento per unità immobiliare
- Altezza massima: 3,00 ml
- Distacco dalle strade o dai confini e di zona: 1,50 ml
- Distacco dagli edifici di altra proprietà 3,00 ml
- Pendenze max delle falde di copertura: 35%
- È consentita la realizzazione di tettoie per la copertura destinata a parcheggio per 1/10 del volume (1 mq ogni 10 mc di costruzione), senza distacchi minimi dai confini pur fatti salvi i diritti di terzi

DESCRIZIONE LOTTO

caratteristiche esterne

Il lotto è costituito dalla completa delimitazione con muro della particella 936 di circa 1314 mq, al cui interno ricadono le 3 unità a carattere residenziale con corte comune ed accesso da cancello carrabile oltre pedonale su Via Veroli. In struttura mista muratura in blocchetti di tufo e cemento armato con intonaci al rustico parzialmente tinteggiati, copertura tetto a falde e solai in latero cemento, l'edificio ultimato nel 1983 e sanato nel 1986 in base alla legge 47/85 ha subito ulteriori ampliamenti volumetrici sanabili.

parti comuni

- sub 503: corte comune adibita a spazio di parcheggio pavimentato in san pietrini dal cancello oltre giardino con piscina esterna (di m 13,00 x 6,00 per altezza media di 1,50 m) fatiscente non a norma né fruibile e camminamenti comuni; cancello carrabile di accesso a due ante; muro di confine con particelle 935 e 937.

Superficie Calpestabile Corte esclusa piscina = 898 mq

caratteristiche interne

Le schemature degli impianti di distribuzione elettrica, idrica e fognaria sono sotto traccia.

- sub 504: villino ad accesso indipendente due piani fuori terra con piano terra principalmente a zona giorno, cucina e con portico, magazzino, scala interna ad una unica rampa (rivestita sulle pedate in cotto e sottogrado in marmo rosso Verona) di adduzione al piano primo, adibito a zona notte con studiolo e terrazze. Al piano terra i pavimenti sono in cotto dell'Impruneta ad eccezione del WC maiolicato, veranda per parziale chiusura del portico con scorrevoli in alluminio e vetrocamera.

Al primo piano pavimenti e rivestimenti dei 2 bagni sono in maioliche di terracotta smaltate ed antigelive sui terrazzi, gli infissi sono in legno e vetro semplice in buono stato con protezione esterna in avvolgibili plastica. Privo di impianto riscaldamento al piano terra sono presenti 2 camini; pareti bianche intonacate al civile.

Superficie Calpestabile Piano Terra – Hmedia = 3,10 m:

abitazione = 87 mq

veranda = 35 mq

portico = 21 mq

magazzino = 13 mq

Superficie Calpestabile Piano Primo – Hmedia = 3,10 m:

abitazione = 77 mq

scala = 7 mq

balcone = 11 mq

terrazzo = 27 mq

- sub 505: appartamento piano terra ad accesso indipendente ottenuto per separazione dal sub 504 con tramezzatura ed inglobamento di parte della veranda. Si compone di stanza da letto, bagno, ripostiglio, tinello cucina rivestito in maioliche monocottura smaltate e parte muratura a faccia vista, caminetto, pavimento monocottura rosa 30 x 30 cm, in camera da letto e bagno maiolica smaltata cm 20x20; copertura in abete sostenuta da travicelli a vista, infissi in alluminio e vetrocamera.

Privo di impianto di riscaldamento; pareti bianche intonacate al civile.

Superficie Calpestabile Piano Terra – Hmedia = 3,00 m:

abitazione = 36 mq

- sub 506: appartamento piano terra ad accesso indipendente ottenuto per trasformazione ad uso abitativo del magazzino esterno (in sanatoria 47/85), con successivo ampliamento ed aggiunta sul fronte di accesso indipendente di tettoia posticcia; non presentato cambio di destinazione d' uso e sanabile.

La struttura portante è realizzata in blocchetti di calcestruzzo dello spessore di cm 25, copertura inclinata a tegole sovrastata da guaina a vista.

Si compone di soggiorno tinello con disimpegno adducente alla camera da letto, alla cucina ed al bagno, ripostiglio con entrata da corte. I pavimenti sono in monocottura con rivestimenti in maioliche smaltate.

Privo di impianto di riscaldamento; pareti bianche intonacate al civile.

Superficie Calpestabile Piano Terra – Hmedia = 3,00 m:

abitazione = 42 mq

ripostigli esterni = 5,04 mq

tettoia = 11 mq

CONFINI

Il lotto confina con fronte strada pubblica asfaltata Via Veroli, altro lato con tratto stradina di campagna privata per accesso particella 937, altro lato con tratto strada privata in terra battuta per accesso particella 935, altro lato con particella 937 e 935 (foglio 32).

PROPRIETA'

Lotto proindiviso per le differenti quote dei comproprietari eredi: [redacted] (deceduta) [redacted] o.

Uso e conduzione ultraventennale di [redacted]

VALUTAZIONE A BASE DI ASTA

Escluse spese di regolarizzazione edilizia ammontanti a circa 14.000 €

U = 467.782 €

(diconsi QUATTROCENTOESSANTASETTEMILASETTECENTOTTANTADUE / 00 EURO)

LOTTO G2: SCHEMA PER REDAZIONE BANDO DI VENDITA (DECRETO DI TRASFERIMENTO)

TERRENO CON VILLETTA UNIFAMILIARE SANABILE UN PIANO FUORI TERRA COMPRENSIVA DI CORTE

Comune di NETTUNO (RM) – VIA VEROLI 38 - località "ESCHIETO (TRE CANCELLI)"

DESCRIZIONE ZONA

Zona nata a carattere rurale/artigianale con successivo sviluppo prevalentemente abusivo, non intensivo di villette uni e bifamiliari di medio pregio ad uno o due piani fuori terra, disposte verso fronti aperti di appezzamenti in campagna con morfologia pianeggiante, dando vita a lotti interclusi.

Leggermente periferica poco interessata da esercizi commerciali e servizi, ma per vicinanza al centro urbano a circa 2,00 Km può annoverarsi sufficientemente collegata (servita da linea di minibus) e di futura rivalutazione; circondario di vie perpendicolari a basso scorrimento con sufficiente pubblica illuminazione, rete elettrica, approvvigionamento idrico da acquedotto, pozzo nero ma non impianti fognari pubblici e gas di città.

DATI CATASTALI

Catasto Terreni Comune di Nettuno (RM) – foglio 32 – plla 935

- area di enti urbani e promiscui; qualità ente urbano; 3992 mq

INQUADRAMENTO URBANISTICO

La particella è inclusa come lotto edificato nel Nucleo n° 12 (Canducci-Veroli) di cui alla Variante Speciale per il Recupero dei Nuclei Abusivi e la Riqualficazione del Territorio approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n° 229 del 21/04/2022 pubblicata sul B.U.R.L. n° 36 del 28/04/2022.

La classificazione è Zona B1 di Completamento Residenziale soggetta ai seguenti parametri e prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (IF) = 0,3 mc/mq (300 mc su 1000 mq di terreno)
- Numero max di piani fuori terra = 2
- Altezza massima = 7,5 ml
- Distacchi dai confini e di zona = 5 ml
- Distacchi dalle strade pubbliche e private = 5 ml
- Distacchi dagli edifici = 10 ml
- Nei lotti edificati è consentito un incremento del 20% del volume esistente legittimato fino ad un massimo di 70 mq ad unità immobiliare

In aggiunta alla destinazione d'uso residenziale, sono consentite le seguenti utilizzazioni, a condizione che siano compatibili e connesse alla residenza:

- Uffici privati, studi professionali ed agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche, per pratiche

È consentita l'edificazione fuori terra, non computabile ai fini della volumetria ammissibile, di accessori di pertinenza delle abitazioni, allorché riguardino opere di arredo esterne (pergolati, barbecue e simili, gazebi) qualunque sia la loro struttura costruttiva e nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:

- Dimensione massima 24 mq di superficie lorda di pavimento per unità immobiliare
- Altezza massima: 3,00 ml
- Distacco dalle strade o dai confini e di zona: 1,50 ml
- Distacco dagli edifici di altra proprietà 3.00 ml
- Pendenze max delle falde di copertura: 35%
- È consentita la realizzazione di tettoie per la copertura destinata a parcheggio per 1/10 del volume (1 mq ogni 10 mc di costruzione), senza distacchi minimi dai confini pur fatti salvi i diritti di terzi.

DESCRIZIONE LOTTO

caratteristiche esterne

Il lotto è delimitato con rete e paletti su Via Veroli e con muretto basso sul fronte di entrata della particella 935 e siepi su gli altri lati, al cui interno ricade una villetta abusiva unifamiliare ad un piano fuori terra con corte adibita a giardino ed accesso da appartenente strada sterrata carrabile larga circa 3 m delimitata da cancello distaccantesi da Via Veroli. In struttura mista muratura in blocchetti di tufo e cemento armato, con intonaci al rustico tinteggiati bianco, copertura mista piana e a falde e solai in latero cemento.

L' edificio, sorto in parte su area di sedime di piccolo fabbricato rurale demolito, è stato realizzato senza autorizzazione edilizia ma sanabile.

parti comuni

Strada accesso in terra battuta carrabile su cui vi è servitù di passaggio principale alla retrostante plla 943 e passaggio secondario alle retrostanti plla 973, 974; muro di confine con plla 936 e lungo plla 1202 et 79 et 713 (foglio 32).

caratteristiche interne

Le schemature degli impianti di distribuzione elettrica, idrica e fognaria sono sotto traccia.

Villetta ben rifinita, composta da ingresso principale dal portico fronte stradina di accesso ed ingresso posteriore protetto dalla falda verandata; tre stanze da letto, tre bagni, sala di passaggio, grande salone con camino realizzato artisticamente, cucina-tinello, studio, 2 disimpegni. Infissi in legno pitturati di bianco mentre le protezioni esterne sono realizzati con persiane verniciante per lo più di marrone da mantenere; alcuni vani finestra trattati con vetri all'inglese non sono protetti da infisso esterno, altri con infissi scorrevoli in alluminio.

Pavimenti e rivestimenti in terracotta smaltata, nel salone con camino in una monocottura nuvolato beige dalle dimensioni di cm 25x30, nelle camere da letto in cotto smaltato ad incastro colore camoscio e nell' altra in monocottura chiara cm 30x30, in cucina cotto smaltato giallo cm 20x20. Nel salone con camino i rivestimenti del soffitto sono a vista in tavolame di pino sostenuti da travicelli e travi in legno, pitturati e lucidati al trasparente. L'impianto di riscaldamento è realizzato nelle sole camere da letto mediante la posa di impianto di condizionamento con pompa di calore. Pareti bianche intonacate al civile.

Superficie Calpestable Piano Terra – Hmedia = 2,90 m:

abitazione = 211 mq

veranda = 4 mq

portico = 18 mq

giardino = 3729 mq

CONFINI

Il lotto confina con fronte strada pubblica asfaltata Via Veroli, con prosecuzione strada in terra battuta per accesso particella 943, altro lato con Via Veroli, altro lato con particella 937 e 935.

La villetta si distacca dal confine con Via Veroli circa 50 metri.

PROPRIETA'

Lotto proindiviso per le differenti quote dei comproprietari eredi:

Uso e conduzione ultraventennale di [redacted] ta). [redacted]

VALUTAZIONE A BASE DI ASTA

Escluse spese di regolarizzazione edilizia ammontanti a circa 42.000 €

U = 379.218 €

(diconsi TRECENTOSETTANTANOVEDUECENTODICIOTTO / 00 EURO)

LOTTO G3: SCHEMA PER REDAZIONE BANDO DI VENDITA (DECRETO DI TRASFERIMENTO)

TERRENO CON CAPANNONE ARTIGIANALE E POSSIBILITA' DI CAMBIO DESTINAZIONE USO UFFICI
Comune di NETTUNO (RM) – VIA VEROLI 38 - località "ESCHIETO (TRE CANCELLI)"

DESCRIZIONE ZONA

Zona nata a carattere rurale/artigianale con successivo sviluppo prevalentemente abusivo, non intensivo di villette uni e bifamiliari di medio pregio ad uno o due piani fuori terra, disposte verso fronti aperti di appezzamenti in campagna con morfologia pianeggiante, dando vita a lotti interclusi.

Leggermente periferica poco interessata da esercizi commerciali e servizi, ma per vicinanza al centro urbano a circa 2,00 Km può annoverarsi sufficientemente collegata (servita da linea di minibus) e di futura rivalutazione; circondario di vie perpendicolari a basso scorrimento con sufficiente pubblica illuminazione, rete elettrica, approvvigionamento idrico da acquedotto, pozzo nero ma non impianti fognari pubblici e gas di città.

DATI CATASTALI

Catasto Terreni Comune di Nettuno (RM) – foglio 32 – plla 943

- area di enti urbani e promiscui; qualità ente urbano; 1392 mq

INQUADRAMENTO URBANISTICO

La particella è inclusa come lotto edificato nel Nucleo n° 12 (Canducci-Veroli) di cui alla Variante Speciale per il Recupero dei Nuclei Abusivi e la Riqualficazione del Territorio approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n° 229 del 21/04/2022 pubblicata sul B.U.R.L. n° 36 del 28/04/2022.

La classificazione è Zona B1 di Completamento Residenziale soggetta ai seguenti parametri e prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (IF) = 0,3 mc/mq (300 mc su 1000 mq di terreno)
- Numero max di piani fuori terra = 2
- Altezza massima = 7,5 ml
- Distacchi dai confini e di zona = 5 ml
- Distacchi dalle strade pubbliche e private = 5 ml
- Distacchi dagli edifici = 10 ml
- Nei lotti edificati è consentito un incremento del 20% del volume esistente legittimato fino ad un massimo di 70 mq ad unità immobiliare

In aggiunta alla destinazione d' uso residenziale, sono consentite le seguenti utilizzazioni, a condizione che siano compatibili e connesse alla residenza:

- Uffici privati, studi professionali ed agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche, per pratiche

È consentita l'edificazione fuori terra, non computabile ai fini della volumetria ammissibile, di accessori di pertinenza delle abitazioni, allorché riguardino opere di arredo esterne (pergolati, barbecue e simili, gazebo) qualunque sia la loro struttura costruttiva e nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:

- Dimensione massima 24 mq di superficie lorda di pavimento per unità immobiliare
- Altezza massima: 3,00 ml
- Distacco dalle strade o dai confini e di zona: 1,50 ml
- Distacco dagli edifici di altra proprietà 3.00 ml
- Pendenze max delle falde di copertura: 35%
- È consentita la realizzazione di tettoie per la copertura destinata a parcheggio per 1/10 del volume (1 mq ogni 10 mc di costruzione), senza distacchi minimi dai confini pur fatti salvi i diritti di terzi.

DESCRIZIONE LOTTO

caratteristiche esterne

Il lotto è delimitato da muri bassi verso 2 fronti edificati, verso altro ineditato con cordolo a paletti e rete et libero il quarto; all'interno ricade capannone artigianale abusivo con ampio spiazzo sterrato frontestante e rimanente terreno incolto; accesso da strada sterrata privata carrabile larga circa 3 m delimitata da cancello distaccantesi da Via Veroli. Il capannone ha 2 arcate simmetriche in tralicci di ferro convergenti al centro e gravanti su pilastri in ferro costituiti da normal profilati NP 200 mm, tamponatura in muratura portante a blocchetti di cemento; si accede mediante due grossi portoni scorrevoli in ferro a due ante separate delle dimensioni di m 4,00 x 4,20 di altezza. Realizzato senza autorizzazione edilizia, viene utilizzato a lavanderia industriale, attività non prevista per la zona.

Il terreno ha destinazione residenziale (indice fabbricabilità 0,30 mc/mq) oltre utilizzazione connessa alla residenza per uffici privati, per cui è possibile un cambio di destinazione d'uso in sanatoria.

parti comuni

Strada di accesso in terra battuta carrabile su cui è istituito diritto di passaggio principale dalla antecedente plla 935 di servizio al fondo intercluso; muro di confine con plla 935 et 713 (foglio 32).

caratteristiche interne

Internamente le due campate sono parzialmente divise in senso longitudinale da un muro a mezza altezza. Le pareti intonacate esternamente a malta cementizia grezza e dipinte di colore giallognolo, mentre internamente sono prive di intonaci. La copertura esteriore dislocata al disopra di una leggera orditura in ferro gravante su archi strutturali a traliccio è realizzata mediante lastre di "Eternit" curve. La luce oltre che dai portoni d'accesso proviene anche dagli infissi in ferro finestra posti sui timpani anteriori e posteriori delle arcate dei capannoni (lato Nord e Sud), oltre che da una serie di finestre a fettuccia in alluminio anodizzato poste ai due estremi dei capannoni (lato Est e Ovest). Il pavimento è in battuto di calcestruzzo e l'impianto elettrico è fuori traccia in canalina e tubo in PVC. L'impianto idrico in tubazioni mannesmann zincate a vista; preleva acqua da un pozzo limitrofo con autoclave posta in un piccolo locale esterno senza porta, costruito a ridosso della parete laterale del capannone verso la particella 935, con

copertura leggermente inclinata verso l'esterno realizzata con travetti in ferro e tavelloni, ricoperta da onduline di catrame armate con lana di vetro e rifinite con velo alluminoso.

Sul lato opposto ai portoni d'accesso capannone sono realizzati in adiacenza con muratura di blocchetti in calcestruzzo ulteriore 2 localini contigui tra loro e con la sola copertura in "Eternit".

Per quanto è dato a vedere il capannone è stato realizzato da oltre un ventennio e necessita di sostanziose opere di manutenzione.

Superficie Calpestabile

Piano Terra Capannone – Hcolmo 6,00 m = 230 mq

Locale autoclave – Hmedia 2,20 m = 7 mq

Localini attigui – Hmedia 2,20 m = 28 mq

CONFINI

Oltre che con la strada interna privata, il lotto confina allo stesso foglio 32, con particelle 935 e 713 edificate e separate da muretto, con la particella 973 separata da cordolo con rete e paletti lateralmente e libera sul retrofronte capannone.

Il capannone si distacca circa 100 m da Via Veroli

PROPRIETA'

Lotto proindiviso per differenti quote dei comproprietari eredi:

Uso e conduzione ultraventennale di

VALUTAZIONE A BASE DI ASTA

U = 108.576 €

(diconsi CENTOTTOMILACINQUECENTOSETTANTASEI / 00 EURO)

LOTTO G4: SCHEMA PER REDAZIONE BANDO DI VENDITA (DECRETO DI TRASFERIMENTO)

N° 2 TERRENI EDIFICABILI IN COMPARTO

Comune di NETTUNO (RM) – VIA VEROLI ALTEZZA CIVICO 30 - località "ESCHIETO (TRE CANCELLI)"

DESCRIZIONE ZONA

Zona nata a carattere rurale/artigianale con successivo sviluppo prevalentemente abusivo, non intensivo di villette uni e bifamiliari di medio pregio ad uno o due piani fuori terra, disposte verso fronti aperti di appezzamenti in campagna con morfologia pianeggiante, dando vita a lotti interclusi.

Leggermente periferica poco interessata da esercizi commerciali e servizi, ma per vicinanza al centro urbano a circa 2,00 Km può annoverarsi sufficientemente collegata (servita da linea di minibus) e di futura rivalutazione; circondario di vie perpendicolari a basso scorrimento con sufficiente pubblica illuminazione, rete elettrica, approvvigionamento idrico da acquedotto, pozzo nero ma non impianti fognari pubblici e gas di città.

DATI CATASTALI

Catasto Terreni Comune di Nettuno (RM) – foglio 32

- plla 937: qualità seminativo – classe 3 – 2.274 mq - diritto di livellario Università Agraria di Nettuno
- plla 974: qualità vigneto – classe 2 – 5.000 mq - diritto di livellario Università Agraria di Nettuno

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Le particelle sono incluse come edificabile nel Nucleo n° 12 (Canducci-Veroli) di cui alla Variante Speciale per il Recupero dei Nuclei Abusivi e la Riqualficazione del Territorio approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n° 229 del 21/04/2022 pubblicata sul B.U.R.L. n° 36 del 28/04/2022.

La classificazione è zona B2 di Completamento Edilizio Integrato con Interventi di Attrezzature Pubbliche – Comparto F soggetta ai seguenti parametri e prescrizioni:

- Indice di edificabilità territoriale (ET): 0,40 mc/mq (ossia 400 mc ogni 1000 mq di terreno)
- Numero max di piani fuori terra: 3
- Altezza massima: 10,5 ml
- Distacchi dai confini e di zona: 5 ml
- Distacchi dalle strade pubbliche e private: 5 ml
- Distacchi tra gli edifici: 10 ml
- Eventuale suddivisione in subcomparti previa approvazione di uno schema di massima unitario

Soggetta a sottoscrizione di convenzione con il Comune che garantisca:

- cessione gratuita delle aree con destinazione pubblica corrispondenti almeno al 60% della superficie catastale del comparto identificato
- ripartizione in ambito compartimentale degli oneri di urbanizzazione

È ammesso sia il tipo edilizio isolato (villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari) che il modello insediativo con organizzazione continua (case in linea e a schiera).

In aggiunta alla destinazione d'uso residenziale nel rispetto dell'indice di utilizzazione territoriale massimo di 0,20 mq/mq è consentito un incremento volumetrico pari al massimo il 20% della volumetria residenziale per le seguenti utilizzazioni (commerciale/direzionale):

- uffici privati, studi professionali agenzie di banche, di assicurazioni turistiche, per pratiche
- esercizi commerciali al dettaglio
- attività artigianali non moleste a servizio della residenza al piano terra
- locali per la cultura fisica e per altre attività ricreative
- servizi sanitari privati
- depositi e magazzini non di vendita

È consentita edificazione fuori terra non computabile ai fini della volumetria ammissibile di:

- accessori di pertinenza delle abitazioni, allorché riguardino opere di arredo esterne (pergolati, barbecue e simili, gazebi) qualunque sia la loro struttura costruttiva per una dimensione massima di 24 mq di superficie lorda di pavimento per unità immobiliare
- tettoie per copertura destinata a parcheggio per 1/10 del volume (1 mq ogni 10 mc di costruzione) senza distacchi minimi dai confini fatti salvi i diritti dei terzi

DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto di 7274 mq è dato dalla somma delle p.lle 937 + 974 (fg. 12) appartenente al Comparto F edificabile quale aggregazione con le ulteriori particelle 405 + 973 (superficie totale comparto = 12.308 mq).

Le particelle identificabili come terreni incolti, con accesso all'altezza di Via Veroli 30 tramite stradina di campagna costituente quota parte della particella 937, sono libere di edificazione risultando pianeggianti e prive di culture. L'affrancazione del livello nei confronti dell'Università Agraria di Nettuno ammonta a:

per la particella 937 = 8.000 € circa

per la particella 974 = 25.000 € circa

PARTI COMUNI

Nel restante 40% della superficie del comparto potrà essere edificata una volumetria residenziale che scaturisce dall'applicazione dell'indice territoriale sull'intero comparto.

Il lotto formato dalle 2 particelle 937 e 974 condivide l'Indice di Fabbricabilità Territoriale (ET) con le altre particelle 405 e 973 appartenenti al Comparto F, da assoggettare a progettazione unitaria, per una volumetria residenziale di circa 4923 metri cubi ed ulteriore volumetria destinata a servizi di supporto alla residenza di circa 985 metri cubi.

Sulla particella 937 quale parte della stradina di accesso grava servitù di passaggio all'intero comparto.

Eventuale separazione delle particelle dal comparto (subcomparti) è soggetta ad approvazione comunale.

CONFINI

Il fronte di inizio della plla 937 è distaccato da Via Veroli tramite appartenente stradina di accesso lunga circa 35 metri.

Il fronte di inizio della plla 974 si distacca da Via Veroli di circa 140 metri.

La stradina di accesso della plla 937 confina con plla 936 separata da muro e con plla 405 senza recinzione.

I fronti della particella 937 confinano con:

- plla 936 separata da muretto di confine
- plla 406 et 762 et 547 separata da muretto di confine
- plla 405 senza recinzione
- plla 935 senza recinzione
- plla 973 senza recinzione

I fronti della particella 974 confinano con:

- plla 514 et 1167 separata da muretto di confine
- plla 547 et 555 separata da muretto di confine e paletti con rete
- plla 102 et 101 et 659 et 1000 et 1001 et 98 senza recinzione

PROPRIETA'

Lotto proindiviso per differenti quote dei comproprietari eredi  a  conduzione ultraventennale.

VALUTAZIONE A BASE DI ASTA

Sottratta l' indennità di affrancazione ammontante a circa 33.000 €

U = 277.122 €

(diconsi DUECENTOSETTANTASETTEMILACETOVENTIDUE / 00 EURO)