
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO R.G. n. 20/2022

LIZARD SRL IN LIQUIDAZIONE

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Il tecnico incaricato

Arch. Gabriella Ceci

SOMMARIO

FALLIMENTO R.G. n. 20/2022	1
LIZARD SRL IN LIQUIDAZIONE	1
Relazione tecnica estimativa	1
Incarico	4
Premessa	4
Titolarità	10
Immobili in Pomezia	10
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Livello qualitativo e Stato conservativo	12
Stato dei luoghi	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Inquadramento catastale	14
Inquadramento urbanistico e Regolarità edilizia	17
Criteri di Stima	25
Quotazioni immobiliari	25
Formazione dei lotti di vendita	26
Lotto 1	27
Confini	27
Dati Catastali	27
Stima	29
Lotto 2	30
Confini	30
Dati Catastali	30
Stima	31
Lotto 3	31
Confini	31
Dati Catastali	32
Stima	33
Lotto 4	33
Confini	34
Dati Catastali	34
Stima	35
Lotto 5	36
Confini	36
Dati Catastali	36
Stima	37
Lotto 6	38
Confini	39
Dati Catastali	39
Stima	40
Lotto 7	41
Confini	41
Dati Catastali	41
Stima	42
Lotto 8	43
Confini	43
Dati Catastali	44
Stima	45

Lotto 9	46
Confini	46
Dati Catastali.....	46
Stima	47
Lotto 10	48
Confini	49
Dati Catastali.....	49
Stima	50
Lotto 11	51
Confini	51
Dati Catastali.....	51
Stima	52
Lotto 12	53
Confini	54
Dati Catastali.....	54
Stima	55
Lotto 13	56
Confini	56
Dati Catastali.....	56
Stima	57
Lotto 14	58
Confini	58
Dati Catastali.....	59
Stima	60
Lotto 15	61
Confini	61
Dati Catastali.....	61
Stima	62
Lotto 16	63
Confini	64
Dati Catastali.....	64
Stima	65
Immobili in Tivoli	66
Descrizione e Stato dei luoghi.....	66
Dati Catastali.....	67
Inquadramento urbanistico.....	67
Gravami di uso civico e demaniali	70
Formazione dei lotti di vendita.....	71
Lotto 17	71
Confini	71
Stima	71

INCARICO

Con provvedimento del 20/02/2024 il G.D. Dott.ssa Calvanese Raffaella ha approvato, autorizzandone l'esecuzione, il 'Programma di liquidazione' predisposto dal Curatore Fallimentare Avv. Renato Negroni, con il quale è stata proposta la vendita, mediante procedura competitiva, dei beni immobili di cui la società Lizard srl risulta ancora intestataria; a tal fine la sottoscritta Arch. Gabriella Ceci, con studio in Via Prenestina Nuova, 309, 00036, Palestrina (RM), Tel. 06 95312008, Fax 06 95312008, email:arch.gceci@gmail.com, PEC:architettoceciabriella@pec.it, veniva nominata in qualità di tecnico per la valutazione ai fini della vendita; il Notaio Giuseppe Maria Caparelli con studio in Velletri, Corso della Repubblica n. 125, PEC: giuseppemaria.caparelli@postacertificata.notariato.it, veniva nominato per la redazione della documentazione ipocatastale; la società PBG srl, operatore specializzato e collaboratore della società del gruppo Zucchetti proprietario del software giuridico della linea 'Fallco' entrambe iscritte nel registro ministeriale dei gestori autorizzati alle vendite telematiche, veniva nominato quale commissario alla vendita.

PREMESSA

I beni immobili, così come individuati nel 'Programma di liquidazione' predisposto dal Curatore Fallimentare Avv. Renato Negroni ed oggetto della presente relazione tecnica, sono dislocati in 2 diversi Comuni ovvero nel **Comune di Pomezia (RM) frazione di Torvaianica e nel Comune di Tivoli (RM) frazione di Campolimpido-Favale**.

Gli immobili in Pomezia, frazione di Torvaianica, si trovano all'interno di un complesso di n. 4 palazzine, molto prossime al mare, con accesso da via Carlo Alberto Dalla Chiesa, civici dal 76 al 84, di cui la società Lizard srl ne è stata costruttrice. I beni immobili oggetto della procedura ancora in capo alla Lizard srl, corrispondono a **posti auto situati al piano terra tra i fabbricati denominati 'C' e 'D', un locale cantina al piano interrato ed un terrazzo al piano secondo nel fabbricato 'A', una area urbana frontistante il fabbricato 'B' esterna alla recinzione del complesso**; in quota parte sono compresi i beni comuni non censibili del complesso.

Gli immobili nel Comune di Tivoli si trovano nella frazione di Campolimpido-Favale e corrispondono a n.2 appezzamenti di terreno, non adiacenti ma vicini, liberi ed ineditati.

I Beni immobili sono identificati, nell'incarico conferito alla sottoscritta, come segue:

IMMOBILI IN POMEZIA:

- 1) Piena proprietà Pomezia, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa snc Lastrico solare Categoria F/5 Edificio A piano 2°, consistenza mq. 40, censito nel N.C.E.U. al Foglio 31 particella 2570 sub. 509;

- 2) Piena proprietà Pomezia, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa snc Area Urbana Categoria F/1 piano T, consistenza mq. 50, censito nel N.C.E.U. al Foglio 31 particella 2570 sub. 13;
- 3) Piena proprietà Pomezia, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 84 Cat. C/6 piano T, Interno 61 di mq 13, censito nel N.C.E.U. al Foglio 31 particella 2570 sub. 229;
- 4) Piena proprietà Pomezia, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 84 Cat. C/6 piano T, Interno 62 di mq 13, censito nel N.C.E.U. al Foglio 31 particella 2570 sub. 230;
- 5) Piena proprietà Pomezia, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 84 Cat. C/6 piano T, Interno 67 di mq 15, censito nel N.C.E.U. al Foglio 31 particella 2570 sub. 235;
- 6) Piena proprietà Pomezia, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 84 Cat. C/6 piano T, Interno 73 di mq 15, censito nel N.C.E.U. al Foglio 31 particella 2570 sub. 241;
- 7) Piena proprietà Pomezia, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 84 Cat. C/6 piano T, Interno 74 di mq 13, censito nel N.C.E.U. al Foglio 31 particella 2570 sub. 242;
- 8) Piena proprietà Pomezia, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 84 Cat. C/6 piano T, Interno 75 di mq 13, censito nel N.C.E.U. al Foglio 31 particella 2570 sub. 243;
- 9) Piena proprietà Pomezia, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 84 Cat. C/6 piano T, Interno 76 di mq 13, censito nel N.C.E.U. al Foglio 31 particella 2570 sub. 244;
- 10) Piena proprietà Pomezia, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 84 Cat. C/6 piano T, Interno 77 di mq 13, censito nel N.C.E.U. al Foglio 31 particella 2570 sub. 245;
- 11) Piena proprietà Pomezia, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 84 Cat. C/6 piano T, Interno 80 di mq 15, censito nel N.C.E.U. al Foglio 31 particella 2570 sub. 248;
- 12) Piena proprietà Pomezia, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 84 Cat. C/6 piano T, Interno 81 di mq 13, censito nel N.C.E.U. al Foglio 31 particella 2570 sub. 249;
- 13) Piena proprietà Pomezia, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 84 Cat. C/6 piano T, Interno 82 di mq 13, censito nel N.C.E.U. al Foglio 31 particella 2570 sub. 250;
- 14) Piena proprietà Pomezia, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 84 Cat. C/6 piano T, Interno 84 di mq 13, censito nel N.C.E.U. al Foglio 31 particella 2570 sub. 252;
- 15) Piena proprietà Pomezia, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 84 Cat. C/6 piano T, Interno 85 di mq 13, censito nel N.C.E.U. al Foglio 31 particella 2570 sub. 253;
- 16) Piena proprietà Pomezia, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 84 Cat. C/6 piano T, Interno 86 di mq 15, censito nel N.C.E.U. al Foglio 31 particella 2570 sub. 254;
- 17) Piena proprietà Pomezia, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa snc Cat C/2 Edificio A, Interno ACL Piano S1 di mq 5, censito nel N.C.E.U. al Foglio 31 particella 2570 sub. 501.

Inoltre, la Lizard è in quota parte proprietaria anche dei seguenti beni comuni non censibili, facenti parte del comprensorio:

- Bene Comune non censibile, Pomezia, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa snc, piano T, censito nel N.C.E.U. al Foglio 31 particella 2570 sub. 1;
- Bene Comune non censibile, Pomezia, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa snc, piano T, censito nel N.C.E.U. al Foglio 31 particella 2570 sub. 2;
- Bene Comune non censibile, Pomezia, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa snc, piano T, censito nel N.C.E.U. al Foglio 31 particella 2570 sub. 3;
- Bene Comune non censibile, Pomezia, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa snc, piano S1-T- 1°-2°, censito nel N.C.E.U. al Foglio 31 particella 2570 sub. 4;
- Bene Comune non censibile, Pomezia, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa snc, piano S1-T- 1°-2°-3°, censito nel N.C.E.U. al Foglio 31 particella 2570 sub. 5;
- Bene Comune non censibile, Pomezia, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa snc, piano S1-T- 1°-2°-3°, censito nel N.C.E.U. al Foglio 31 particella 2570 sub. 6;
- Bene Comune non censibile, Pomezia, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa snc, piano S1-T censito nel N.C.E.U. al Foglio 31 particella 2570 sub. 7;
- Bene Comune non censibile, Pomezia, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa snc, piano S1-T- 1°-2°-3°, censito nel N.C.E.U. al Foglio 31 particella 2570 sub. 8;
- Bene Comune non censibile, Pomezia, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa snc, piano S1-T- 1°-2°-3°, censito nel N.C.E.U. al Foglio 31 particella 2570 sub. 9;
- Bene Comune non censibile, Pomezia, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa snc, piano S1-T censito nel N.C.E.U. al Foglio 31 particella 2570 sub. 10;
- Bene Comune non censibile, Pomezia, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa snc, piano S1-T- 1°-2° censito nel N.C.E.U. al Foglio 31 particella 2570 sub. 11;

Di sotto l'identificazione nelle foto satellitari e catastali:



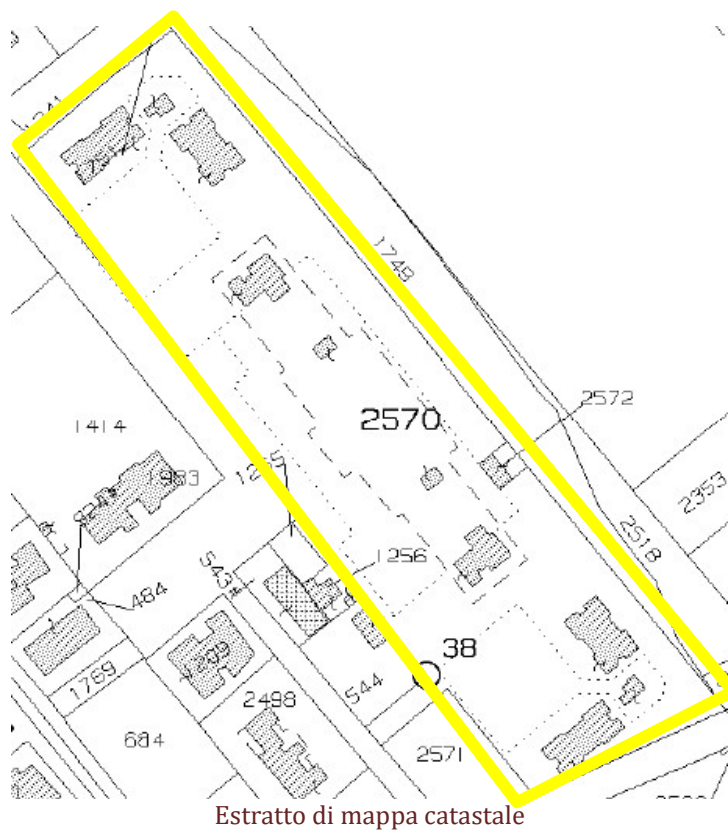
Foto satellitare 3D



Foto satellitare dati cartografici 2024



Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare



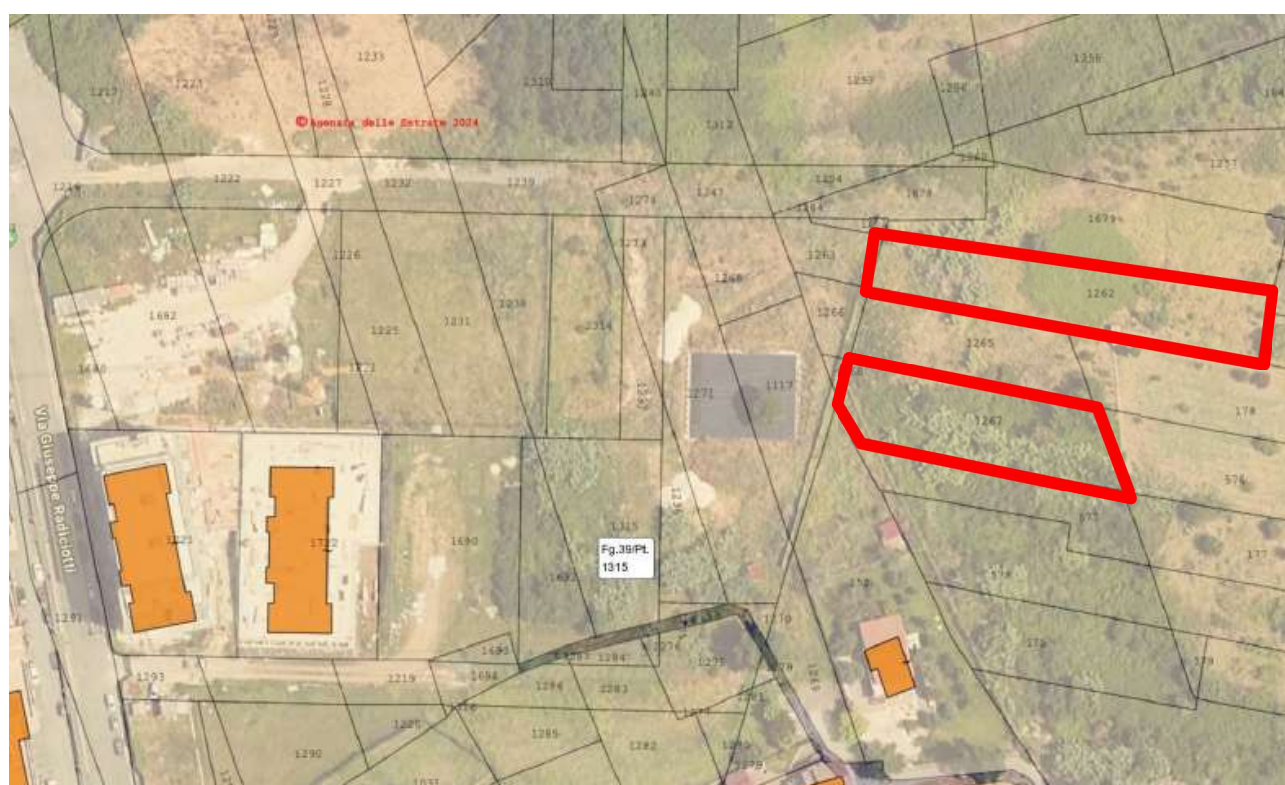
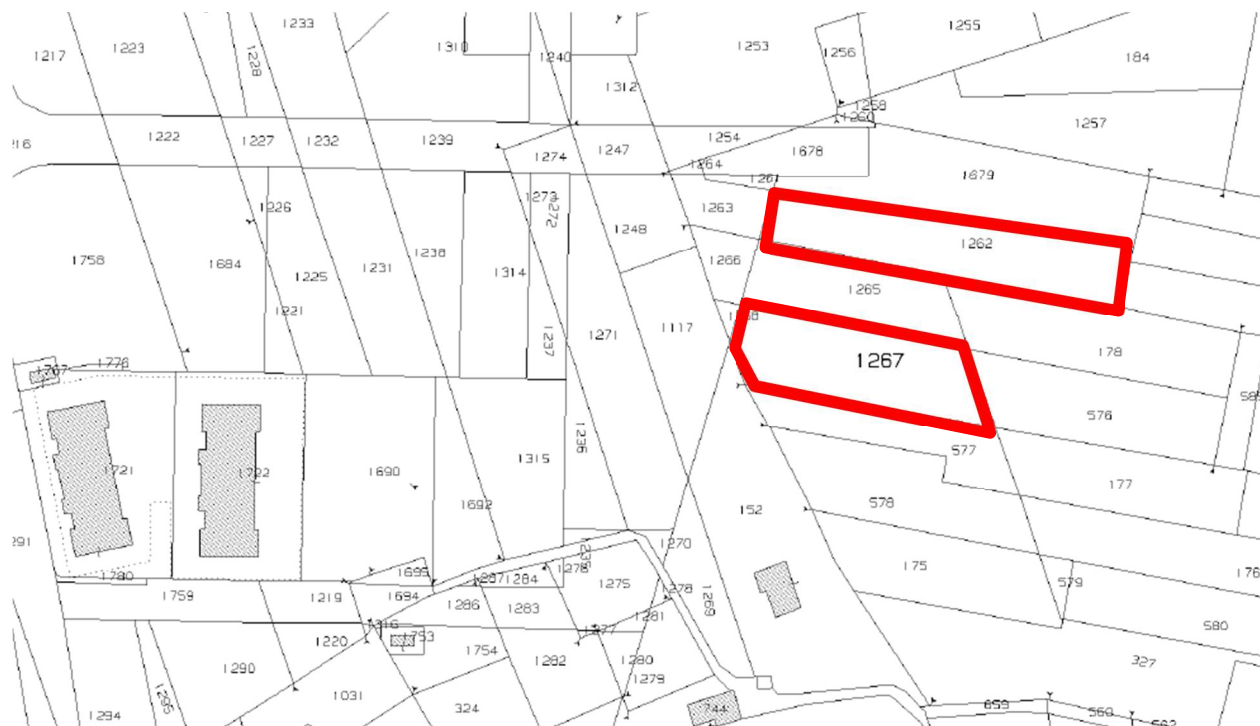
Estratto di mappa catastale

TERRENI IN TIVOLI:

- 18) Piena Proprietà Tivoli, terreno di mq. 1202 censito nel N.C.T. al Foglio 39 particella 1262 (derivata dalla particella 331);
- 19) Piena Proprietà Tivoli terreno di mq 1090 censito nel N.C.T. al Foglio 39 particella 1267 (derivata dalla particella 330);



Foto satellitare 3D con indicazione dei 2 appezzamenti



TITOLARITÀ

Dal certificato notarile in atti si evince che gli immobili oggetto del fallimento, ovvero gli immobili sopra citati dal numero 1 al 19, risultano intestati come segue:

- LIZARD SRL IN LIQUIDAZIONE con sede in Pomezia, via Giamaica n. 13 - Codice fiscale: 08160451004 - Quota 1/1 di piena proprietà

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- LIZARD SRL IN LIQUIDAZIONE con sede in Pomezia, via Giamaica n. 13 - Codice fiscale: 08160451004 - Quota 1/1 di piena proprietà

La LIZARD SRL IN LIQUIDAZIONE con sede in Pomezia, via Giamaica n. 13, - Codice fiscale: 08160451004 risulta in quota parte intestataria anche dei beni comuni non censibili identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm), Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa snc, piano S1-T- 1°-2°-3°, Foglio 31 particella 2570 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

IMMOBILI IN POMEZIA

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni immobili sono situati nel Comune di Pomezia (Rm), frazione di Torvaianica, con accesso principale da via Carlo Alberto Dalla Chiesa, civici dal n.76 al 84; trattasi di un complesso di n. 4 palazzine denominate 'A,B,C,D' occupanti un intero isolato tra le via Carlo Alberto Dalla Chiesa, Via Siviglia, Via Dallas e via Gran Bretagna di cui la società Lizard srl ne è stata costruttrice.

Le palazzine sono uguali a due a due tra di loro ma con sagoma speculare, più precisamente la palazzina 'A' e la 'D' si trovano in posizione angolare e si estendono su tre piani fuori terra ed uno interrato, mentre la 'B' e la 'C' si trovano in posizione centrale e si estendono su tre piani fuori terra, uno a soffitta ed uno interrato, come nelle immagini di sotto.



I beni immobili oggetto della procedura corrispondono a **posti auto esterni situati al piano terra tra i fabbricati 'C' e 'D', un locale cantina al piano interrato ed un terrazzo al piano secondo del fabbricato 'A', una area urbana frontistante il fabbricato 'B' esterna alla recinzione del complesso**; vi sono poi spazi identificati in catasto quali beni comuni non censibili.

Il complesso si trova prossimo al mare, facilmente raggiungibile da ampia viabilità primaria dotata di piste ciclabili e pedonali, ben illuminate prospiciente aree a verde inedificate, come nelle immagini di sotto.



I Posti auto sono situati su piazzale esterno pianeggiante al piano terra in prossimità delle palazzine 'C' e 'D', il complesso è completamente recintato con muratura e soprastante inferriata ed accessibile tramite diversi varchi pedonali e carrabili posizionati lungo il perimetro; nello specifico i posti auto in

oggetto sono raggiungibili tramite cancello carrabile automatizzato al civico 84. Il piazzale presenta pavimentazione in masselli autobloccanti e asfalto, è dotato di impianto di illuminazione.

Il locale cantina è situato al piano interrato del fabbricato 'A' accessibile dal civico 74 dall'androne condominiale tramite vano scala dotato di ascensore; il piano interrato contiene locali cantina e box e posti auto collegati da corridoi interni dotato di impianto antincendio e porte tagliafuoco. La cantina è un piccolo locale accessibile da porta in metallo, privo di finestre con rifiniture minimali.

Il terrazzo è situato al piano secondo (ed ultimo) del fabbricato 'A', accessibile dal civico 74 dal medesimo androne condominiale, tramite vano scala dotato di ascensore; il terrazzo prospetta verso la via Gran Bretagna, ha superficie di circa 40 mq, pavimentazione a mattonelle con zoccolatura perimetrale, divisori tra le altre unità immobiliari in muratura intonacata e tinteggiata con copertina protettiva, parapetto metallico, dotato di illuminazione, è accessibile da porta finestra dotata di grata metallica posta su corridoio condominiale.

L'area urbana è esterna alla recinzione del complesso, si trova davanti il fabbricato 'B' e adiacente il vialetto di accesso pedonale; si tratta di una area asfaltata accessibile direttamente dalla via Dalla Chiesa gravata da servitù di fatto per servizi a rete quali punto presa ENEL e tombini, che ne limitano l'uso, una area regolare rettangolare di totali 50 mq (circa 8 ml x 6 ml).

I beni comuni non censibili corrispondono ai piazzali e aree esterne, rampe di accesso ai piani seminterrati, androni e scale condominiali, corridoi di distribuzione delle unità immobiliari di tutti fabbricati del complesso.

[ALLEGATO - Fotografico]

LIVELLO QUALITATIVO E STATO CONSERVATIVO

Il complesso è stato realizzato tra gli anni 2007-2009, qualità edilizia e delle strutture nella media della zona. Normale stato di conservazione generale, sono visibili locali criticità, dovuta ad agenti meteorici, di modesta entità.

STATO DEI LUOGHI

In sede dei sopralluoghi effettuati in data 20/11/2024 e in data 16/12/2024 gli immobili sono stati trovati per lo più liberi; i posti auto probabilmente vengono saltuariamente occupati in attesa di assegnazione definitiva, altresì per il terrazzo è stato possibile constatare lo stato dei luoghi attraverso la porta di accesso vetrata protetta da grata metallica situata nel corridoio comune. La cantina al Piano S1 non era accessibile per irreperibilità delle chiavi della porta di accesso.

La richiesta di accesso agli Atti presso l'Agenzia delle entrate-Ufficio Registro per la verifica di contratti di locazione registrati riguardanti gli immobili in oggetto riferiva inesistenza, come da risposta di sotto in stralcio e più completa in allegato.

R: Tribunale di Velletri - RG 20/2022 - Richiesta accesso agli atti - Lizard srl - C.F. 08160451004

Da DP II ROMA - UT POMEZIA <dp.iiroma.utpomezia@agenziaentrate.it>
A architettocecigabriella@pec.it <architettocecigabriella@pec.it>
Data mercoledì 12 giugno 2024 - 15:40

Buon pomeriggio
Da interrogazioni in AT non risultano contratti registrati a Pomezia che interessano gli immobili indicati.


Agenzia delle Entrate
Direzione Provinciale II di Roma
Ufficio Territoriale di Pomezia

✉ Via Carlo Poma 7/A - 00071 – Pomezia (RM)
☎ TEL. 06 526061
📠 FAX 06 50763655
@ dp.iiroma.utpomezia@agenziaentrate.it

[ALLEGATO – Accesso Atti Ag. Entrate - Locazione]

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Nel complesso immobiliare risulta costituito il Condominio denominato 'Parco dei salici'.

Dalle Ispezioni ipotecarie effettuate emerge che risulta registrato presso l'ufficio delle Entrate di Roma 6 in data 19/11/2008 al n. 4081 serie 1T il REGOLAMENTO DI CONDOMINIO depositato agli atti del Notaio Paola Macri' di Roma con verbale in data 18 novembre 2008 rep.n. 33744 racc. n.8900 che, reperito presso l'Amministrazione condominiale, si allega alla presente.

[ALLEGATO – Regolamento di condominio con millesimi di proprietà]

A fronte delle richieste del CTU del 29/01/2025, del 04/02/2025 e sollecito del 26/02/2025, l'Amministrazione del condominio con risposte del 30/01/2025 e del 07/03/2025, in allegato, ha evidenziato spese straordinarie già deliberate per interventi di ristrutturazione edilizia comunque di modesta entità, spese condominiali non pagate negli ultimi anni dovute dalla società fallita come nella Pec in stralcio di seguito evidenziata e in allegato.

[ALLEGATO – Oneri condominiali]

Fabbricato A: lastrico solare - nessun onere.

Fabbricato A - locale cantina "K": gestione ordinaria 2024 nr. 4 rate di euro 85,40 ciascuna; Gestione straordinaria ristrutturazione edilizia euro 17,00.

Fabbricato C - D:

posto auto 67-73-74-75-76-77-80-81-82-84-85-86: gestione ordinaria 2024 nr. 4 rate di euro 6,36 ciascuna; Gestione straordinaria ristrutturazione edilizia totali euro 193,98.

posto auto 61 e 62 gestione ordinaria 2024 nr. 4 rate di euro 11,72 ciascuna; Gestione straordinaria ristrutturazione edilizia totali euro 143,99.

Relativamente ai conguagli della gestione ordinaria degli ultimi due anni, che andrebbero ad aggiungersi agli oneri sopra menzionati, posso comunicarle solo gli importi relativi al 2023, in quanto il 2024 non è stato ancora consuntivato.

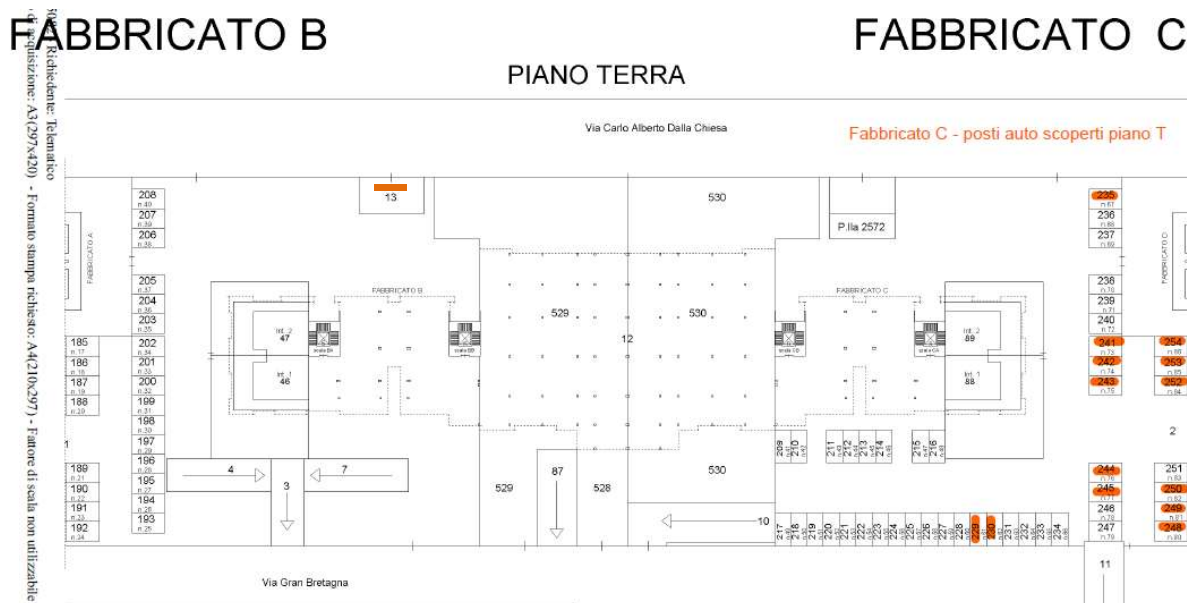
Cordiali saluti.

L'amministratore,
Elsa Forlì

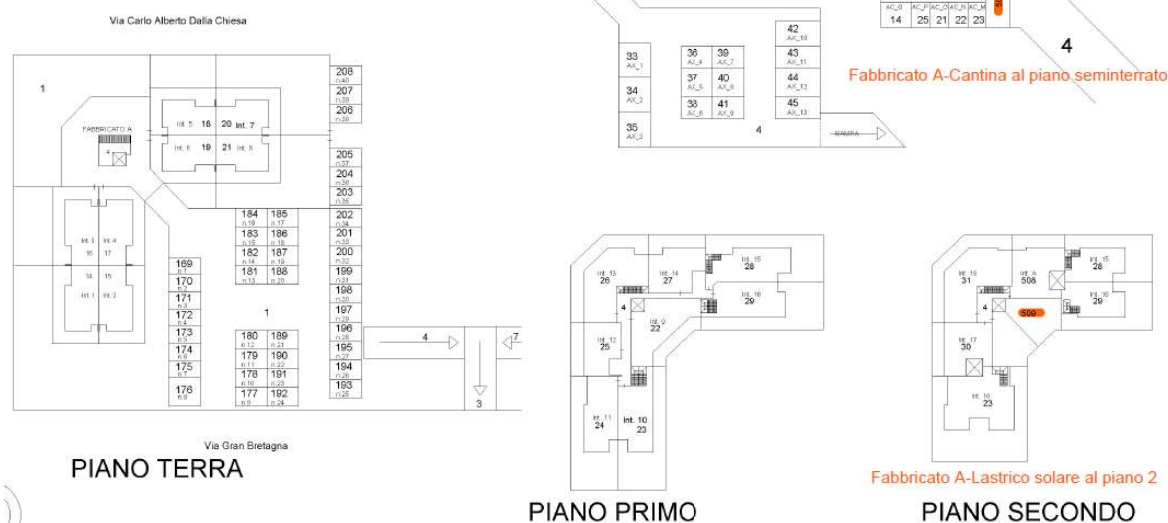
N.B. Si evidenzia che nonostante la corretta definizione delle unità immobiliari cadute nel Fallimento nella domanda della sottoscritta, per le quali si è richiesta la definizione degli oneri condominiali per singola unità, l'Amministrazione risponde in modo complessivo sui posti auto ed erroneamente in merito alla cantina che viene indicata 'K' (non caduta nel Fallimento) anziché la 'ACL'.

INQUADRAMENTO CATASTALE

Gli immobili sono identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia (Codice: G811) Provincia di ROMA al Foglio 31, Particella 2570 sub 13, 229, 230, 235, 241, 242, 243, 244, 245, 248, 249, 250, 252, 253, 254, sub 501, sub 509. Nell'Elaborato planimetrico catastale, di sotto in stralcio e più completo in allegato, vengono così individuati e per facilitare la lettura vengono evidenziati in colore arancio:



FABBRICATO A



Corrispondenza catastale

Le unità immobiliari risultano univocamente individuate in catasto.

La planimetrie di uuu appaiono conformi allo stato attuale.

Storia catastale

In catasto Fabbricati la Particella 2570 ed i subalterni dal 1 al 269 del Foglio 31 e Particella 2572 del foglio 31 viene costituita in data 26/09/2008 con Pratica n. RM 1203365 da 'Lizard srl' con sede in Pomezia (Rm)-C.F. 08160451004, risulta in atti in pari data per 'Costituzione' (n.9584.1/2008).

Il tutto in conformità agli originari titoli edilizi rilasciati e al Certificato di Agibilità.

- **Il sub 13** area urbana in Categoria F/1 al Piano T, **ed i sub 229,230,235,241,242,243,244,245,248, 249,250,252,253,254** al Foglio 31 particella 2570, posti auto in Categoria C/6 al Piano T, permangono invariati dalla data di costituzione ad oggi, così come **i beni comuni non censibili ai piani S1-T-1-2-3, sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.**

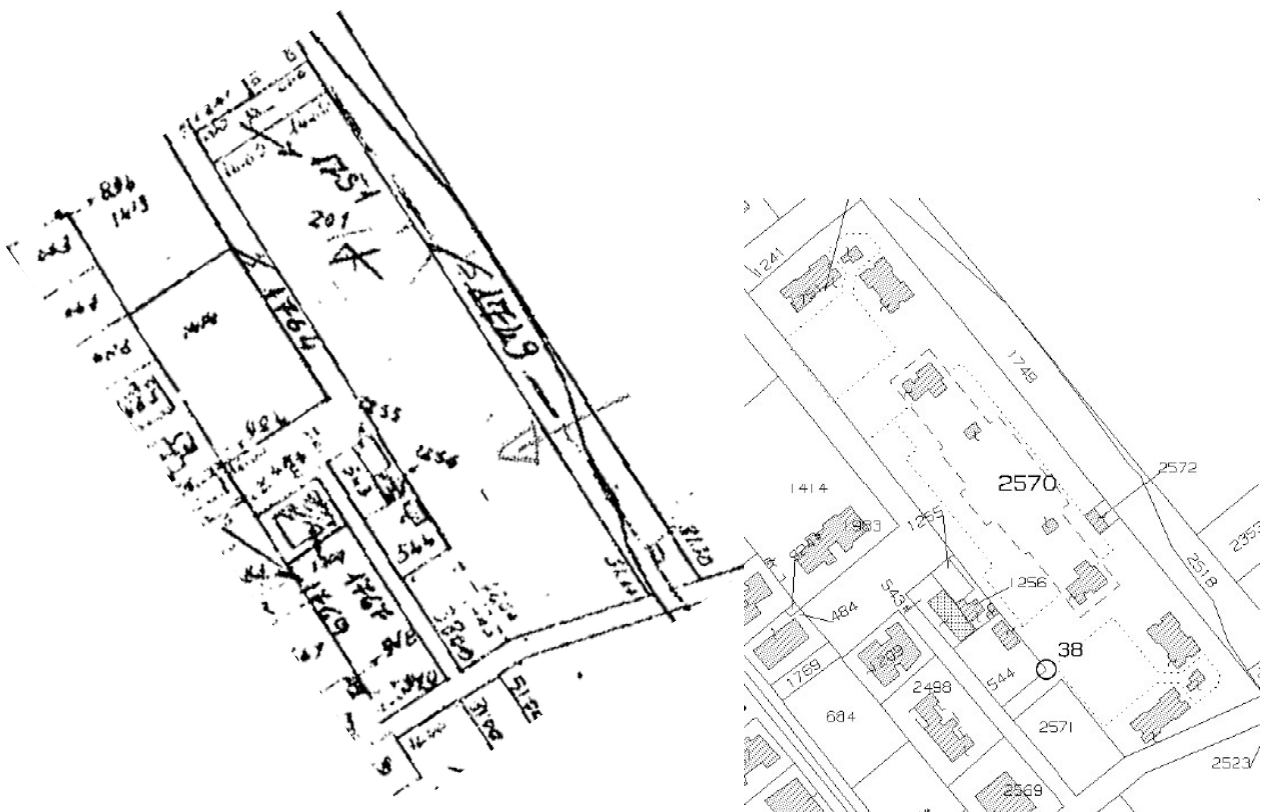
- In data 19/06/2009 veniva costituita nel catasto fabbricati **al Foglio 31 particella 2570 sub. 501** la cantina Cat. C/2 al Piano S1 di mq 5, Edificio A, Interno A, interno ACL.

- In data 24/12/2009 venivano costituiti nel catasto fabbricati **al Foglio 31 particella 2570** il sub. 508 soffitta Cat. C/2 di 48 mq ed **il sub 509-** lastrico solare Categoria F/5 Edificio A, per soppressione del sub.32 cat. C/2 di 59 mq.

(Per completezza si evidenzia che in data 07/06/2012 il sub 508 veniva soppresso generando il sub 519 categoria A/2 di 3 vani per variazione della destinazione da soffitta ad abitazione).

In catasto Terreni la Particella 2570 del foglio 31 di 13.351 mq viene costituita con tipo mappale del 19/06/2008 Pratica n. RM0828505 in atti dal 19/06/2008 (n. 828505.1/2008) e così permane anche allo stato attuale come ENTE URBANO; con il medesimo tipo mappale è stata variata anche la Particella 2571 di 1150 mq la Particella 2572 di 87 mq; le suddette Particelle 2570 -2571-2572 derivano dalla fusione particelle 2524 e 2525 per mq 14588 mq ovvero la particella 2524 di 14533 mq e la particella 2525 di 55 mq. Le particelle 2524 e 2525, derivano dal frazionamento della particella 201 del 06/04/2006 Pratica n. RM0125588 (n. 125588.1/2006).

La particella 201 che all'Impianto meccanografico del 04/08/1979 risultava essere di 86325 mq, con precedente frazionamento in atti dal 27/01/1997 ma datato al 1971(n.3375.1/1971) veniva frazionata generando la 201 di 76626 mq e le particelle 1196 di 2709 mq e la particella 1197 di 6990 mq. Con successivo frazionamento del 01/01/1992 ma in atti solo dal 27/01/1997 (TF n.3869.3/1987) la particella 201 viene ridotta ad una estensione di 2889 mq e vengono generate le particelle dalla 1749 alla 1767; infine con frazionamento del 06/04/2006 Pratica n. RM0125588 in atti dal 06/04/2006 (n. 125588.1/2006), la Particella 201 è stata soppressa.



Estratto di mappa catastale n. 41509 depositato agli atti del UTC al prot.0082315 del 15/11/2006 a confronto con EDM attuale

[ALLEGATO – Catastali storici]

INQUADRAMENTO URBANISTICO E REGOLARITÀ EDILIZIA

L'accesso agli Atti presso l'Ufficio tecnico comunale del Comune di Pomezia ha consentito di reperire i seguenti titoli edilizi:

INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

- **Permesso di costruire n. 103 del 11/06/2007** pratica edilizia n.7970, protocollo 0050325 del 11/06/2007 per 'Realizzazione di quattro fabbricati ad uso civile abitazione,' da realizzarsi sull'appezzamento di terreno identificato i catasto al Foglio 31 Particella 201, costruttore LIZARD srl. Inizio Lavori prot.0051063 del 13/06/2007.

Per il rilascio del Permesso di costruire 103/2007 è stato stipulato **Atto d'obbligo a rogito Notaio Paola Macrì del 31/05/2007 rep.32383, racc. n.8104 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 6 in data 31/05/2007.**

- **DIA - Denuncia Inizio Attività tardiva- prot. 0041568 del 27/05/2008 - 'Variante in corso d'opera per la realizzazione di fabbricati ad uso civile abitazione'**, in via C.A. Dalla Chiesa snc su terreni al foglio 31 Particelle 2524, 2525 (ex Particella 201), per diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche dei prospetti. Fine lavori Prot. 0081635 del 25/09/2008.
- Allaccio in pubblica fognatura, certificato igienico sanitario, certificati di collaudo.
- Certificato di agibilità prot. 0099209 del 20/11/2008 per '**Realizzazione di n. quattro fabbricati ad uso civile abitazione**', in via C.A. Dalla Chiesa snc, estremi catastali Comune di Pomezia Foglio 31 Particelle 2570 sub dal 1 al n.269 e Foglio 31 Particella 2572.

[ALLEGATO - **Titoli edilizi** -DIA 41568/2008 - PdC n. 103/2007]

TERRAZZO (catastalmente lastrico solare)

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate emerge che per il piano secondo edificio 'A' sono state presentate n.2 successive pratiche edilizie quali DIA 15492 del 21/02/2009 ed una successiva DIA del 14/01/2010 prot. 0002393, per 'Recupero sottotetti a fini abitativi' L.R 13/09, e successiva Agibilità del 20/11/2013 n. 0097921 con la quale il piano 2 del fabbricato 'A' è stato modificato come allo stato attuale ricavando, dall'originario locale accessorio con 2 terrazzi (in catasto ex subalterno 32), un appartamento con terrazzo identificato al n. interno 19 ed in catasto al foglio 31 Particella 2570 sub 519 (già sub 508 derivante dal sub 32) ed **un singolo terrazzo corrispondente a quello oggetto della presente procedura al Foglio 31, Particella 2570 sub 509 Categoria F/5, consistenza mq. 40, in vendita al Lotto1.**

[ALLEGATO -**Ispezioni ipotecarie imm.1-Foglio 31 Part.2570 sub 509**]

Di seguito l'elaborato grafico relativo al titolo edilizio con la planimetria generale ed i prospetti:

N.B. Presso l'ufficio tecnico comunale è stato possibile effettuare la consultazione della Pratica edilizia PE 7970 contenente il Permesso di Costruire n.103/2007 ed i successivi titoli edilizi; **tuttavia manca agli atti la Tavola n.1 del PdC 103/2007** probabilmente relativa alla planimetria di insieme con l'evidenza delle aree destinate a parcheggio e a verde. Nella stessa pratica PE 7970 è stato reperito l'Atto d'obbligo a rogito Notaio Paola Macrì del 31/05/2007 rep.32383, racc. n.8104 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 6 in data 31/05/2007; in tale Atto **viene citata la 'Determina Dirigenziale n.20/192 del 13/03/2007 con progetto allegato'** con la quale sono state vincolate nei confronti del Comune aree a diverse destinazioni come di seguito descritte nell'Atto d'obbligo allegato e sotto riportato in stralcio.

Tutto ciò premesso e ritenuto come parte integrante e sostanziale del presente atto la Società "LIZARD S.R.L.", come sopra rappresentata

SI IMPEGNA:

1. a vincolare permanentemente e irrevocabilmente il terreno censito in catasto al foglio n. 31 del Comune di Pomezia, alle particelle n. 2524 e 2525 per una superficie complessiva di mq. 13.438,00, al servizio della progettata costruzione;
2. a mantenere la destinazione dell'edificio alla destinazione approvata;
3. a destinare a parcheggio, ai sensi della Legge 122/89, la superficie di mq 1.460,00 (millequattrocentosessanta virgola zero zero) sita al piano interrato, così come meglio specificato nel progetto di cui alla Determina Dirigenziale n. 20/192 del 13/03/2007, nonché a destinare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato;
4. a realizzare un piazzale asfaltato della superficie complessiva di mq. 1.150,00 meglio indicato nella planimetria che trovasi allegata al presente atto sotto la lettera "B", da destinare a parcheggio comunale;
5. ad effettuare a propria cura e spese il frazionamento relativo alle particelle di cui al precedente punto 1. e a cedere gratuitamente al Comune di Pomezia, entro e non oltre la data di comunicazione di fine lavori e comunque prima della richiesta di abitabilità l'area di cui al punto precedente.

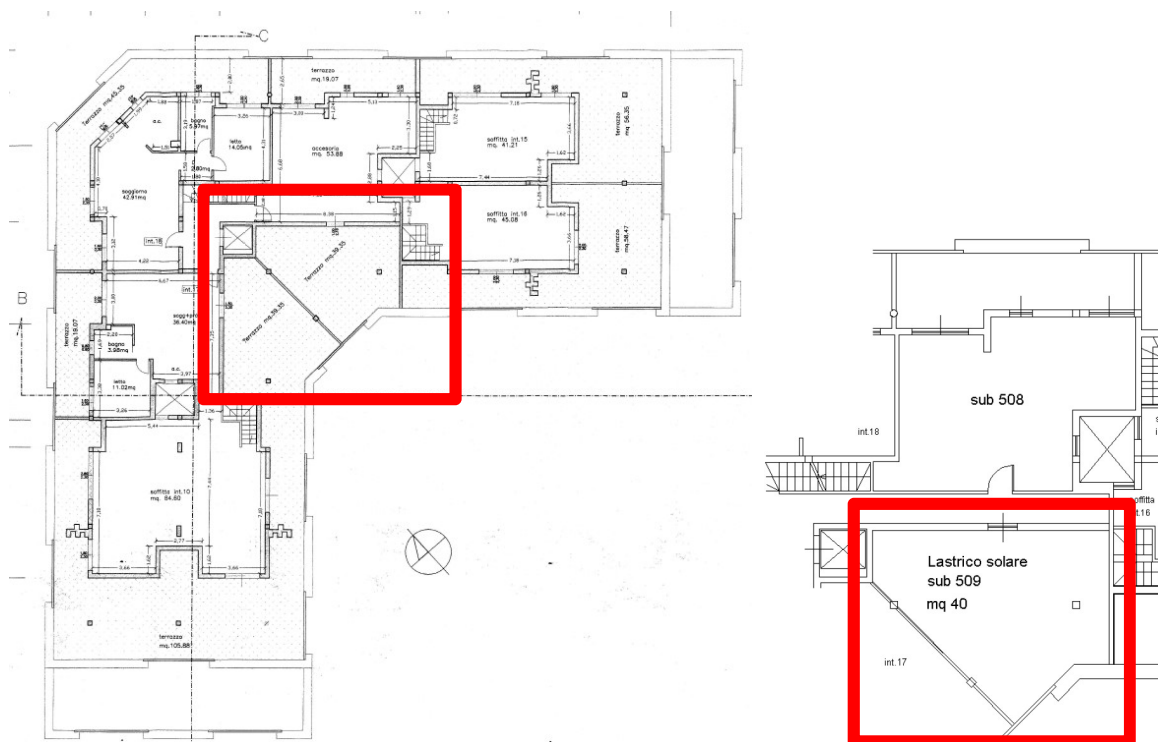
E' stata pertanto inoltrata più volte richiesta sia per le vie brevi, per email ordinaria e con solleciti verbali, che per PEC, all'Ufficio tecnico comunale all'attenzione del Dirigente ed al Segretariato generale, della Determina e del progetto allegato; **infine la Dirigente dell'Ufficio Urbanistica ha fatto pervenire risposta di irreperibilità della Determina richiesta e del progetto.** Il Tutto come consultabile nelle comunicazioni allegate alla relazione tecnica.

[ALLEGATO - Titoli edilizi- Richiesta e Irreperibilità Determina Dir.le 20-192 del 2007]

Stante l'irreperibilità della Tavola 1 del PdC 103/2007 e della Determina Dirigenziale n.20/192 del 13/03/2007 con progetto allegato, appare dirimente il Certificato di agibilità prot. 0099209 del 20/11/2008 nel quale vengono puntualmente indicati gli estremi catastali delle unità immobiliari conformi al titolo edilizio in variante del 2008 così come individuate nel Catasto fabbricati del Comune di Pomezia al Foglio 31 Particelle 2570 sub dal 1 al n.269 e Foglio 31 Particella 2572, e quindi dal confronto degli elaborati dei titoli edilizi reperiti con lo stato attuale emerge che:

- **l'immobile n.1 dell'elenco corrispondente al terrazzo posto al piano 2 del Fabbricato 'A' - identificato al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) al Foglio 31, Particella 2570 sub 509 (già sub 32), di cui ai titoli edilizi come citati negli Atti di compravendita allegati alla presente relazione ed alla planimetria catastale;**

Piano secondo – Fabbricato 'A'- confronto tra stato autorizzato e attuale



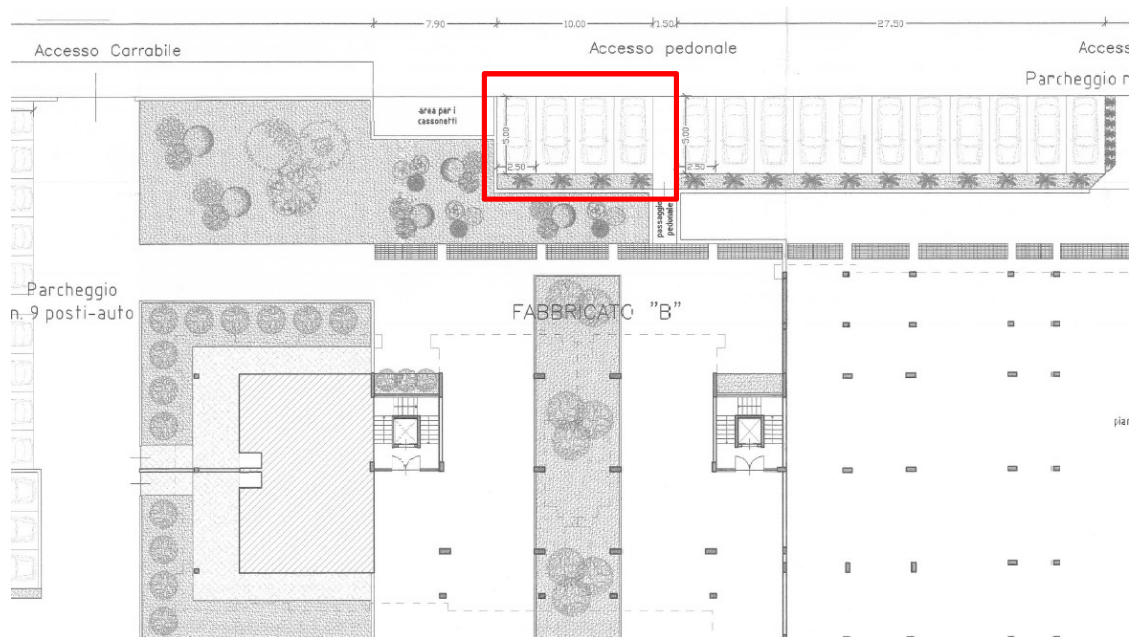
Stato autorizzato con DIA prot. 41568/2008

–

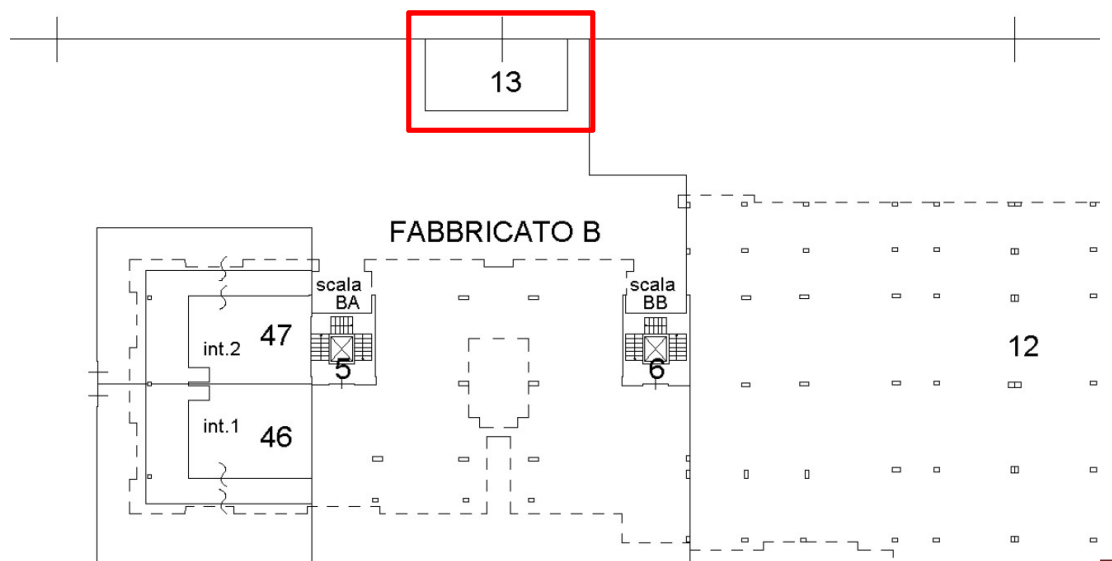
Catastali corrispondenti allo Stato attuale

- **l'immobile n.2 dell'elenco corrispondente** all'Area Urbana del complesso, identificata al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) **al Foglio 31 particella 2570 sub. 13**, Categoria F/1 piano T, consistenza mq. 50, non appare sostanzialmente conforme all'uso a parcheggio previsto nel titolo edilizio rilasciato ma all'elaborato catastale allegato all'Agibilità, sebbene gravato da servitù di fatto per servizi a rete quali punto presa ENEL e tombini di cui non si è potuta appurare la natura, che ne limitano l'uso e di fatto viene identificato in catasto quale area urbana priva di rendita. **Per quanto evidenziato, tenendo conto che trattasi di area urbana gravata di servitù di fatto, in fase estimativa sarà stimato un valore a corpo.**

Area urbana al Piano terra antistante Fabbricato 'B'- confronto tra stato autorizzato e attuale



Stato autorizzato Stato autorizzato con DIA prot. 41568/2008

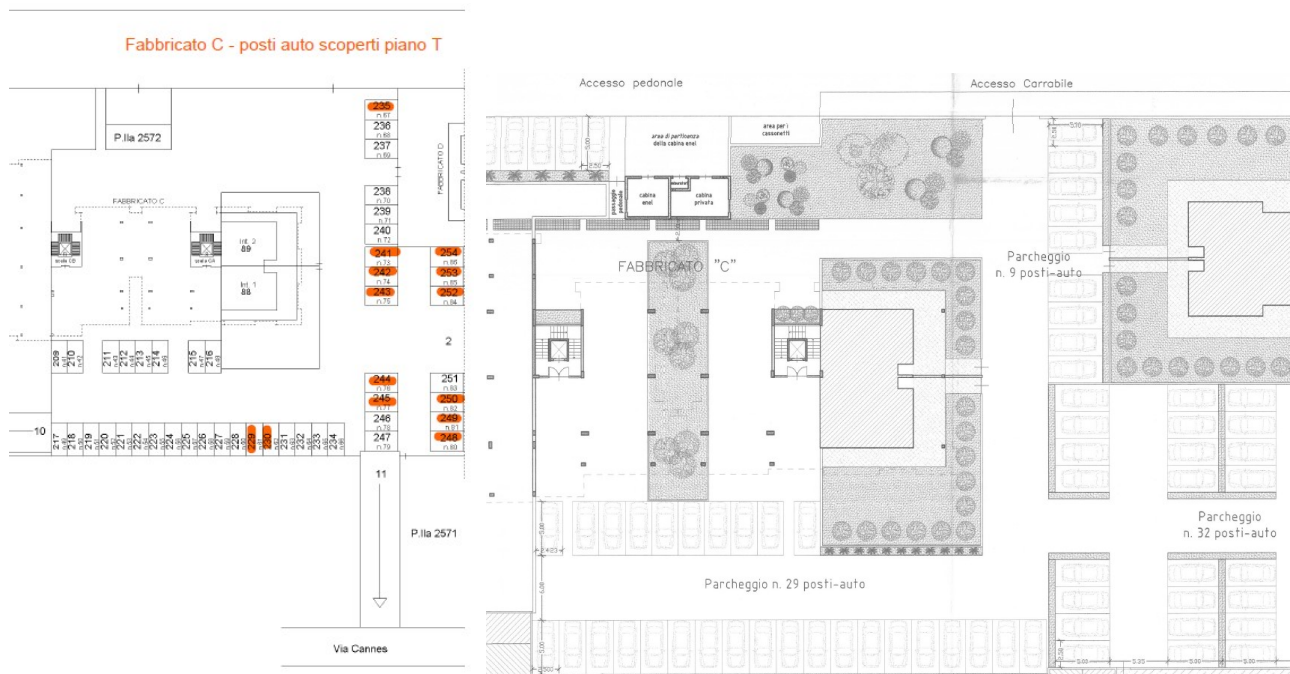


Elaborato planimetrico Catastale corrispondente allo Stato attuale

- **gli immobili dal n.3 al n. 16 dell'elenco corrispondenti ai posti auto scoperti** identificati al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) **al Foglio 31, Particella 2570 sub 229,230,235,241,242,243,244,245,248,249,250,252,253,254**, Lotti da 2 a 15, **appaiono sostanzialmente conformi ai titoli edilizi.**

Premesso che, come specificato nell'Atto D'obbligo a rogito Notaio Paola Macrì del 31/05/2007 rep.32383, racc. n.8104 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 6 in data 31/05/2007, la dotazione dei parcheggi del complesso edilizio assoggettati alla Legge n. 122/89 e dunque vincolata ad esso è stata ricavata nel piano interrato ad autorimessa, i posti auto in oggetto possono essere normalmente stimati tenendo conto che si trovano all'interno del complesso edilizio completamente recintato ed accessibile da cancello carrabile automatizzato.

Posti auto al Piano terra tra i Fabbricati 'C' e 'D'- confronto tra stato autorizzato e attuale



- **l'immobile al n.17 dell'elenco corrispondente alla cantina Cat. C/2 Edificio A, Interno ACL Piano S1 di mq 5, censito nel catasto fabbricati al Foglio 31 particella 2570 sub. 501 sebbene conforme al catastale attuale non è conforme ai titoli edilizi;** la cantina in effetti non appare menzionata né nei titoli edilizi **né negli allegati al Certificato di Agibilità relativo all'intero compendio** ed in effetti appare accatastata a partire dal 2009 successivamente al rilascio dei titoli e quindi in assenza di autorizzazione. Tale circostanza appare evidente e sostanziata dall'Ufficio Tecnico Comunale che al momento del deposito della denuncia in catasto, in data 19/06/2009, a seguito di verifica ex l.80/06 art.34 quinquies, la respingeva in quanto **'INCOERENTE'**, come visibile nel documento di sotto in stralcio.



Ufficio Provinciale di: ROMA
Comune di: POMEZIA

MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

mod. D1

Quadro A Dichiarazione di fabbricato urbano o nuova costruzione presentata ai sensi dell'art. 28 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652			
Tipo Mappale n. 828571 del 19/06/2008	Ditta n. 1 di 1	Unità a destinazione ordinaria n. 1	
Causale: Unità afferenti - RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA - ide : 31 - 2570		speciale e particolare n. 1	
Data in cui l'immobile è divenuto servibile all'uso (ultimazione dei lavori):		totali in costituzione n. 1	
Intestati n. 1			
Documenti allegati: Mod. 1N parte I n. 1	Mod. 2N parte I n. 1	planimetrie n. 1	
Mod. 1N parte II n. 1	Mod. 2N parte II n. 1	pagine elaborato planimetrico n. 1	

Quadro I Ditta da intestare:			
Denominazione	Sede legale	Prov. Codice Fiscale	
Lizard S.r.l.	Pomezia	RM 08160451004	
N. titolo reg. rif. Titolo e Natura del possesso o godimento			Quote
1 01 - Proprietà			1/ 1

Quadro U Unità Immobiliari													
Riferimenti Catastali				Utilità Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti					
N. Part. spe. Opac. Sez. Foglio	Particella Sub.	Op. Sez. Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl. Cons.	Superf. cat.	Rendita E IN/2N	Plan.				
Indirizzo					Piano		Scala	Interno	Lotto	Edificio			
1	C	31	2570	501		U	C/2	7	5	7	34,86	31	SI
via generale carlo alberto dalla chiesa SNC													
SI													
ACL													
A													

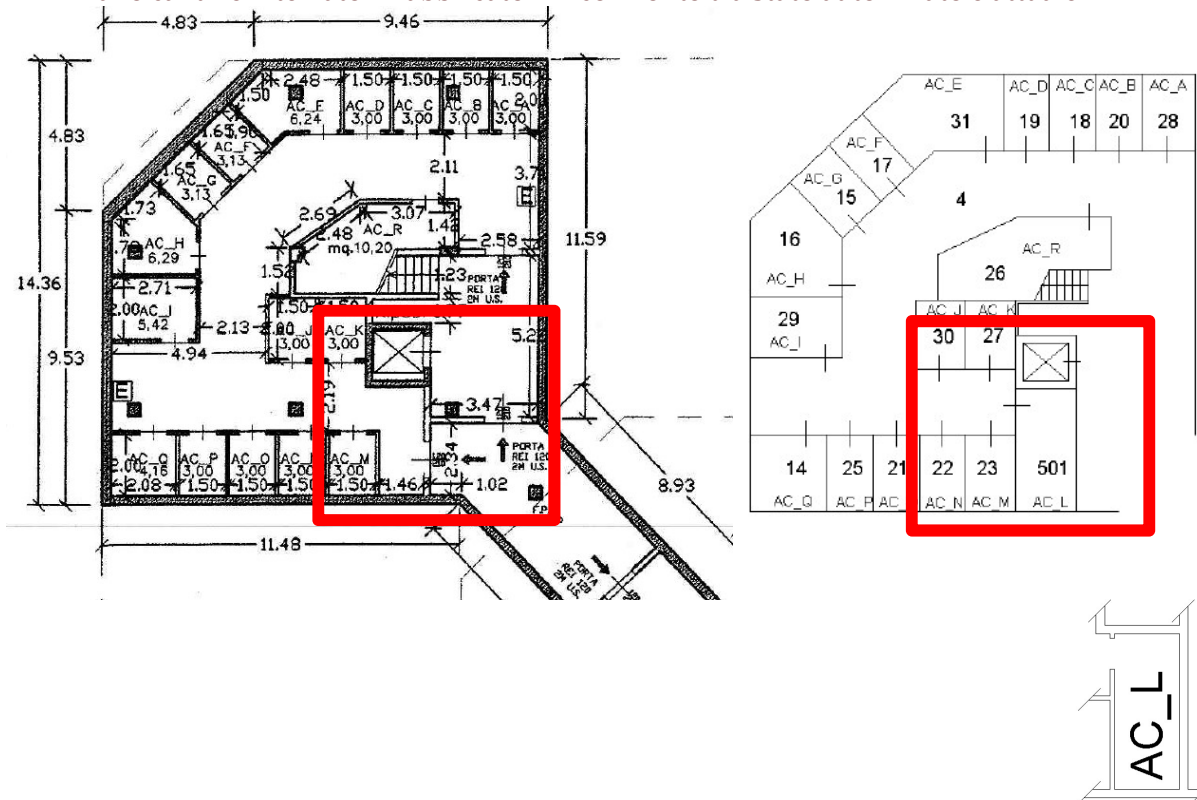
Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica	
trattasi di costituzione della cantina accl sfuggita in fase di accatastamento il tutto come da permesso di costruire n 103 del 11.06.2007 rilasciato dal comune di pomezia, il fine lavori e' stato effettuato in data 27.01.2009	

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione. - Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di: LIZARD S.R.L. quale soggetto obbligato, residente in POMEZIA (RM) - VIA GIAMAICA n. 13 c.a.p. 00040 - Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato. Il Tecnico: Geom. DI GIOVANNANTONIO PAOLO ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI ROMA n. 7641 Codice Fiscale: DGVPLA72L21E958M	NO Città di Pomezia - Spedite Unico del Catasto - Verifica L. 80/06 art. 34 quinquagesima L. 80/06 art. 34 quinquagesima Pr. Edilizia n° Verifica del 29/01/09 Il Tecnico Il Responsabile del Procedimento INCERTE CITTA' DI POMEZIA PROV. ROMA
---	---

La cantina suddetta, peraltro, è stata realizzata su area di passaggio tra zona cantine e zona autorimessa nel piano interrato che è soggetto alla normativa antincendio. **Per quanto evidenziato, non appare possedere i requisiti di legittimità edilizia, congruità catastale e incerta compatibilità con il Nulla Osta dei VV.FF. rilasciato all'epoca dell'Agibilità, pertanto la CTU ritiene la stessa, allo stato, non stimabile.**

Si confrontino le immagini di sotto per una migliore comprensione:

Piano cantine interrato – Fabbricato ‘A’ - confronto tra stato autorizzato e attuale



Stato autorizzato con DIA prot. 41568/2008 – Catastali corrispondenti allo Stato attuale

N.B. Per gli immobili in oggetto è stata fatta istanza urgente di rilascio di CDU presso l'Ufficio tecnico comunale inviata in data 14/02/2025, (la richiesta è stata inviata completa di tutti i documenti richiesti quali catastali con individuazione della particella pagamento diritti, modulo di istanza, pagamento dei bolli ed annullamento degli stessi, Nomina del tribunale con documento di riconoscimento allegato, ecc.); non ricevendo alcun riscontro in data 14/03/2025 è stato inviato un sollecito; solo in data 20/03/2025 veniva inviato un riscontro con assegnazione di un numero di protocollo n.002873 del 20/03/2025; tuttavia il CDU richiesto non è stato rilasciato.

La sottoscritta, pertanto, procedeva a contattare telefonicamente l'Ufficio del Segretario del Comune di Pomezia per riferire dell'accaduto e riusciva a parlare dell'accaduto al responsabile, la stessa indirizzava la richiesta al responsabile dell'Ufficio Pianificazione urbanistica fornendo il contatto telefonico diretto; il responsabile veniva contattato personalmente dalla sottoscritta e spiegando l'accaduto lo stesso si impegnava ad immediato riscontro chiedendo l'invio di nuova email informale alla suo indirizzo diretto con tutti i precedenti riferimenti, la richiesta inviata per email in data 07/04/2025 e ad integrazione delle precedenti veniva fatta ulteriore richiesta di attestazione esistenza/inesistenza Usi civici o altri diritti demaniali insistenti sugli immobili, tuttavia ad oggi le richieste ancora non risultano riscontrate.

[ALLEGATO – Istanza CDU e successivi solleciti e richieste]

CRITERI DI STIMA

Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso la media matematica dei valori ottenuti attraverso due distinti ed autonomi criteri di stima:

- Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito.
- Metodo della capitalizzazione del reddito.

METODO COMPARATIVO DIRETTO

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

L'applicazione di punti di merito consente di apprezzare o deprezzare il valore di mercato individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche/estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione (delineate nelle precedenti parti della relazione tecnica) rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto. Individuato quindi il valore unitario medio più appropriato per l'immobile oggetto di analisi si procede moltiplicando lo stesso per la superficie convenzionale per ottenere il più probabile valore di mercato.

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima e pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". Una volta individuato il valore di locazione medio fornito per questa zona dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, si procede moltiplicando lo stesso per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile che verrà poi calcolato per l'intero anno e moltiplicato per le spese padronali. Al risultato sarà poi applicato il saggio di capitalizzazione.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI

- **Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma** (periodo di rilevazione Gennaio - Giugno 2024)

- Settore Sud est Pomezia – C79:

Box e posti auto - Compravendita = 700 €/mq - Locazione 4,00 €/mq mese

Abitazioni di I fascia - Compravendita = 1.500 €/mq - Locazione 5,00 €/mq mese,

II fascia- Compravendita = 1.050 €/mq - Locazione 3,30 €/mq mese;

- Valori OMI Anno 2024 - Semestre 1 - Provincia: ROMA - Comune: Pomezia

Fascia/zona: Suburbana/TORVAIANICA Codice zona: E1 - Microzona: 4 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili - Valore di mercato= 1.200 - 1750 €/mq- Valori locazione 5,80 – 8,30 €/mq mese

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

I Valori unitari per i posti e box auto possono essere indicati con categoria apposita nelle quotazioni immobiliari ma, qualora assenti, possono essere presi in considerazione i valori del costruito con un coefficiente variabile da 0.5 a 0.25 come normalmente in uso.

Considerata la posizione prossima al litorale e l'inserimento all'interno di un complesso edilizio e quindi la presenza di recinzione di protezione e dell'impianto di illuminazione dei piazzali, considerato inoltre il normale stato di conservazione generale del complesso ed i costi manutentivi bassi in quanto i posti auto sono esterni, ritenendo quindi l'appetibilità buona sia per i frequentatori del litorale ma anche per coloro che hanno già proprietà nel complesso si ritiene congruo il valore unitario medio/alto riscontrato sul mercato di €/mq 700,00 per i posti auto di 13 mq e €/mq 650,00 per i posti auto di 15 mq ($1300-1400\text{€/mq} \times 0.5 \times \text{Superficie lorda del posto auto}$) per la compravendita mentre per i valori locativi o capitalizzazione del reddito pari a 3,00 €/mq/mese ($6,00 \text{ €/mq/mese} \times 0.5 \text{ Superficie lorda del posto auto}$) corrispondenti anche al valore del costruito con coefficiente di 0,5.

Analogamente per il terrazzo, ritenendo l'appetibilità discreta per coloro che hanno già proprietà nel complesso ed in particolare per le unità adiacenti si ritiene di poter prendere il valore del costruito con coefficiente di 0,25 corrispondente di €/mq 350,00 ($1400\text{€/mq} \times 0.25 \times \text{Superficie lorda del lastrico solare}$) per la compravendita mentre per i valori locativi o capitalizzazione del reddito pari a 1,50 €/mq/mese ($6,00 \text{ €/mq/mese} \times 0.25 \text{ Superficie lorda del lastrico solare}$).

L'area urbana viene invece stimata a corpo essendo presenti servitù di fatto per passaggio di servizi a rete quali punto presa ENEL e tombini, che ne limitano l'uso.

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Per quanto sopra evidenziato in merito all'inquadramento urbanistico e regolarità edilizia nonché per quanto appurato dai sopralluoghi effettuati, con esclusione dell'immobile descritto al n.17 dell'incarico alla sottoscritta ovvero n.17) Cantina nel Fabbricato 'A', interno ACL, Piano S1, Categoria C/2, al Foglio 31, articella 2570 sub. 501,

i beni immobili oggetto della presente relazione tecnica formeranno n. 16 Lotti così composti:

LOTTO 1

BENE IMMOBILE 1 - Comune di Pomezia (Rm), via Carlo Alberto dalla Chiesa, complesso edilizio ai civ.ci da 74 a 86, **Terrazzo posto al piano 2 del Fabbricato 'A'** - identificato al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) **al Foglio 31, Particella 2570 sub 509** (già sub 32) **Categoria F/5**, consistenza mq. 40 - Diritto di proprietà 1/1

Diritti proporzionali su beni comuni non censibili identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm), piano S1-T- 1°-2°-3°, Foglio 31 particella 2570 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

CONFINI

Il terrazzo/lastrico solare al piano 2 del Fabbricato 'A' identificato al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) al Foglio 31, Particella 2570 sub 509 confina con abitazione all'int. n.17 sub. 30, con abitazione int.16 sub. 29 e con corridoio condominiale al sub 4.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di **Pomezia** (Codice: G811) Provincia di ROMA

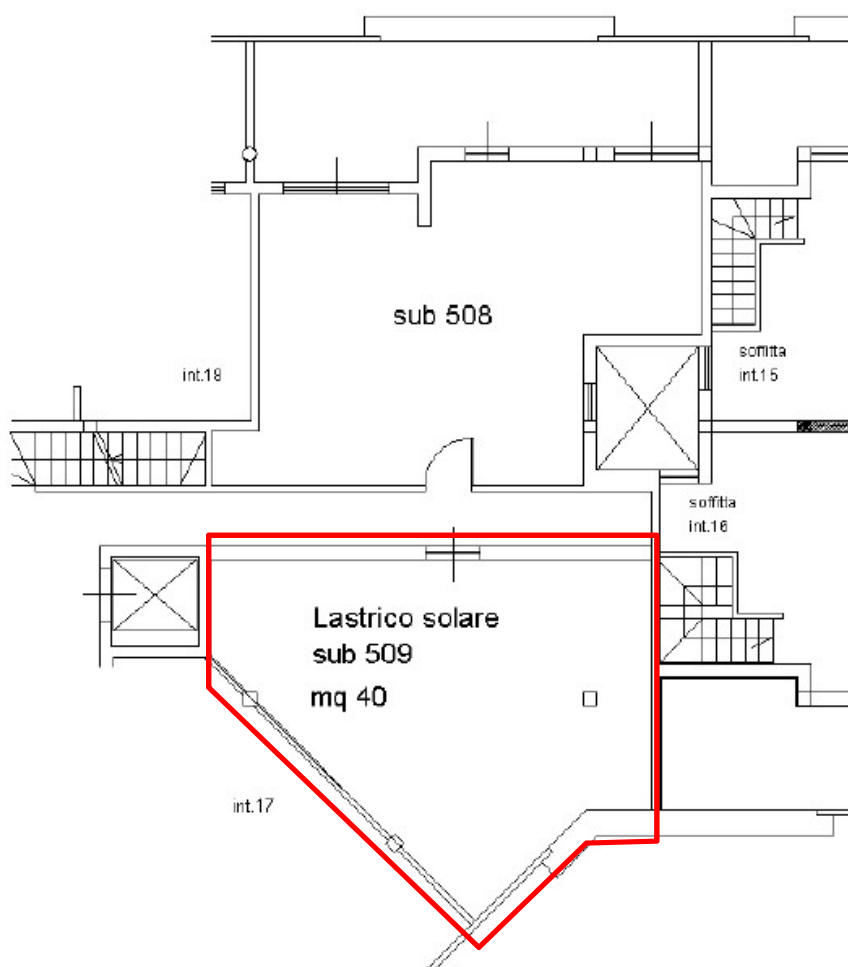
Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	2570	509		F/5		40 mq			2

Indirizzo catastale: Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa snc, Edificio A, piano 2;

Intestatari catastali:

LIZARD SRL con sede in Pomezia (Rm) - Codice fiscale: 08160451004- Proprietà 1/1

Elaborato planimetrico - stralcio



Diritti proporzionali su **beni comuni non censibili** identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm), piano S1-T- 1°-2°-3°, Foglio 31 particella 2570 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	2570	1							T
			2							T
			3							T
			4							S1-T-1-2
			5							S1-T-1-2-3
			6							S1-T-1-2-3
			7							S1-T
			8							S1-T-1-2-3
			9							S1-T-1-2-3
			10							S1-T
			11							S1-T-1-2

[ALLEGATO – Ipocatastali Lotto1]

Lotto di vendita 1- Terrazzo piano 2 Fabbricato 'A'- Superficie lorda vendibile = 40 mq

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

$$\text{Valore ordinario } V_{O\text{lotto1}} = 1400,00\text{€/mq} \times 40 \text{ mq} \times 0,25 = \underline{\underline{\text{€ 14.000,00}}}$$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri:

i = tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfritto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha:

$$\text{Canone mensile anticipato CM} = \text{SL} \times \text{valore unitario} = 40 \text{ mq} \times 0,25 \times 6,00 \text{ €/mq} = \text{€ 60,00}$$

$$\text{Bf} = \text{beneficio fondiario dell'immobile} = 12 \times \text{€ 60,00} \times (1-0,35) = \text{€ 468,00}$$

$$\text{Valore ordinario } V_{O\text{CR1}} = \text{€ 468,00} / 0,03 = \underline{\underline{\text{€ 15.600,00}}}$$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$$\underline{\underline{V = V_{O\text{lotto1}} + V_{O\text{CR1}} / 2 = (\text{€ 14.000,00} + \text{€ 15.600,00}) / 2 = \text{€ 14.800,00}}}$$

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.

Al valore di mercato si ritiene opportuno apportare una detrazione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati nella presente relazione tecnica.

$$\text{Riduzione del valore di mercato} = 10\% (\text{€ 14.800,00}) = \text{€ 1.480,00}$$

$$\text{V}_{\text{lotto1}} \text{ ridotto} = \text{€ 14.800,00} - \text{€ 1.480,00} = \text{€ 13.300,00 (arrotondato)}$$

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1: € 13.300,00

LOTTO 2

BENE IMMOBILE 2 - Comune di Pomezia (Rm), via Carlo Alberto dalla Chiesa, complesso edilizio ai civ.ci da 74 a 86, **Area Urbana** identificata al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) **al Foglio 31, Particella 2570 sub 13, Cat. F/1 piano T, consistenza mq. 50** - Diritto di proprietà 1/1

Diritti proporzionali su beni comuni non censibili identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm), piano S1-T- 1°-2°-3°, Foglio 31 particella 2570 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

CONFINI

L'area urbana al piano T identificata al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) al Foglio 31, Particella 2570 sub 13 confina per 3 lati con bene comune non censibile al sub 1- piazzali ed altre aree esterne del complesso e con via Dalla Chiesa.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di **Pomezia** (Codice: G811) Provincia di ROMA

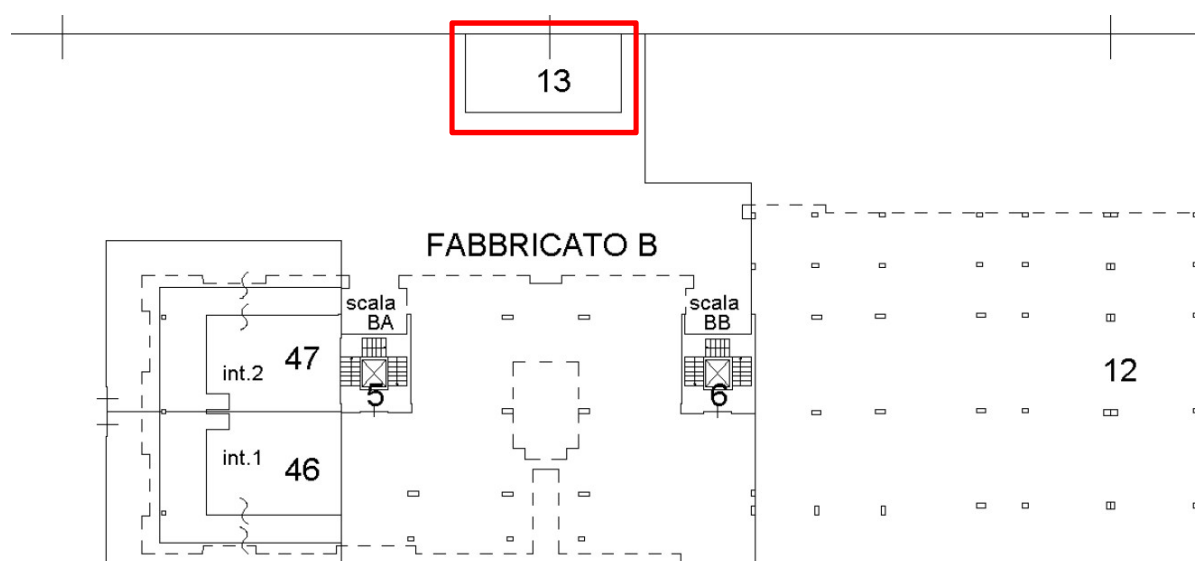
Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	2570	13		F/1		50 mq			T

Indirizzo catastale: Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa snc, Edificio A, piano T;

Intestatari catastali:

LIZARD SRL con sede in Pomezia (Rm) - Codice fiscale: 08160451004- Proprietà 1/1

Elaborato planimetrico - stralcio



Diritti proporzionali su **beni comuni non censibili** identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm), piano S1-T- 1°-2°-3°, Foglio 31 particella 2570 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	2570	1							T
			2							T
			3							T
			4							S1-T-1-2
			5							S1-T-1-2-3
			6							S1-T-1-2-3
			7							S1-T
			8							S1-T-1-2-3
			9							S1-T-1-2-3
			10							S1-T
			11							S1-T-1-2

[ALLEGATO -Catastali Lotto2]

STIMA

Lotto di vendita 2- Area urbana piano T - Superficie lorda vendibile = 50 mq

VALORE A CORPO : **Valore ordinario** $V_{0\text{lotto2}} = \underline{\underline{€ 13.000,00}}$

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.

Al valore di mercato si ritiene opportuno apportare una detrazione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati nella presente relazione tecnica.

Riduzione del valore di mercato = 10% (€13.000,00) = € 1.300,00

$V_{\text{lotto2}} \text{ ridotto} = €13.000,00 - € 1.300,00 = \underline{\underline{€ 11.700,00}}$ (arrotondato)

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2: € 11.700,00

LOTTO 3

BENE IMMOBILE 3 - Comune di Pomezia (Rm), via Carlo Alberto dalla Chiesa, complesso edilizio ai civ.ci da 74 a 86, **Posto auto scoperto n.61** al piano T, situato retro Fabbricato 'C', accessibile dal civ.84, identificato al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) **al Foglio 31, Particella 2570 sub. 229 Categoria. C/6**, di mq 13 – Diritto di proprietà 1/1

Diritti proporzionali su beni comuni non censibili identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm), piano S1-T- 1°-2°-3°, Foglio 31 particella 2570 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

CONFINI

Il Posto auto scoperto n.61 identificato al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) al Foglio 31, Particella 2570 sub. 229 confina con posto auto n.60 sub. 228 e posto auto n.62 sub. 230 e con area di manovra al sub 2.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia (Codice: G811) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	2570	229		C6	4	13 mq	13 mq	49,01 €	T

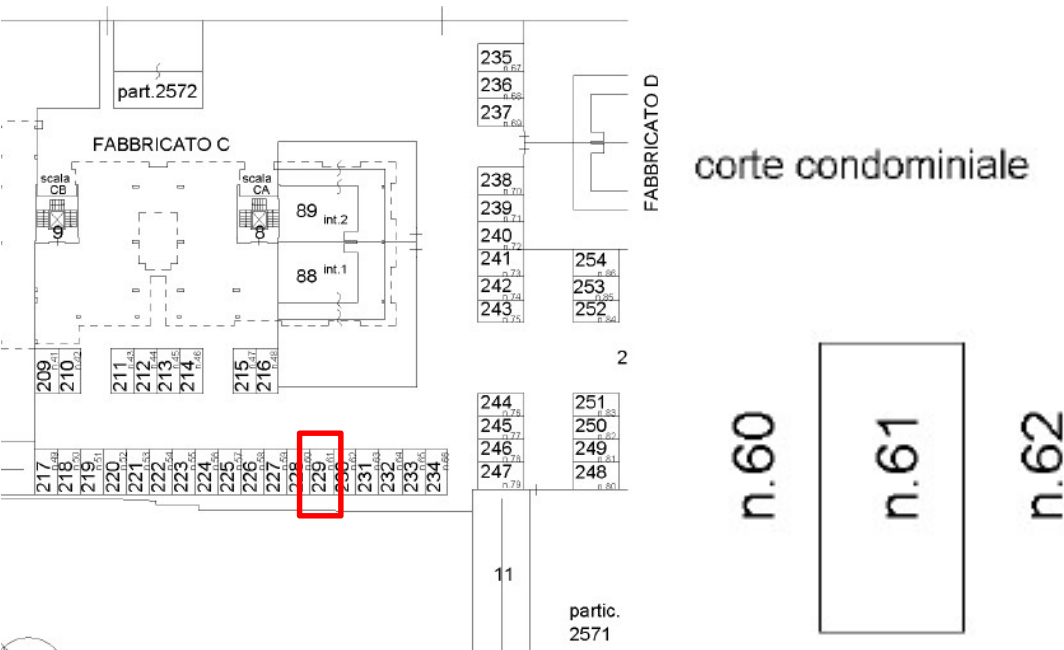
Indirizzo catastale: Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n.84, interno 61- piano T;

Intestatari catastali:

LIZARD SRL con sede in Pomezia (Rm) - Codice fiscale: 08160451004- Proprietà 1/1

Elaborato planimetrico - stralcio

Planimetria catastale di u.i.u.:



Diritti proporzionali su **beni comuni non censibili** identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm), piano S1-T- 1°-2°-3°, Foglio 31 particella 2570 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	2570	1							T
			2							T
			3							T
			4							S1-T-1-2
			5							S1-T-1-2-3
			6							S1-T-1-2-3
			7							S1-T
			8							S1-T-1-2-3
			9							S1-T-1-2-3
			10							S1-T
			11							S1-T-1-2

[ALLEGATO - Catastali Lotto 3]

Lotto di vendita 3- Posto auto scoperto n.61 - Superficie lorda vendibile = 13 mq**VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO**

$$\text{Valore ordinario } V_{O \text{ lotto3}} = 700,00\text{€/mq} \times 13 \text{ mq} = \underline{\underline{\text{€ 9.100,00}}}$$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri:

i = tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfritto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: Canone mensile anticipato CM = SL* valore unitario = 13 mq * 3,00 €/mq = € 39,00

Bf = beneficio fondiario dell'immobile = 12 * € 39,00 *(1-0.35) = € 304,20

$$\text{Valore ordinario } V_{O \text{ CR3}} = \text{€ 304,20}/0,03 = \underline{\underline{\text{€ 10.140,00}}}$$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$$\underline{\underline{V = V_{O \text{ lotto3}} + V_{O \text{ CR lotto3}}/2 = (\text{€ 9.100,00} + \text{€ 10.140,00})/2 = \text{€ 9.620,00}}}$$

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.

Al valore di mercato si ritiene opportuno apportare una detrazione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati nella presente relazione tecnica.

$$\text{Riduzione del valore di mercato} = 10\% (\text{€ 9.620,00}) = \text{€ 962,00}$$

$$V_{\text{lotto3}} \text{ ridotto} = \text{€ 9.620,00} - \text{€ 962,00} = \underline{\underline{\text{€ 8.700,00}}} \text{ (arrotondato)}$$

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 3: € 8.700,00

LOTTO 4

BENE IMMOBILE 4 - Comune di Pomezia (Rm), via Carlo Alberto dalla Chiesa, complesso edilizio ai civ.ci da 74 a 86, **Posto auto scoperto n.62** al piano T situato retro Fabbricato 'C', accessibile dal civ.84, identificato al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) **al Foglio 31, Particella 2570 sub. 230 Categoria. C/6**, di mq 13 - Diritto di proprietà 1/1

Diritti proporzionali su beni comuni non censibili identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm), piano S1-T- 1°-2°-3°, Foglio 31 particella 2570 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

CONFINI

Il Posto auto scoperto n.62 identificato al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) al Foglio 31, Particella 2570 sub. 230 confina con posto auto n.61 sub. 229 e posto auto n.63 sub. 231 e con area di manovra al sub 2.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia (Codice: G811) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	2570	230		C6	4	13 mq	13 mq	49,01 €	T

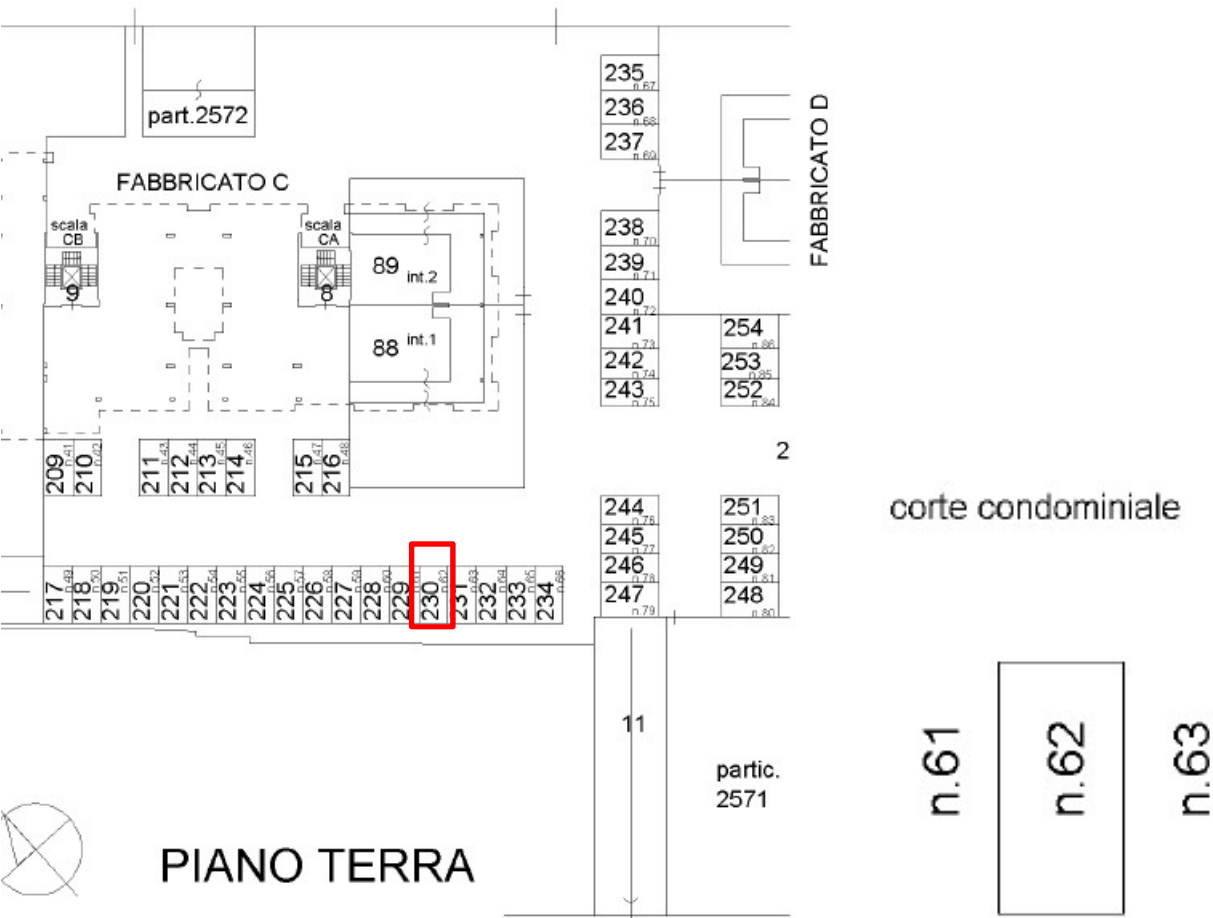
Indirizzo catastale: Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n.84, interno 62- piano T;

Intestatari catastali:

LIZARD SRL con sede in Pomezia (Rm) - Codice fiscale: 08160451004- Proprietà 1/1

Elaborato planimetrico - stralcio

Planimetria catastale di u.i.u.:



Diritti proporzionali su **beni comuni non censibili** identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm), piano S1-T- 1°-2°-3°, Foglio 31 particella 2570 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	2570	1							T
			2							T
			3							T
			4							S1-T-1-2
			5							S1-T-1-2-3
			6							S1-T-1-2-3
			7							S1-T
			8							S1-T-1-2-3
			9							S1-T-1-2-3
			10							S1-T
			11							S1-T-1-2

[ALLEGATO – Catastali Lotto4]

STIMA

Lotto di vendita 4- Posto auto scoperto n.62 - Superficie lorda vendibile = 13 mq

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

Valore ordinario $V_{O\text{lotto4}} = 700,00\text{€/mq} \times 13 \text{ mq} = \underline{\underline{\text{€ } 9.100,00}}$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri:

i = tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfritto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: Canone mensile anticipato CM = SL* valore unitario = 13 mq * 3,00 €/mq = € 39,00

Bf = beneficio fondiario dell'immobile = $12 * \text{€ } 39,00 * (1-0.35) = \text{€ } 304,20$

Valore ordinario $V_{O\text{CR4}} = \text{€ } 304,20 / 0,03 = \underline{\underline{\text{€ } 10.140,00}}$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$V = V_{O\text{lotto4}} + V_{O\text{CRlotto4}} / 2 = (\text{€ } 9.100,00 + \text{€ } 10.140,00) / 2 = \text{€ } 9.620,00$

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.

Al valore di mercato si ritiene opportuno apportare una detrazione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati nella presente relazione tecnica.

$$\text{Riduzione del valore di mercato} = 10\% (\text{€ } 9.620,00) = \text{€ } 962,00$$

$$V_{\text{lotto4}} \text{ ridotto} = \text{€ } 9.620,00 - \text{€ } 962,00 = \text{€ } 8.700,00 \text{ (arrotondato)}$$

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 4: € 8.700,00

LOTTO 5

BENE IMMOBILE 5 – Comune di Pomezia (Rm), via Carlo Alberto dalla Chiesa, complesso edilizio ai civ.ci da 74 a 86, **Posto auto scoperto n.67** al piano T, situato tra i Fabbricati 'C' e 'D', accessibile dal civ.84, identificato al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) **al Foglio 31, Particella 2570 sub. 235 Categoria. C/6**, di mq 15 – Diritto di proprietà 1/1

Diritti proporzionali su beni comuni non censibili identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm), piano S1-T- 1°-2°-3°, Foglio 31 particella 2570 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

CONFINI

Il Posto auto scoperto n.67 identificato al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) al Foglio 31, Particella 2570 sub. 235 confina con posto auto n.68 sub. 236 e con area di manovra al sub 2 , distacco su via Dalla Chiesa.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di **Pomezia** (Codice: G811) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	2570	235		C6	4	15 mq	15 mq	56.55 €	T

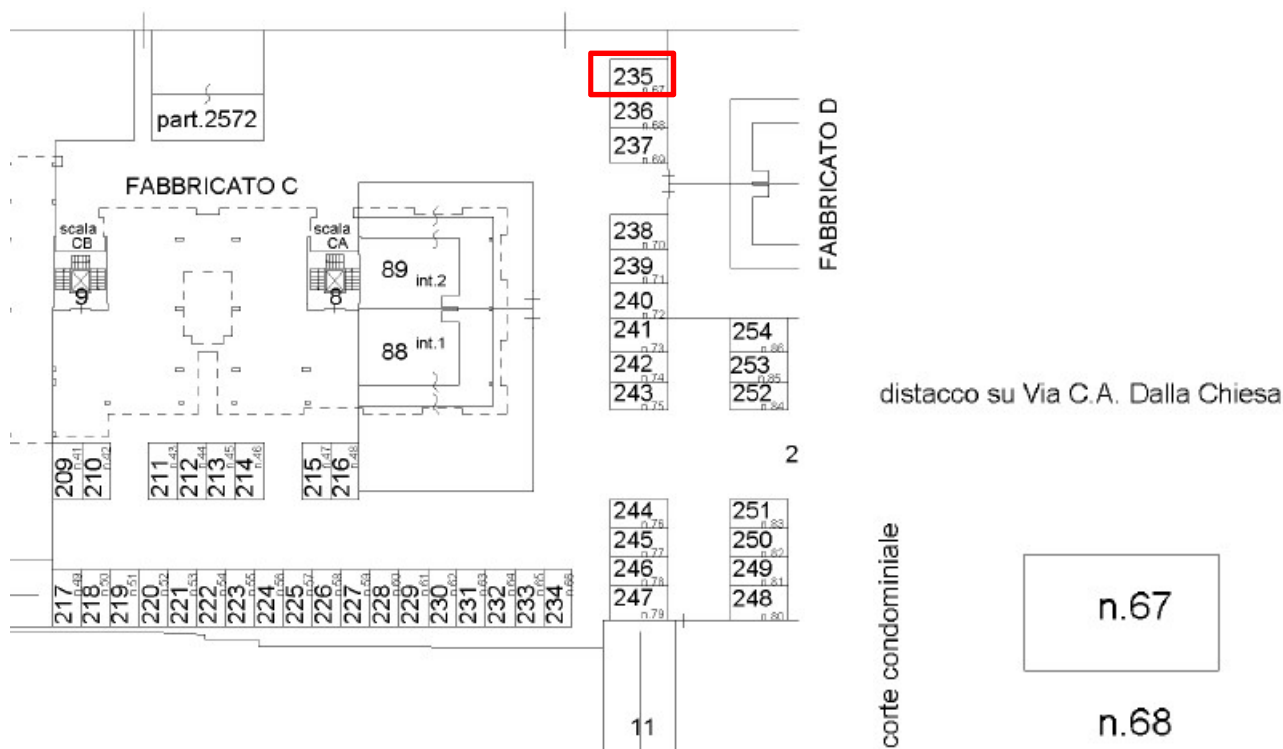
Indirizzo catastale: Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n.84, interno 67- piano T;

Intestatari catastali:

LIZARD SRL con sede in Pomezia (Rm) - Codice fiscale: 08160451004- Proprietà 1/1

Elaborato planimetrico - stralcio

Planimetria catastale di u.i.u.:



Diritti proporzionali su **beni comuni non censibili** identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm), piano S1-T- 1°-2°-3°, Foglio 31 particella 2570 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	2570	1							T
			2							T
			3							T
			4							S1-T-1-2
			5							S1-T-1-2-3
			6							S1-T-1-2-3
			7							S1-T
			8							S1-T-1-2-3
			9							S1-T-1-2-3
			10							S1-T
			11							S1-T-1-2

[ALLEGATO – Catastali Lotto5]

STIMA

Lotto di vendita 5- Posto auto scoperto n.67 - Superficie lorda vendibile = 15 mq

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

Valore ordinario $V_{O \text{ lotto5}} = 650,00\text{€/mq} \times 15 \text{ mq} = \underline{\underline{€ 9.750,00}}$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri:

i = tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfritto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: Canone mensile anticipato CM = SL* valore unitario = 15 mq * 3,00 €/mq = € 45,00

Bf = beneficio fondiario dell'immobile = 12 * € 45,00 *(1-0.35) = € 351,00

Valore ordinario V_{oCR5} = € 351,00/0,03= € 11.700,00

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$$\mathbf{V = V_{oLotto5} + V_{oCR\ Lotto5} / 2 = (€ 9.750,00 + € 11.700,00) / 2 = \underline{\underline{€ 10.725,00}}}$$

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.

Al valore di mercato si ritiene opportuno apportare una detrazione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati nella presente relazione tecnica.

Riduzione del valore di mercato = 10% (€10.725,00) = € 1.072,50

$V_{\text{lotto5}} \text{ ridotto} = € 10.725,00 - € 1.072,50 = € 9.700,00$ (arrotondato)

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 5: € 9.700,00

LOTTO 6

BENE IMMOBILE 6 – Comune di Pomezia (Rm), via Carlo Alberto dalla Chiesa, complesso edilizio ai civ.ci da 74 a 86, **Posto auto scoperto n.73** al piano T, situato tra i Fabbricati 'C' e 'D', accessibile dal civ.84, identificato al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) **al Foglio 31, Particella 2570 sub. 241 Categoria. C/6**, di mq 15 – Diritto di proprietà 1/1.

Diritti proporzionali su beni comuni non censibili identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm), piano S1-T- 1°-2°-3°, Foglio 31 particella 2570 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

CONFINI

Il Posto auto scoperto n.73 identificato al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) al Foglio 31, Particella 2570 sub. 241 confina con posto auto n.72 sub. 240, con posto auto n.74 sub. 242 e con area di manovra al sub 2.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia (Codice: G811) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	2570	241		C6	4	15 mq	15 mq	56.55 €	T

Indirizzo catastale: Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n.84, interno 73- piano T;

Intestatari catastali:

LIZARD SRL con sede in Pomezia (Rm) - Codice fiscale: 08160451004- Proprietà 1/1

Elaborato planimetrico - stralcio

Planimetria catastale di u.i.u.:



Diritti proporzionali su **beni comuni non censibili** identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm), piano S1-T- 1°-2°-3°, Foglio 31 particella 2570 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	2570	1							T
			2							T
			3							T
			4							S1-T-1-2
			5							S1-T-1-2-3
			6							S1-T-1-2-3
			7							S1-T
			8							S1-T-1-2-3
			9							S1-T-1-2-3
			10							S1-T
			11							S1-T-1-2

[ALLEGATO – Catastali Lotto6]

STIMA

Lotto di vendita 6- Posto auto scoperto n.73 - Superficie lorda vendibile = 15 mq

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

Valore ordinario $V_{O\text{lotto6}} = 650,00\text{€/mq} \times 15 \text{ mq} = \underline{\underline{€ 9.750,00}}$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri:

i = tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfritto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: Canone mensile anticipato CM = SL* valore unitario = 15 mq * 3,00 €/mq = € 45,00

Bf = beneficio fondiario dell'immobile = 12 * € 45,00 *(1-0.35) = € 351,00

Valore ordinario $V_{O\text{CR6}} = € 351,00/0,03 = \underline{\underline{€ 11.700,00}}$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$V = V_{O\text{lotto6}} + V_{O\text{CRlotto6}}/2 = (€ 9.750,00 + € 11.700,00)/2 = € 10.725,00$

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.

Al valore di mercato si ritiene opportuno apportare una detrazione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati nella presente relazione tecnica.

$$\text{Riduzione del valore di mercato} = 10\% (\text{€}10.725,00) = \text{€ } 1.072,50$$

$$V_{\text{lotto6}} \text{ ridotto} = \text{€ } 10.725,00 - \text{€ } 1.072,50 = \text{€ } \mathbf{9.700,00} \text{ (arrotondato)}$$

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 6: € 9.700,00

LOTTO 7

BENE IMMOBILE 7 – Comune di Pomezia (Rm), via Carlo Alberto dalla Chiesa, complesso edilizio ai civ.ci da 74 a 86, **Posto auto scoperto n.74** al piano T, situato tra i Fabbricati 'C' e 'D', accessibile dal civ.84, identificato al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) **al Foglio 31, Particella 2570 sub. 242 Categoria. C/6**, di mq 13 – Diritto di proprietà 1/1

Diritti proporzionali su beni comuni non censibili identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm), piano S1-T- 1°-2°-3°, Foglio 31 particella 2570 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

CONFINI

Il Posto auto scoperto n.74 identificato al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) al Foglio 31, Particella 2570 sub. 242 confina con posto auto n.73 sub. 241 e posto auto n.75 sub. 243 e con area di manovra al sub 2.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di **Pomezia** (Codice: G811) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	2570	242		C6	4	13 mq	13 mq	49,01 €	T

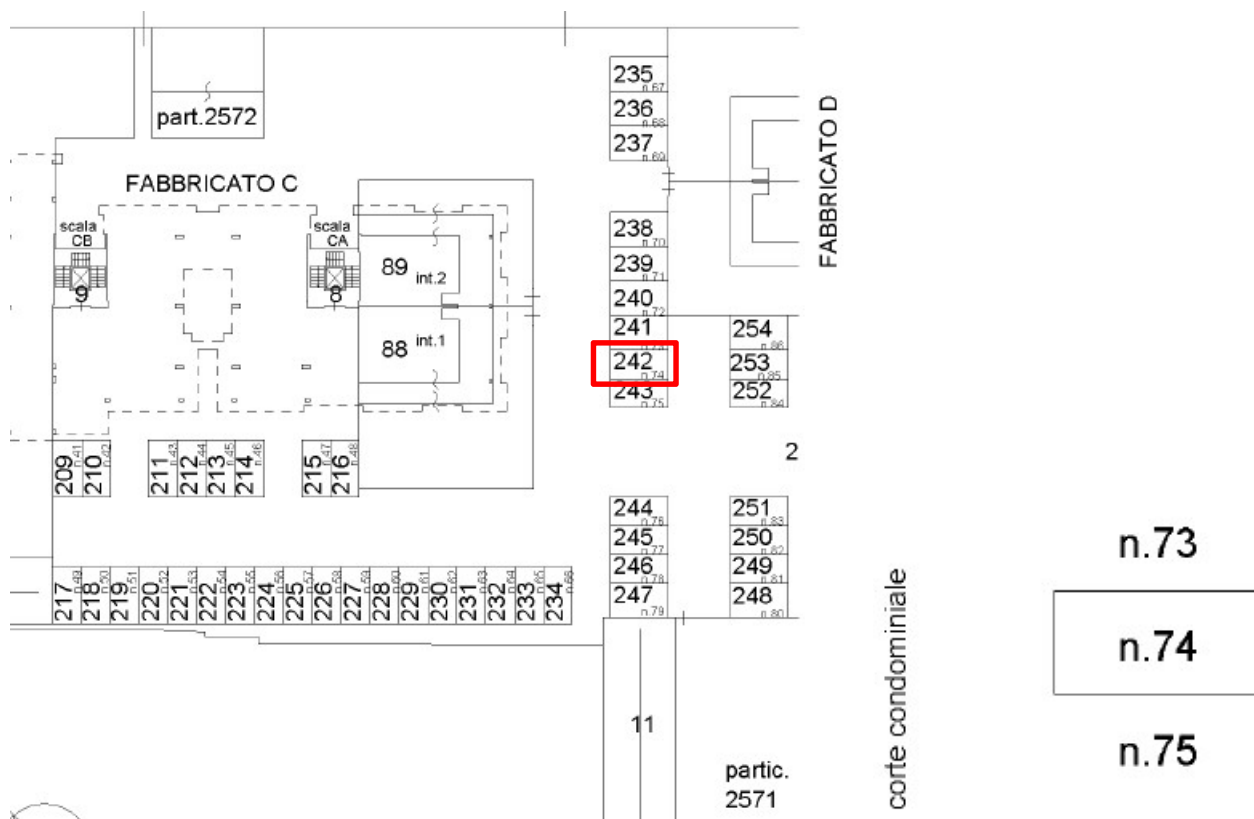
Indirizzo catastale: Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n.84, interno 74- piano T;

Intestatari catastali:

LIZARD SRL con sede in Pomezia (Rm) - Codice fiscale: 08160451004- Proprietà 1/1

Elaborato planimetrico - stralcio

Planimetria catastale di u.i.u.:



Diritti proporzionali su **beni comuni non censibili** identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm), piano S1-T- 1°-2°-3°, Foglio 31 particella 2570 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	2570	1							T
			2							T
			3							T
			4							S1-T-1-2
			5							S1-T-1-2-3
			6							S1-T-1-2-3
			7							S1-T
			8							S1-T-1-2-3
			9							S1-T-1-2-3
			10							S1-T
			11							S1-T-1-2

[ALLEGATO - Catastali Lotto7]

STIMA

Lotto di vendita 7- Posto auto scoperto n.74 - Superficie lorda vendibile = 13 mq

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

Valore ordinario $V_{O \text{ lotto7}} = 700,00\text{€/mq} \times 13 \text{ mq} = \underline{\underline{\text{€ 9.100,00}}}$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri:

i = tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfritto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: Canone mensile anticipato CM = SL* valore unitario = 13 mq * 3,00 €/mq = € 39,00

Bf = beneficio fondiario dell'immobile = 12 * € 39,00 *(1-0.35) = € 304,20

Valore ordinario V_{CR7} = € 304,20/0,03= € 10.140,00

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$$V = \frac{V_{lotto7} + V_{CRlotto7}}{2} = \frac{(\text{€ } 9.100,00 + \text{€ } 10.140,00)}{2} = \text{€ } 9.620,00$$

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.

Al valore di mercato si ritiene opportuno apportare una detrazione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati nella presente relazione tecnica.

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 9.620,00) = € 962,00

V_{lotto7} ridotto = € 9.620,00 - € 962,00 = € 8.700,00 (arrotondato)

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 7: **€ 8.700,00**

LOTTO 8

BENE IMMOBILE 8 - Comune di Pomezia (Rm), via Carlo Alberto dalla Chiesa, complesso edilizio ai civ.ci da 74 a 86, **Posto auto scoperto n.75** al piano T, situato tra i Fabbricati 'C' e 'D', accessibile dal civ.84, identificato al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) **al Foglio 31, Particella 2570 sub. 243 Categoria. C/6**, di mq 13 - Diritto di proprietà 1/1

Diritti proporzionali su beni comuni non censibili identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm), piano S1-T- 1°-2°-3°, Foglio 31 particella 2570 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

CONFINI

Il Posto auto scoperto n.75 identificato al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) al Foglio 31, Particella 2570 sub. 243 confina con posto auto n.74 sub. 242 e con area di manovra al sub 2 per 3 lati.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia (Codice: G811) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	2570	243		C6	4	13 mq	13 mq	49,01 €	T

Indirizzo catastale: Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n.84, interno 75- piano T;

Intestatari catastali:

LIZARD SRL con sede in Pomezia (Rm) - Codice fiscale: 08160451004- Proprietà 1/1

Elaborato planimetrico - stralcio

Planimetria catastale di u.i.u.:



Diritti proporzionali su **beni comuni non censibili** identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm), piano S1-T- 1°-2°-3°, Foglio 31 particella 2570 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	2570	1							T
			2							T
			3							T
			4							S1-T-1-2
			5							S1-T-1-2-3
			6							S1-T-1-2-3
			7							S1-T
			8							S1-T-1-2-3
			9							S1-T-1-2-3
			10							S1-T
			11							S1-T-1-2

[ALLEGATO - Catastali Lotto 8]

STIMA

Lotto di vendita 8- Posto auto scoperto n.75 - Superficie lorda vendibile = 13 mq

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

Valore ordinario $V_{O\text{lotto8}} = 700,00\text{€/mq} \times 13 \text{ mq} = \underline{\underline{\text{€ 9.100,00}}}$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri:

i = tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfritto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: Canone mensile anticipato CM = SL* valore unitario = 13 mq * 3,00 €/mq = € 39,00

Bf = beneficio fondiario dell'immobile = 12 * € 39,00 *(1-0.35) = € 304,20

Valore ordinario $V_{O\text{CR8}} = \text{€ } 304,20 / 0,03 = \underline{\underline{\text{€ 10.140,00}}}$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$V = V_{O\text{lotto8}} + V_{O\text{CRlotto8}} / 2 = (\text{€ } 9.100,00 + \text{€ } 10.140,00) / 2 = \underline{\underline{\text{€ 9.620,00}}}$

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.

Al valore di mercato si ritiene opportuno apportare una detrazione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati nella presente relazione tecnica.

$$\text{Riduzione del valore di mercato} = 10\% (\text{€ } 9.620,00) = \text{€ } 962,00$$

$$\mathbf{V_{lotto8} ridotto} = \text{€ } 9.620,00 - \text{€ } 962,00 = \mathbf{\text{€ } 8.700,00} \text{ (arrotondato)}$$

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 8: € 8.700,00

LOTTO 9

BENE IMMOBILE 9 – Comune di Pomezia (Rm), via Carlo Alberto dalla Chiesa, complesso edilizio ai civ.ci da 74 a 86, **Posto auto scoperto n.76** al piano T, situato tra i Fabbricati 'C' e 'D', accessibile dal civ.84, identificato al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) **al Foglio 31, Particella 2570 sub. 244 Categoria. C/6**, di mq 13 – Diritto di proprietà 1/1

Diritti proporzionali su beni comuni non censibili identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm), piano S1-T- 1°-2°-3°, Foglio 31 particella 2570 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

CONFINI

Il Posto auto scoperto n.76 identificato al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) al Foglio 31, Particella 2570 sub. 244 confina con posto auto n.77 sub. 245 e con area di manovra al sub 2 per tre lati.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di **Pomezia** (Codice: G811) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	2570	244		C6	4	13 mq	13 mq	49,01 €	T

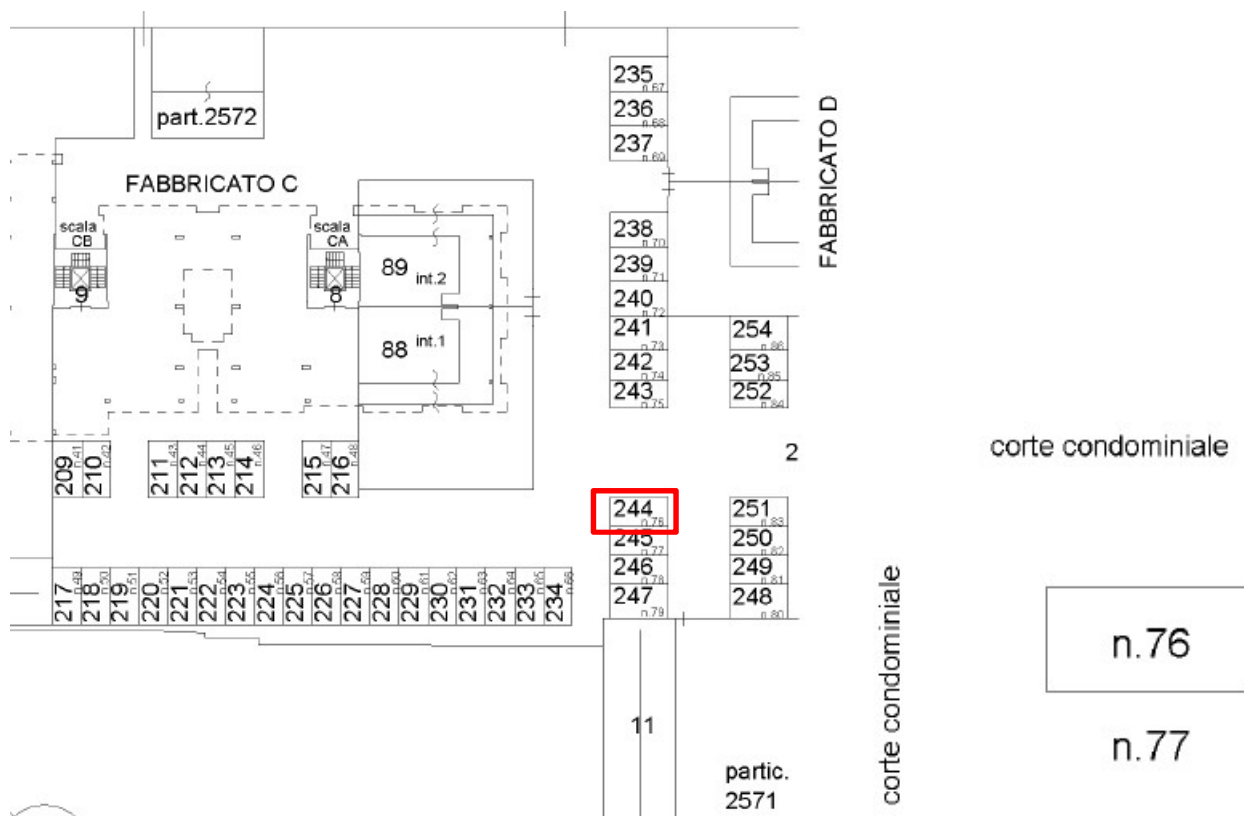
Indirizzo catastale: Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n.84, interno 76- piano T;

Intestatari catastali:

LIZARD SRL con sede in Pomezia (Rm) - Codice fiscale: 08160451004- Proprietà 1/1

Elaborato planimetrico - stralcio

Planimetria catastale di u.i.u.:



Diritti proporzionali su **beni comuni non censibili** identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm), piano S1-T- 1°-2°-3°, Foglio 31 particella 2570 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	2570	1							T
			2							T
			3							T
			4							S1-T-1-2
			5							S1-T-1-2-3
			6							S1-T-1-2-3
			7							S1-T
			8							S1-T-1-2-3
			9							S1-T-1-2-3
			10							S1-T
			11							S1-T-1-2

[ALLEGATO - Catastali Lotto 9]

STIMA

Lotto di vendita 9- Posto auto scoperto n.76 - Superficie lorda vendibile = 13 mq

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

Valore ordinario $V_{O \text{ lotto } 9} = 700,00\text{€/mq} \times 13 \text{ mq} = \underline{\underline{€ 9.100,00}}$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri:

i = tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfritto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: Canone mensile anticipato CM = SL* valore unitario = 13 mq * 3,00 €/mq = € 39,00

Bf = beneficio fondiario dell'immobile = 12 * € 39,00 *(1-0.35) = € 304,20

Valore ordinario Vo_{CR9} = € 304,20/0,03= € 10.140,00

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$$\mathbf{V = V_{Olotto9} + V_{O_{CR\ lotto9}}/2 = (€ 9.100,00 + € 10.140,00)/2 = € 9.620,00}$$

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.

Al valore di mercato si ritiene opportuno apportare una detrazione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati nella presente relazione tecnica.

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 9.620,00) = € 962,00

V_{lotto9} ridotto = € 9.620,00 - € 962,00 = € 8.700,00 (arrotondato)

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 9: € 8.700,00

LOTTO 10

BENE IMMOBILE 10 – Comune di Pomezia (Rm), via Carlo Alberto dalla Chiesa, complesso edilizio ai civ.ci da 74 a 86, **Posto auto scoperto n.77** al piano T, situato tra i Fabbricati 'C' e 'D', accessibile dal civ.84, identificato al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) **al Foglio 31, Particella 2570 sub. 245 Categoria. C/6**, di mq 13 – Diritto di proprietà 1/1

Diritti proporzionali su beni comuni non censibili identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm), piano S1-T- 1°-2°-3°, Foglio 31 particella 2570 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

CONFINI

Il Posto auto scoperto n.77 identificato al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) al Foglio 31, Particella 2570 sub. 245 confina con posto auto n.76 sub. 244, con posto auto n.78 sub. 246 e con area di manovra al sub 2 per tre lati.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia (Codice: G811) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	2570	245		C6	4	13 mq	13 mq	49,01 €	T

Indirizzo catastale: Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n.84, interno 77- piano T;

Intestatari catastali:

LIZARD SRL con sede in Pomezia (Rm) - Codice fiscale: 08160451004- Proprietà 1/1

Elaborato planimetrico - stralcio

Planimetria catastale di u.i.u.:



Diritti proporzionali su **beni comuni non censibili** identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm), piano S1-T- 1°-2°-3°, Foglio 31 particella 2570 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	2570	1							T
			2							T
			3							T
			4							S1-T-1-2
			5							S1-T-1-2-3
			6							S1-T-1-2-3
			7							S1-T
			8							S1-T-1-2-3
			9							S1-T-1-2-3
			10							S1-T
			11							S1-T-1-2

[ALLEGATO - Catastali Lotto 10]

STIMA

Lotto di vendita 10- Posto auto scoperto n.77 - Superficie lorda vendibile = 13 mq

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

Valore ordinario $V_{O\text{lotto10}} = 700,00\text{€/mq} \times 13 \text{ mq} = \underline{\underline{\text{€ 9.100,00}}}$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri:

i = tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfritto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: Canone mensile anticipato $CM = SL \cdot \text{valore unitario} = 13 \text{ mq} \cdot 3,00 \text{ €/mq} = \text{€ 39,00}$

$Bf = \text{beneficio fondiario dell'immobile} = 12 \cdot \text{€ 39,00} \cdot (1-0.35) = \text{€ 304,20}$

Valore ordinario $V_{O\text{CR10}} = \text{€ 304,20} / 0,03 = \underline{\underline{\text{€ 10.140,00}}}$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$V = V_{O\text{lotto10}} + V_{O\text{CR lotto10}} / 2 = (\text{€ 9.100,00} + \text{€ 10.140,00}) / 2 = \underline{\underline{\text{€ 9.620,00}}}$

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.

Al valore di mercato si ritiene opportuno apportare una detrazione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati nella presente relazione tecnica.

$$\text{Riduzione del valore di mercato} = 10\% (\text{€ } 9.620,00) = \text{€ } 962,00$$

$$V_{\text{lotto10}} \text{ ridotto} = \text{€ } 9.620,00 - \text{€ } 962,00 = \text{€ } 8.700,00 \text{ (arrotondato)}$$

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 10: € 8.700,00

LOTTO 11

BENE IMMOBILE 11 – Comune di Pomezia (Rm), via Carlo Alberto dalla Chiesa, complesso edilizio ai civ.ci da 74 a 86, **Posto auto scoperto n.80** al piano T, situato tra i Fabbricati 'C' e 'D', accessibile dal civ.84, identificato al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) **al Foglio 31, Particella 2570 sub. 248 Categoria. C/6**, di mq 15 – Diritto di proprietà 1/1

Diritti proporzionali su beni comuni non censibili identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm), piano S1-T- 1°-2°-3°, Foglio 31 particella 2570 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

CONFINI

Il Posto auto scoperto n.80 identificato al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) al Foglio 31, Particella 2570 sub. 248 confina con posto auto n.81 sub. 249, con posto auto n.93 sub. 261, con area di manovra al sub 2, distacco su parcheggio comunale alla particella 2571.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di **Pomezia** (Codice: G811) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	2570	248		C6	4	15 mq	15 mq	56.55 €	T

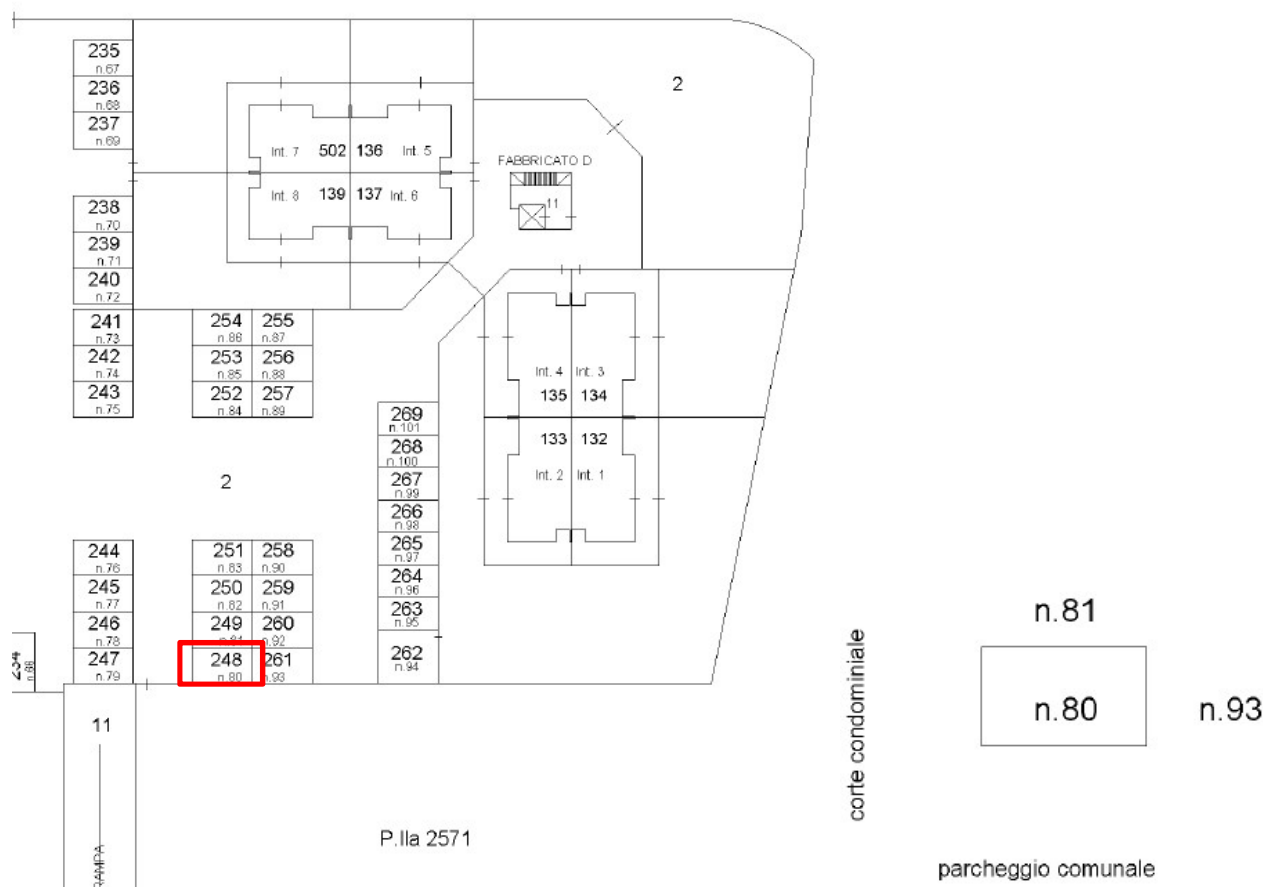
Indirizzo catastale: Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n.84, interno 80- piano T;

Intestatari catastali:

LIZARD SRL con sede in Pomezia (Rm) - Codice fiscale: 08160451004- Proprietà 1/1

Elaborato planimetrico - stralcio

Planimetria catastale di u.i.u.:



Diritti proporzionali su **beni comuni non censibili** identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm), piano S1-T- 1°-2°-3°, Foglio 31 particella 2570 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	2570	1							T
			2							T
			3							T
			4							S1-T-1-2
			5							S1-T-1-2-3
			6							S1-T-1-2-3
			7							S1-T
			8							S1-T-1-2-3
			9							S1-T-1-2-3
			10							S1-T
			11							S1-T-1-2

[ALLEGATO - Catastali Lotto11]

STIMA

Lotto di vendita 11- Posto auto scoperto n.80 - Superficie lorda vendibile = 15 mq

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

$$\text{Valore ordinario } V_{O\text{lotto11}} = 650,00\text{€/mq} \times 15 \text{ mq} = \underline{\underline{\text{€ 9.750,00}}}$$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri:

i = tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfritto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: Canone mensile anticipato CM = SL* valore unitario = 15 mq * 3,00 €/mq = € 45,00

Bf = beneficio fondiario dell'immobile = 12 * € 45,00 *(1-0.35) = € 351,00

$$\text{Valore ordinario } V_{O\text{CR11}} = \text{€ 351,00}/0,03 = \underline{\underline{\text{€ 11.700,00}}}$$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$$\underline{\underline{V = V_{O\text{lotto11}} + V_{O\text{CR lotto11}}/2 = (\text{€ 9.750,00} + \text{€ 11.700,00})/2 = \text{€ 10.725,00}}}$$

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.

Al valore di mercato si ritiene opportuno apportare una detrazione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati nella presente relazione tecnica.

Riduzione del valore di mercato = 10% (€10.725,00) = € 1.072,50

$$V_{\text{lotto11}} \text{ ridotto} = \text{€ 10.725,00} - \text{€ 1.072,50} = \underline{\underline{\text{€ 9.700,00}}} \text{ (arrotondato)}$$

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 11: € 9.700,00

LOTTO 12

BENE IMMOBILE 12 – Comune di Pomezia (Rm), via Carlo Alberto dalla Chiesa, complesso edilizio ai civ.ci da 74 a 86, **Posto auto scoperto n.81** al piano T, situato tra i Fabbricati 'C' e 'D', accessibile dal civ.84, identificato al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) **al Foglio 31, Particella 2570 sub. 249 Categoria. C/6**, di mq 13 – Diritto di proprietà 1/1

Diritti proporzionali su beni comuni non censibili identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm), piano S1-T- 1°-2°-3°, Foglio 31 particella 2570 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

CONFINI

Il Posto auto scoperto n.81 identificato al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) al Foglio 31, Particella 2570 sub. 249 confina con posto auto n.82 sub. 250, con posto auto n.80 sub. 248, con posto auto n.92 sub. 260 e con area di manovra al sub 2.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia (Codice: G811) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	2570	249		C6	4	13 mq	13 mq	49,01 €	T

Indirizzo catastale: Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n.84, interno 81- piano T;

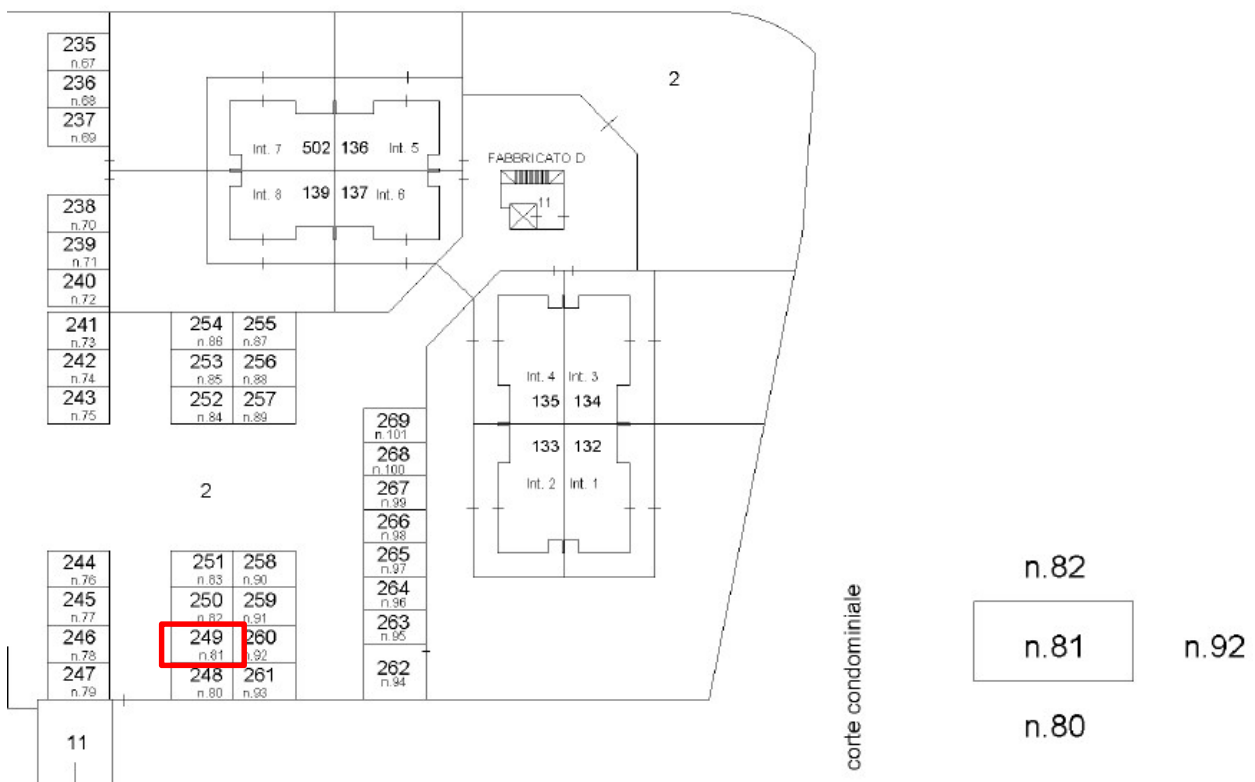
Intestatari catastali:

LIZARD SRL con sede in Pomezia (Rm) - Codice fiscale: 08160451004- Proprietà 1/1

Elaborato planimetrico - stralcio

Planimetria catastale di u.i.u.:

Via Carlo Alberto Dalla Chiesa



Diritti proporzionali su **beni comuni non censibili** identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm), piano S1-T- 1°-2°-3°, Foglio 31 particella 2570 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	2570	1							T
			2							T
			3							T
			4							S1-T-1-2
			5							S1-T-1-2-3
			6							S1-T-1-2-3
			7							S1-T
			8							S1-T-1-2-3
			9							S1-T-1-2-3
			10							S1-T
			11							S1-T-1-2

[ALLEGATO - Catastali Lotto 12]

STIMA

Lotto di vendita 12- Posto auto scoperto n.81 - Superficie lorda vendibile = 13 mq

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

Valore ordinario $V_{O\text{lotto12}} = 700,00\text{€}/\text{mq} \times 13 \text{ mq} = \underline{\underline{\text{€ } 9.100,00}}$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri:

i = tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfritto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: Canone mensile anticipato CM = SL* valore unitario = 13 mq * 3,00 €/mq = € 39,00

Bf = beneficio fondiario dell'immobile = 12 * € 39,00 *(1-0.35) = € 304,20

Valore ordinario $V_{O\text{CR12}} = \text{€ } 304,20/0,03 = \underline{\underline{\text{€ } 10.140,00}}$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$V = V_{O\text{lotto12}} + V_{O\text{CR lotto12}}/2 = (\text{€ } 9.100,00 + \text{€ } 10.140,00)/2 = \underline{\underline{\text{€ } 9.620,00}}$

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.

Al valore di mercato si ritiene opportuno apportare una detrazione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati nella presente relazione tecnica.

$$\text{Riduzione del valore di mercato} = 10\% (\text{€ } 9.620,00) = \text{€ } 962,00$$

$$V_{\text{lotto12}} \text{ ridotto} = \text{€ } 9.620,00 - \text{€ } 962,00 = \text{€ } 8.700,00 \text{ (arrotondato)}$$

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 12: € 8.700,00

LOTTO 13

BENE IMMOBILE 13 – Comune di Pomezia (Rm), via Carlo Alberto dalla Chiesa, complesso edilizio ai civ.ci da 74 a 86, **Posto auto scoperto n.82** al piano T, situato tra i Fabbricati 'C' e 'D', accessibile dal civ.84, identificato al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) **al Foglio 31, Particella 2570 sub. 250 Categoria. C/6**, di mq 13 – Diritto di proprietà 1/1

Diritti proporzionali su beni comuni non censibili identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm), piano S1-T- 1°-2°-3°, Foglio 31 particella 2570 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

CONFINI

Il Posto auto scoperto n.82 identificato al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) al Foglio 31, Particella 2570 sub. 250 confina con posto auto n.81 sub. 249, con posto auto n.83 sub. 251, con posto auto n.91 sub. 259 e con area di manovra al sub 2.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia (Codice: G811) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	2570	250		C6	4	13 mq	13 mq	49,01 €	T

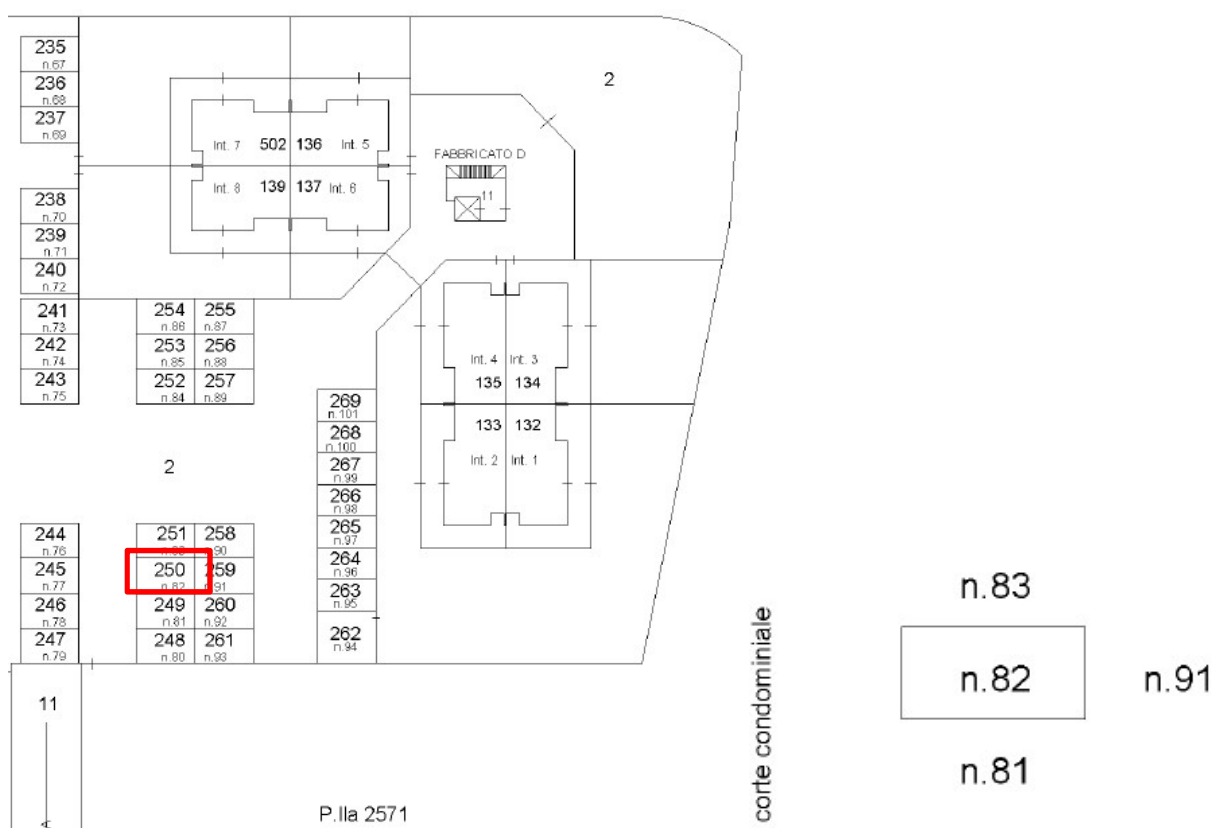
Indirizzo catastale: Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n.84, interno 82- piano T;

Intestatari catastali:

LIZARD SRL con sede in Pomezia (Rm) - Codice fiscale: 08160451004- Proprietà 1/1

Elaborato planimetrico - stralcio

Planimetria catastale di u.i.u.:



Diritti proporzionali su **beni comuni non censibili** identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm), piano S1-T- 1°-2°-3°, Foglio 31 particella 2570 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	2570	1							T
			2							T
			3							T
			4							S1-T-1-2
			5							S1-T-1-2-3
			6							S1-T-1-2-3
			7							S1-T
			8							S1-T-1-2-3
			9							S1-T-1-2-3
			10							S1-T
			11							S1-T-1-2

[ALLEGATO - Catastali Lotto13]

STIMA

Lotto di vendita 13- Posto auto scoperto n82 - Superficie lorda vendibile = 13 mq

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

Valore ordinario $V_{0 \text{ lotto13}} = 700,00\text{€/mq} \times 13 \text{ mq} = \text{€ } 9.100,00$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri:

i = tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfritto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: Canone mensile anticipato CM = SL* valore unitario = 13 mq * 3,00 €/mq = € 39,00

Bf = beneficio fondiario dell'immobile = 12 * € 39,00 *(1-0.35) = € 304,20

Valore ordinario V_{CR13} = € 304,20/0,03= € 10.140,00

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$$V = \frac{V_{Olotto13} + V_{O_{CR}lotto13}}{2} = \frac{(\text{€ } 9.100,00 + \text{€ } 10.140,00)}{2} = \text{€ } 9.620,00$$

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.

Al valore di mercato si ritiene opportuno apportare una detrazione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati nella presente relazione tecnica.

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 9.620,00) = € 962,00

$V_{lotto13}$ ridotto = € 9.620,00 - € 962,00 = € 8.700,00 (arrotondato)

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 13: € 8.700,00

LOTTO 14

BENE IMMOBILE 14 - Comune di Pomezia (Rm), via Carlo Alberto dalla Chiesa, complesso edilizio ai civ.ci da 74 a 86, **Posto auto scoperto n.84** al piano T, situato tra i Fabbricati 'C' e 'D', accessibile dal civ.84, identificato al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) **al Foglio 31, Particella 2570 sub. 252 Categoria. C/6**, di mq 13 - Diritto di proprietà 1/1

Diritti proporzionali su beni comuni non censibili identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm), piano S1-T- 1°-2°-3°, Foglio 31 particella 2570 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

CONFINI

Il Posto auto scoperto n.84 identificato al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) al Foglio 31, Particella 2570 sub. 252 confina con posto auto n.85 sub. 253, con posto auto n.89 sub. 257, e con area di manovra al sub 2 per 2 lati.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di **Pomezia** (Codice: G811) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	2570	252		C6	4	13 mq	13 mq	49,01 €	T

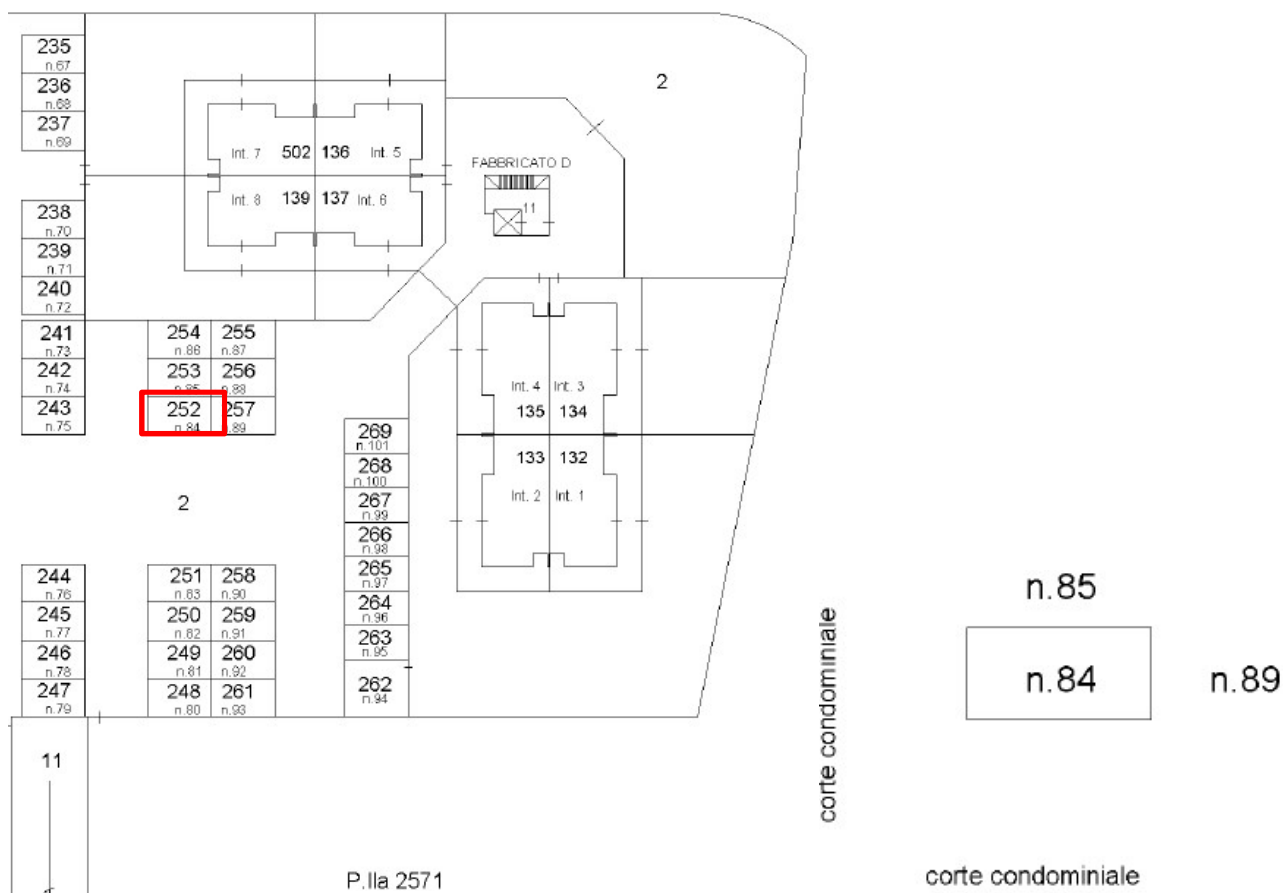
Indirizzo catastale: Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n.84, interno 84- piano T;

Intestatari catastali:

LIZARD SRL con sede in Pomezia (Rm) - Codice fiscale: 08160451004- Proprietà 1/1

Elaborato planimetrico - stralcio

Planimetria catastale di u.i.u.:



Diritti proporzionali su **beni comuni non censibili** identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm), piano S1-T- 1°-2°-3°, Foglio 31 particella 2570 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	2570	1							T
			2							T
			3							T
			4							S1-T-1-2
			5							S1-T-1-2-3
			6							S1-T-1-2-3
			7							S1-T
			8							S1-T-1-2-3
			9							S1-T-1-2-3
			10							S1-T
			11							S1-T-1-2

[ALLEGATO - Catastali Lotto14]

STIMA

Lotto di vendita 14- Posto auto scoperto n84 - Superficie lorda vendibile = 13 mq

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

Valore ordinario $V_{0 \text{ lotto14}} = 700,00\text{€}/\text{mq} \times 13 \text{ mq} = \underline{\underline{\text{€ } 9.100,00}}$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri:

i = tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfritto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: Canone mensile anticipato CM = SL* valore unitario = 13 mq * 3,00 €/mq = € 39,00

Bf = beneficio fondiario dell'immobile = $12 * \text{€ } 39,00 * (1-0.35) = \text{€ } 304,20$

Valore ordinario $V_{0 \text{ CR14}} = \text{€ } 304,20 / 0,03 = \underline{\underline{\text{€ } 10.140,00}}$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$V = V_{0 \text{ lotto14}} + V_{0 \text{ CR lotto14}} / 2 = (\text{€ } 9.100,00 + \text{€ } 10.140,00) / 2 = \text{€ } 9.620,00$

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.

Al valore di mercato si ritiene opportuno apportare una detrazione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati nella presente relazione tecnica.

$$\text{Riduzione del valore di mercato} = 10\% (\text{€ } 9.620,00) = \text{€ } 962,00$$

$$V_{\text{lotto14}} \text{ ridotto} = \text{€ } 9.620,00 - \text{€ } 962,00 = \text{€ } 8.700,00 \text{ (arrotondato)}$$

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 14: € 8.700,00

LOTTO 15

BENE IMMOBILE 15 – Comune di Pomezia (Rm), via Carlo Alberto dalla Chiesa, complesso edilizio ai civ.ci da 74 a 86, **Posto auto scoperto n.85** al piano T, situato tra i Fabbricati 'C' e 'D', accessibile dal civ.84, identificato al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) **al Foglio 31, Particella 2570 sub. 253 Categoria. C/6**, di mq 13 – Diritto di proprietà 1/1

Diritti proporzionali su beni comuni non censibili identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm), piano S1-T- 1°-2°-3°, Foglio 31 particella 2570 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

CONFINI

Il Posto auto scoperto n.85 identificato al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) al Foglio 31, Particella 2570 sub. 253 confina con posto auto n.84 sub. 252, con posto auto n.86 sub. 254, , con posto auto n.88 sub. 256 e con area di manovra al sub 2.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di **Pomezia** (Codice: G811) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	2570	253		C6	4	13 mq	13 mq	49,01 €	T

Indirizzo catastale: Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n.84, interno 85- piano T;

Intestatari catastali:

LIZARD SRL con sede in Pomezia (Rm) - Codice fiscale: 08160451004- Proprietà 1/1

Elaborato planimetrico - stralcio

Planimetria catastale di u.i.u.:



Diritti proporzionali su **beni comuni non censibili** identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm), piano S1-T- 1°-2°-3°, Foglio 31 particella 2570 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	2570	1							T
			2							T
			3							T
			4							S1-T-1-2
			5							S1-T-1-2-3
			6							S1-T-1-2-3
			7							S1-T
			8							S1-T-1-2-3
			9							S1-T-1-2-3
			10							S1-T
			11							S1-T-1-2

[ALLEGATO - Catastali Lotto15]

STIMA

Lotto di vendita 15- Posto auto scoperto n.85 - Superficie lorda vendibile = 13 mq

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

Valore ordinario $V_{0 \text{ lotto15}} = 700,00\text{€}/\text{mq} \times 13 \text{ mq} = \underline{\underline{€ 9.100,00}}$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri:

i = tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfritto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: Canone mensile anticipato $CM = SL \cdot \text{valore unitario} = 13 \text{ mq} \cdot 3,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 39,00$

$Bf = \text{beneficio fondiario dell'immobile} = 12 \cdot \text{€ } 39,00 \cdot (1-0.35) = \text{€ } 304,20$

Valore ordinario $V_{oCR15} = \text{€ } 304,20 / 0,03 = \text{€ } 10.140,00$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$$\underline{V = V_{o\text{lotto15}} + V_{oCR\text{lotto15}} / 2 = (\text{€ } 9.100,00 + \text{€ } 10.140,00) / 2 = \text{€ } 9.620,00}$$

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.

Al valore di mercato si ritiene opportuno apportare una detrazione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati nella presente relazione tecnica.

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 9.620,00) = € 962,00

$V_{\text{lotto15}} \text{ ridotto} = \text{€ } 9.620,00 - \text{€ } 962,00 = \text{€ } 8.700,00$ (arrotondato)

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 15: € 8.700,00

LOTTO 16

BENE IMMOBILE 16 – Comune di Pomezia (Rm), frazione di Torvaianica, via Carlo Alberto dalla Chiesa, complesso edilizio ai civ.ci da 74 a 86, **Posto auto scoperto n.86** al piano T, situato tra i Fabbricati 'C' e 'D', accessibile dal civ.84, identificato al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) **al Foglio 31, Particella 2570 sub. 254 Categoria. C/6**, di mq 15 – Diritto di proprietà 1/1

Diritti proporzionali su beni comuni non censibili identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm), piano S1-T- 1°-2°-3°, Foglio 31 particella 2570 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

CONFINI

Il Posto auto scoperto n.86 identificato al catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm) al Foglio 31, Particella 2570 sub. 254 confina con posto auto n.85 sub. 253, con abitazione int. 8 Fabbricato 'D' al sub 139, con posto auto n.87 sub. 255, con area di manovra al sub 2.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di **Pomezia** (Codice: G811) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	2570	254		C6	4	15 mq	15 mq	56.55 €	T

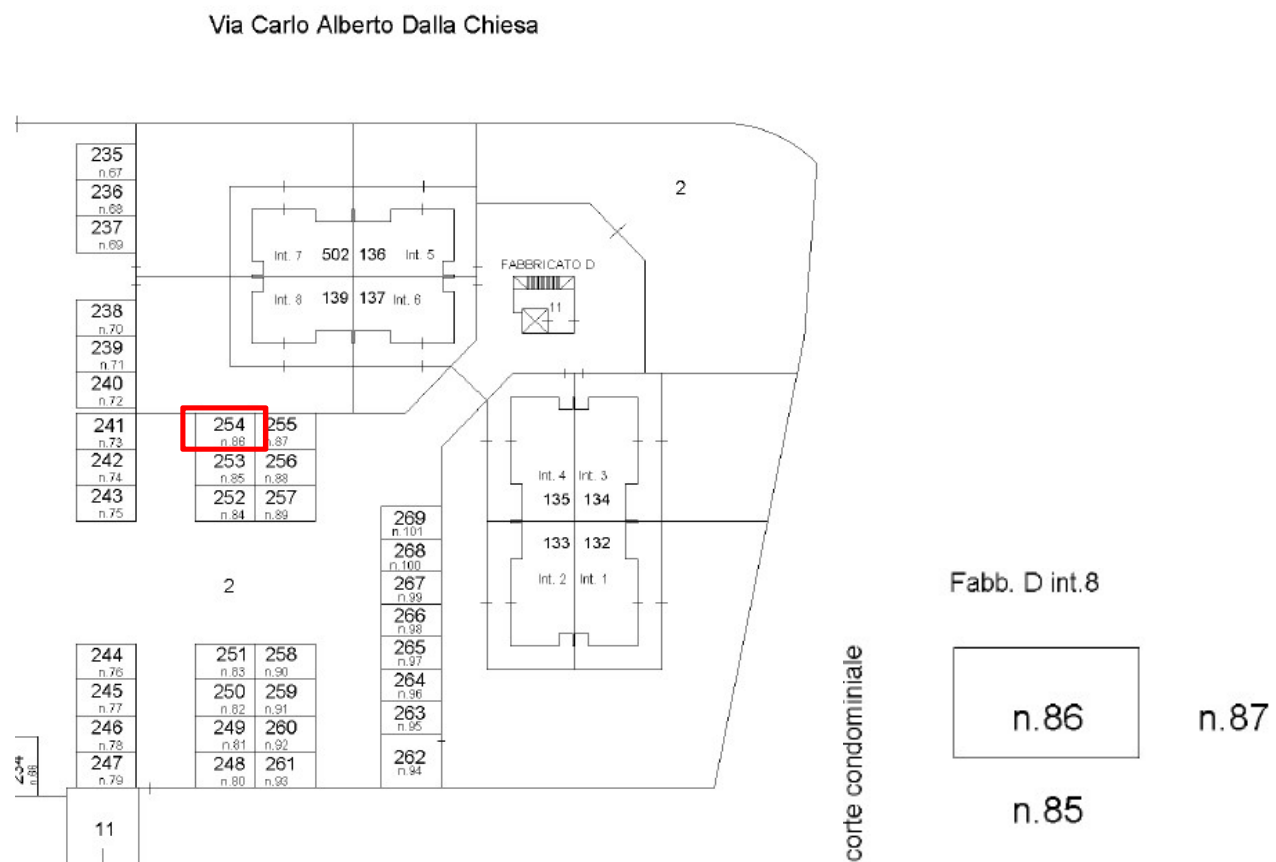
Indirizzo catastale: Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n.84, interno 86- piano T;

Intestatari catastali:

LIZARD SRL con sede in Pomezia (Rm) - Codice fiscale: 08160451004- Proprietà 1/1

Elaborato planimetrico - stralcio

Planimetria catastale di u.i.u.:



Diritti proporzionali su **beni comuni non censibili** identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pomezia (Rm), piano S1-T- 1°-2°-3°, Foglio 31 particella 2570 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	2570	1							T
			2							T
			3							T
			4							S1-T-1-2
			5							S1-T-1-2-3
			6							S1-T-1-2-3
			7							S1-T
			8							S1-T-1-2-3
			9							S1-T-1-2-3
			10							S1-T
			11							S1-T-1-2

[ALLEGATO – Catastali Lotto 16]

STIMA

Lotto di vendita 16- Posto auto scoperto n.86 - Superficie lorda vendibile = 15 mq

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

Valore ordinario $V_{O\text{lotto16}} = 650,00\text{€/mq} \times 15 \text{ mq} = \underline{\underline{\text{€ 9.750,00}}}$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri:

i = tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfritto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: Canone mensile anticipato CM = SL* valore unitario = 15 mq * 3,00 €/mq = € 45,00

Bf = beneficio fondiario dell'immobile = $12 * \text{€ } 45,00 * (1-0.35) = \text{€ } 351,00$

Valore ordinario $V_{O\text{CR16}} = \text{€ } 351,00 / 0,03 = \underline{\underline{\text{€ 11.700,00}}}$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$V = V_{O\text{lotto16}} + V_{O\text{CRlotto16}} / 2 = (\text{€ } 9.750,00 + \text{€ } 11.700,00) / 2 = \text{€ } 10.725,00$

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.

Al valore di mercato si ritiene opportuno apportare una detrazione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati nella presente relazione tecnica.

$$\text{Riduzione del valore di mercato} = 10\% (\text{€}10.725,00) = \text{€ } 1.072,50$$

$$V_{\text{lotto16}} \text{ ridotto} = \text{€ } 10.725,00 - \text{€ } 1.072,50 = \text{€ } 9.700,00 \text{ (arrotondato)}$$

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 16: € 9.700,00

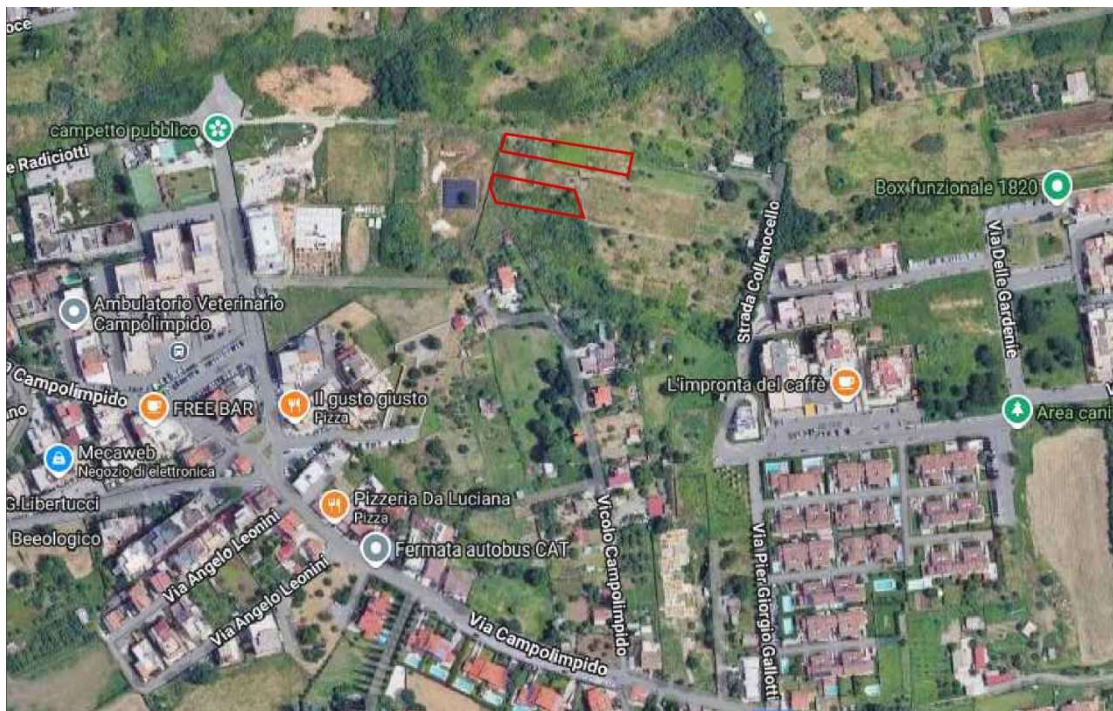
IMMOBILI IN TIVOLI

DESCRIZIONE E STATO DEI LUOGHI

Trattasi di due particelle di terreno situate nella periferia a nord-est di Tivoli, sul confine della frazione denominata "Campo Limpido-Favale", distante 7 km circa dal centro urbano. Le due aree in questione sono inedificate e prive di urbanizzazioni comprese strade carrabili, attualmente coperte a vegetazione spontanea.

I beni insistono in una zona costituita essenzialmente da insediamenti isolati all'interno di un contesto semi-rurale, in un settore con previsioni di pianificazione di espansione di cui si dirà meglio *infra* nel paragrafo inerente la destinazione urbanistica.

[ALLEGATO- Fotografico - Lotto17]



Individuazione particelle su Google Maps - Ripresa aerea anno 2025

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Tivoli (Codice: L182) Provincia di ROMA

Catasto terreni (CT)								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (m ²) ha are ca	Reddito	
							Dominicale	Agrario
	39	1262		Vigneto	1	12 02	13,04 €	9,31 €

Catasto terreni (CT)								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (m ²) ha are ca	Reddito	
							Dominicale	Agrario
	39	1267		Vigneto	1	10 90	11,82 €	8,44 €

Intestatari catastali:

LIZARD SRL con sede in Pomezia (Rm) - Codice fiscale: 08160451004- Proprietà 1/1

Storia catastale

La particella 1262 del Foglio 39 viene generata a seguito di frazionamento del 21/02/2008 n. 237323.1/2008 dalla particella 331 che ha generato inoltre le particelle 1263 e 1264; le ultime due sono state cedute al Comune di Tivoli nell'ambito della Convenzione stipulata in data 27.05.2009 Rep. n. 34319, Fascicolo n. 9173, registrata a Roma il 28/05/2009, rogante Dott.ssa Paola Macrì notaio in Roma.

La particella 1267 del Foglio 39 viene generata a seguito di frazionamento del 21/02/2008 n. 237723.1/2008 dalla particella 330 che ha generato inoltre la particella 1268 ceduta al Comune di Tivoli nell'ambito della Convenzione stipulata in data 27.05.2009 Rep. n. 34319, Fascicolo n. 9173, registrata a Roma il 28/05/2009, rogante Dott.ssa Paola Macrì notaio in Roma.

[ALLEGATO - Catastali Lotto17]

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Come da CDU rilasciato in data 06/05/2024 dal Comune di Tivoli, allegato alla presente Relazione tecnica, l'area è classificata dal P.R.G. vigente, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 956 del 06.07.1973, nelle seguenti zone urbanistiche omogenee:

- parte "Sottozona F/1" – *servizi locali (campitura quadrettata)*;
- parte "Sottozona G/3" – *verde pubblico attrezzato o sportivo (campitura a pois)*;
- parte "Viabilità" (*senza campitura*);

ricade inoltre all'interno del Piano Particolareggiato d'Esecuzione di "Campolimpido-Favale", approvato con D.G.R. n. 48 del 06/02/2007 e successiva presa d'atto del Comune con D.C.C. n. 18 del 26/04/2007.

Nel merito, a seguito di riscontro della richiesta di Accesso agli atti assunta al protocollo del Comune di Tivoli al n. 32667 del 03/05/2024, è emerso che in attuazione del PPE "Campolimpido-Favale", la Società "LIZARD S.R.L." ha inoltrato in data 07/12/2007, prot. 61812, la richiesta di approvazione del Progetto Unitario di Comparto (PUC) n. 5B ricadente all'interno del suddetto PPE, approvato con determinazione dirigenziale n. 1915 nel 2008.

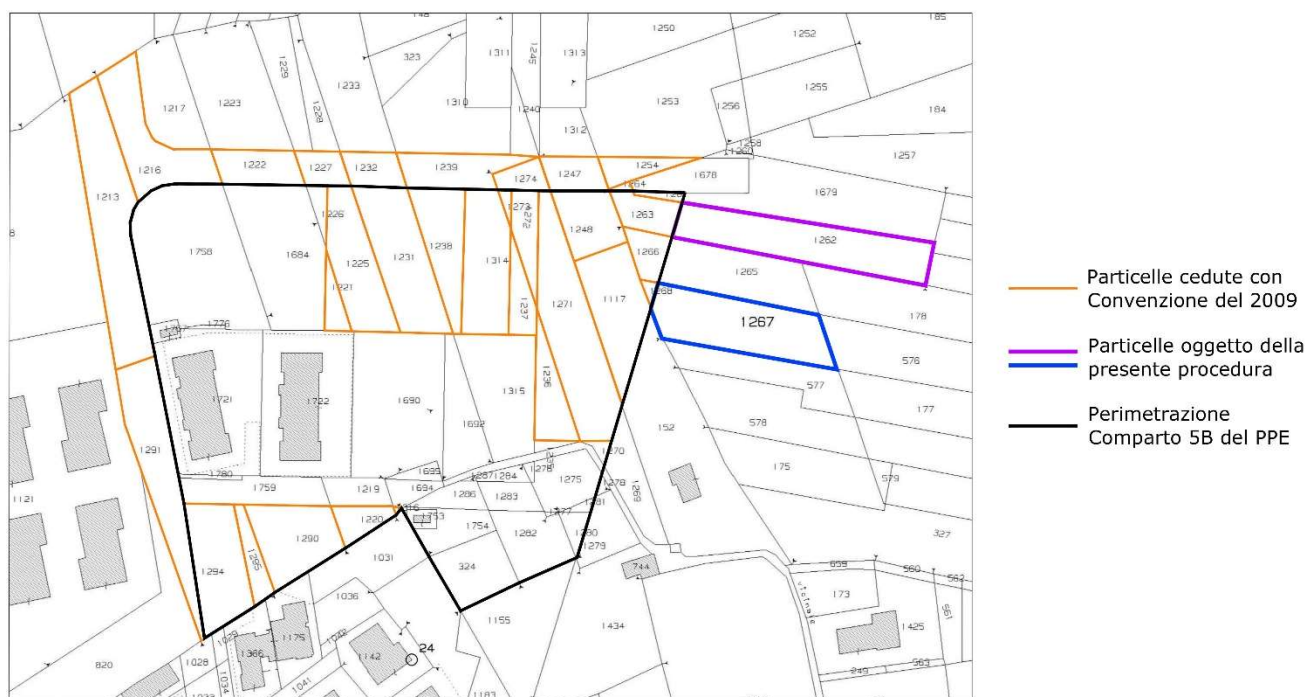
In data 27/05/2009 è stata stipulata tra la Società "LIZARD S.R.L." e il Comune di Tivoli la Convenzione Rep. n. 34319, fascicolo n. 9173, registrata a Roma il 28/05/2009, relativa al PUC n. 5B, con cui sono state cedute all'Amministrazione comunale le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché quelle relative alla viabilità di PRG.

Dalle verifiche svolte si è accertato che i lotti di terreno censiti in catasto al **foglio 39 Particelle 1262 e 1267 di proprietà della "LIZARD S.R.L." non rientrano nella perimetrazione del Progetto Unitario di Comparto n. 5B**, prot. n. 33308 del 18/02/2008 approvato con determinazione dirigenziale n. 1915 del 28/07/2008, di cui sopra.

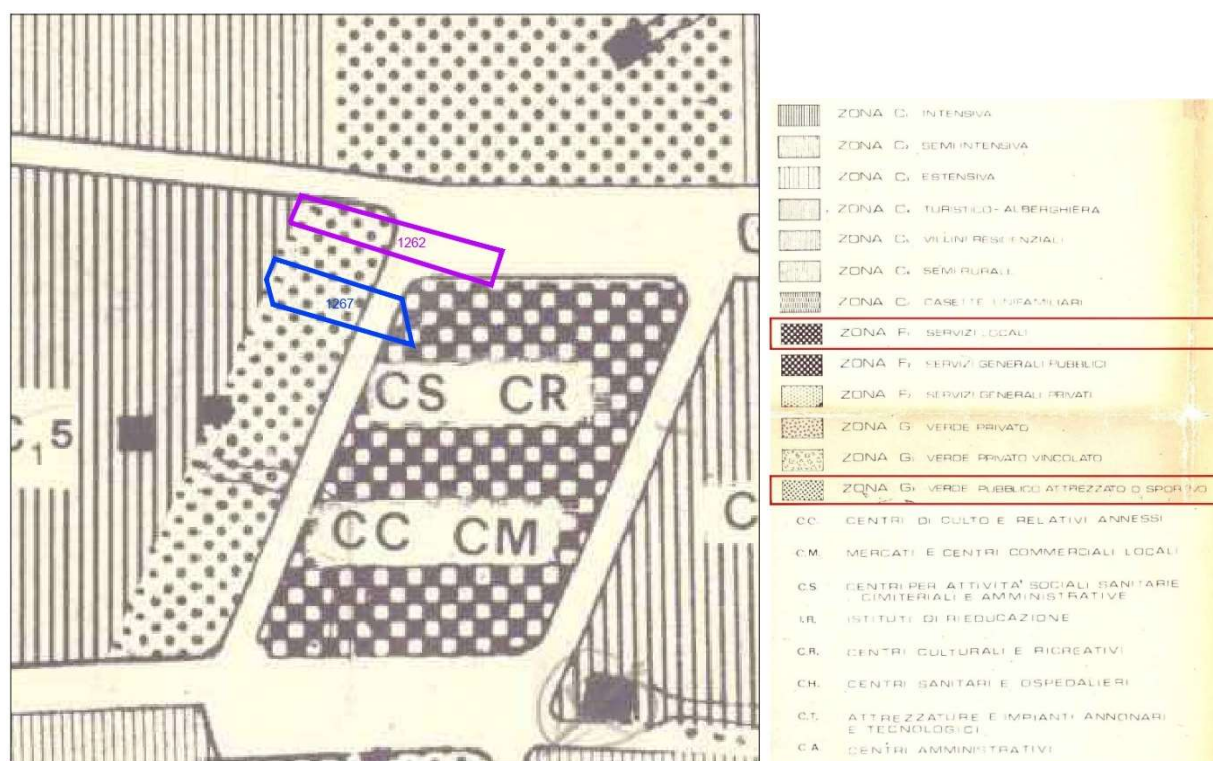
In conclusione le particelle in oggetto sono rimaste escluse dalla cessione al Comune di cui alla Convenzione rep. n. 34319 del 2009.

[ALLEGATI - CDU e Inquadramento urbanistico - Lotto17]

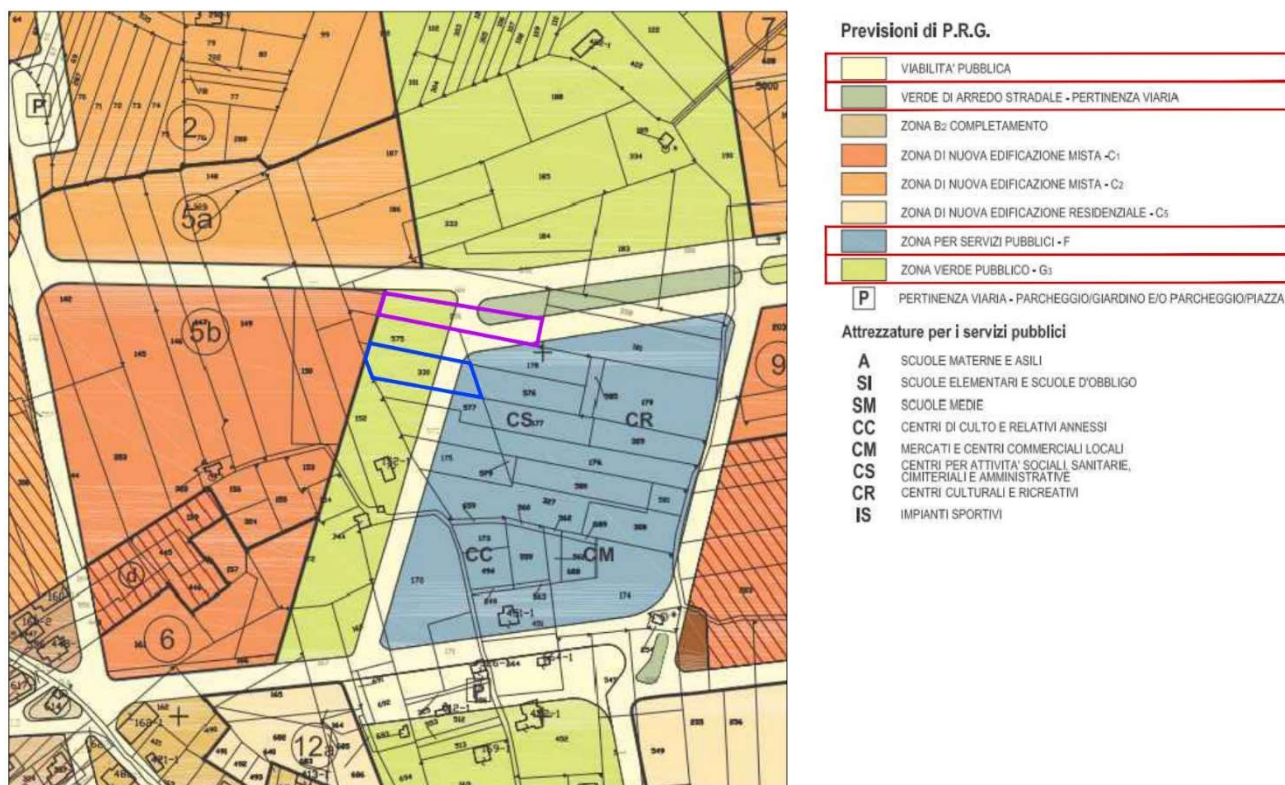
Si confrontino sotto le immagini relative all'inquadramento urbanistico con l'evidenziazione delle particelle oggetto di procedura.



Individuazione delle aree su base catastale



Individuazione delle aree su PRG vigente



Individuazione delle aree su PPE Campolimpido-Favale – Tav. 10R Zonizzazione

Ai sensi degli strumenti urbanistici del Comune di Tivoli di sotto viene schematizzato su base catastale il calcolo della consistenza delle superfici per destinazione urbanistica

Foglio	Mappale	Consistenza catastale [mq]	PRG VIGENTE		
			F/1 SERVIZI [mq]	G/3 VERDE PUBBLICO [mq]	VIABILITA' [mq]
39	1262	1202	8,10	506,43	687,47
39	1267	1090	185,89	686,09	218,02
TOTALI mq --->			193,99	1192,52	905,49

La consistenza delle aree può essere quindi così articolata:

- F/1 – Servizi Locali: circa 194 mq
- G/3 – Verde pubblico attrezzato o sportivo: circa 1192,5 mq
- Viabilità e parcheggi: circa 905,50 mq

GRAVAMI DI USO CIVICO E DEMANIALI

A seguito della richiesta della sottoscritta effettuata il 06/05/2024, il Comune di Tivoli ha rilasciato “Attestazione esistenza/inesistenza usi civici” relativamente alle particelle oggetto di stima; dalla stessa emerge che sulla base dell’istruttoria demaniale resa esecutiva con D.G.R. n. 111 del

02/03/2021, le aree censite in catasto al foglio 39, particelle 1262 e 1267 risultano essere libere da ogni gravame di uso civico e non appartengono al demanio collettivo né risultano di proprietà privata gravata da diritti di uso civico.

[ALLEGATO - Attestazione usi civici - Lotto17]

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Per quanto sopra si ritiene di poter formare con i due appezzamenti un unico lotto di vendita come segue:

LOTTO 17

BENE IMMOBILE 18 – Comune di Tivoli (Rm), frazione Campolimpido-Favale, appezzamento di terreno di mq. 1202, identificato al catasto Terreni del Comune di Tivoli (Rm) **al Foglio 39 particella 1262** – Diritto di proprietà 1/1

BENE IMMOBILE 19 – Comune di Tivoli (Rm), frazione Campolimpido-Favale, appezzamento di terreno di mq. 1090, identificato al catasto terreni del Comune di Tivoli (Rm) **al Foglio 39 particella 1267** – Diritto di proprietà 1/1

CONFINI

L'appezzamento di terreno identificato al catasto Terreni del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 39 particella 1262 confina con terreni alle particelle 1263, 1261, 1679, 181, 1120, 178, 1265.

L'appezzamento di terreno identificato al catasto Terreni del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 39 particella 1267 confina con terreni alle particelle 1268, 1265, 576, 577 e con terreno e soprastante fabbricato alla particella 152.

STIMA

Scopo della presente relazione estimativa è quindi individuare il valore venale dell'area di proprietà della Società "LIZARD S.R.L. – IN LIQUIDAZIONE". Non essendo le particelle ricomprese all'interno di un comparto edificatorio, la stima verrà effettuata considerando la destinazione urbanistica delle aree rispetto al PRG vigente, attribuendovi un valore venale così come individuato dalla Delibera di Giunta Comunale n. 110 del 17/07/2021 "Imposta municipale propria. Determinazione valori venali in comune commercio delle aree edificabili per l'anno 2020".

Tali valori si considerano invariati rispetto all'attualità.

Zone Urbanistiche Omogenee del P.R.G. vigente			Tivoli Centro		Villa Adriana e Tivoli Terme		Campolimpido	
Zona	"A"	(Centro storico)	€/mq	426,02				
Zona	"B1"	(Sostituzione)	€/mq	241,90	€/mq	205,61	€/mq	169,33
Zona	"B2"	(Completamento)	€/mq	188,31	€/mq	160,06	€/mq	131,82
Zona	"B3"	(Saturazione)	€/mq	188,31	€/mq	160,06	€/mq	131,82
Zona	"C1"	(Intensiva)	€/mq	189,69	€/mq	161,24	€/mq	132,79
Zona	"C2"	(Semi intensiva)	€/mq	159,74	€/mq	135,78	€/mq	111,82
Zona	"C3"	(Estensiva)	€/mq	113,40	€/mq	96,39	€/mq	79,38
Zona	"C5"	(Villini Residenziali)	€/mq	30,67	€/mq	26,07	€/mq	21,47
Zona	"C6"	(Semi Rurale)	€/mq	20,45	€/mq	17,38	€/mq	14,31
Zona	"C7"	(Casette Unifamiliari)	€/mq	112,99	€/mq	96,04	€/mq	79,09
Zona	"D1"	(Centri comm.li e Dir.li)	€/mq	146,70	€/mq	146,70	€/mq	146,70
Zona	"D2"	(Artigianale Mista)	€/mq	70,42	€/mq	70,42	€/mq	70,42
Zona	"D3"	(Estrattiva e Riserva ind.le)	€/mq	58,68	€/mq	58,68	€/mq	58,68
Zona	"D4"	(Industriale)	€/mq	105,62	€/mq	105,62	€/mq	105,62
Zona	"F1"	(Servizi Locali)	€/mq	8,80	€/mq	8,80	€/mq	8,80
Zona	"F2"	(Servizi Generali Pubblici)	€/mq	8,80	€/mq	8,80	€/mq	8,80
Zona	"F3"	(Servizi Generali Privati)	€/mq	105,62	€/mq	105,62	€/mq	105,62
Zona	"G1"	(Verde privato ineditato)	€/mq	11,74	€/mq	11,74	€/mq	11,74
Zona	"G2"	(Verde privato Vincolato In.)	€/mq	7,63	€/mq	7,63	€/mq	7,63
Zona	"G3"	(Verde Pubblico Attr. o Sort.)	€/mq	11,74	€/mq	11,74	€/mq	11,74
Zona	"H"	(Conserv. Paes. e Ris. Turistica)	€/mq	5,87	€/mq	5,87	€/mq	5,87

Dalla tabella dei valori venali delle aree edificabili di cui sopra, si rilevano i seguenti valori assimilabili ai valori medi di mercato pari a:

- 8,80 €/mq per la zona "F/1 – Servizi locali"
- 11,74 €/mq per la zona "G/3 – Verde pubblico Attrezzato o Sportivo"
- aree destinate alla viabilità - Il valore delle si ritiene equiparabile al valore attribuito alla zona di PRG "G/3"

Per quanto sopra si avrà:

VALORE VENALE AREA:

$$Vm_1. (SUP. SERVIZI LOCALI): 193,99 \text{ mq} \times 8,80 \text{ €/mq} = 1.707,00\text{€}$$

$$Vm_2. (SUP. VERDE PUBBLICO ATT. O SPORT.): 1192,50 \text{ mq} \times 11,74 \text{ €/mq} = 14.000,00\text{€}$$

$$Vm_3. (VIABILITÀ.): 905,49 \text{ mq} \times 11,74 \text{ €/mq} = 10.630,50 \text{ €}$$

$$\text{PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 17} = (Vm_1 + Vm_2 + Vm_3) = \text{€ 26.300,00 (arrotondato)}$$

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente tecnico incaricato 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.

Palestrina, li 19/05/2025

Il C.T.U.

Arch. Ceci Gabriella

ELENCO ALLEGATI:

-  Fall.20_2022_All.Fotografico Pomezia.pdf
-  Fall.20_2022_All.Fotografico Tivoli.pdf
-  Fall.20-2022_All.Accesso AG_EN-Locazione Pomezia.pdf
-  Fall.20-2022_All.Atto d'obbligo-PE 7970 Pomezia.pdf
-  Fall.20-2022_All.Catastali Pomezia Lotto2.pdf
-  Fall.20-2022_All.Catastali Pomezia Lotto3.pdf
-  Fall.20-2022_All.Catastali Pomezia Lotto4.pdf
-  Fall.20-2022_All.Catastali Pomezia Lotto5.pdf
-  Fall.20-2022_All.Catastali Pomezia Lotto6.pdf
-  Fall.20-2022_All.Catastali Pomezia Lotto7.pdf
-  Fall.20-2022_All.Catastali Pomezia Lotto8.pdf
-  Fall.20-2022_All.Catastali Pomezia Lotto9.pdf
-  Fall.20-2022_All.Catastali Pomezia Lotto10.pdf
-  Fall.20-2022_All.Catastali Pomezia Lotto11.pdf
-  Fall.20-2022_All.Catastali Pomezia Lotto12.pdf
-  Fall.20-2022_All.Catastali Pomezia Lotto13.pdf
-  Fall.20-2022_All.Catastali Pomezia Lotto14.pdf
-  Fall.20-2022_All.Catastali Pomezia Lotto15.pdf
-  Fall.20-2022_All.Catastali Pomezia Lotto16.pdf
-  Fall.20-2022_All.Catastali storici Pomezia.pdf
-  Fall.20-2022_All.Catastali Tivoli Lotto17.pdf
-  Fall.20-2022_All.Catastali-ipotecarie Pomezia Lotto1.zip
-  Fall.20-2022_All.CDU Tivoli Lotto17.pdf
-  Fall.20-2022_All.Inquadramento Urbanistico_Tivoli Lotto17.pdf
-  Fall.20-2022_All.Oneri condominiali 2.eml
-  Fall.20-2022_All.Oneri condominiali sollecito.eml
-  Fall.20-2022_All.Oneri condominiali-Regolamento.eml
-  Fall.20-2022_All.Quotazioni immobiliari Pomezia.pdf
-  Fall.20-2022_All.Richiesta CDU Pomezia.pdf
-  Fall.20-2022_All.Richieste Ammin.re condominio.PEC.pdf
-  Fall.20-2022_All.Titoli edilizi-Agibilità-PE 7970 Pomezia.pdf
-  Fall.20-2022_All.Titoli edilizi-DIA 41568-08-PE 7970 Pomezia.zip
-  Fall.20-2022_All.Titoli edilizi-IrreperibilitàDetermina-Pomezia.p7m
-  Fall.20-2022_All.Titoli edilizi-PdC103-07-PE 7970 Pomezia.zip
-  Fall.20-2022_All.Titoli edilizi-Richiesta Determina Dir.le 20-192 del ...
-  Fall.20-2022_All.Usi_Civici_Tivoli Lotto17.pdf