

TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI



Giudice delegato, Dott.ssa Caterina LIBERATI

Fallimento n.12/2017

Società Interventi e Partecipazioni a r.l.,



**Relazione di Stima degli immobili siti a NEMI (RM)
Via Nemorensis e Via Valle Petrucola 10**

Palestrina, li 01/11/2011

l'Esperto Stimatore

Ing. Giampiero Ceci



INDICE

PREMESSA	3
INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI.....	4
DATI CATASTALI.....	5
ESITO ISPEZIONI IPOTECARIE	11
DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E DELLE PARTI COMUNI.....	15
INQUADRAMENTO URBANISTICO	20
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	27
LOTTO 1: Fabbricato composto da un piano terra ed un piano primo, in stato fatiscente, comprensivo di una corte di terreno di 2,5 ettari. Fabbricato distinto al Foglio 8, Particella 64, Sub. 2, Cat. A/7, Classe 2 e terreni distinti al Foglio 8, Partt. 60, 61, 62, 63, 65, 66, 67, 373, 375, 376, 377, 379, 380, 382, 383, 897, 898, 899, 900.....	32
LOTTO 2: N. 8 Posti auto scoperti distinti al Foglio 8, Part. 388, Sub. 1,2,3,4,5,6,7,12 e particelle di terreno distinte in catasto al Foglio 8, Partt. 155, 938, 940.....	36
RIEPILOGO DEI LOTTI	38
PROSPETTO SINTETICO DESCRITTIVO DEI LOTTI.....	Errore. Il segnalibro non è definito.

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giampiero Ceci, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Roma al n. 19764 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tivoli, su incarico ricevuto nell'ambito della procedura di Fallimento n.12/2017 - Società Interventi e Partecipazioni s.r.l., per la verifica della regolarità urbanistica, accertamenti, visure ipocatastali aggiornate, rilievo fotografico e stima delle proprietà immobiliari riconducibili alla medesima società, tra i quali quelli siti nel Comune di Nemi Via Nemorense e Via di Valle Petrucola 10, oggetto della presente relazione.¹

Effettuati i necessari sopralluoghi, acquisiti atti presso gli enti competenti (UTC Comune di Nemi) ed esaminata la documentazione in atti, si rilascia la presente Perizia.



Figura 1 – Posizionamento geografico dei due lotti oggetto della perizia

¹ E' opportuno evidenziare sin da ora che gli immobili presenti nel Comune di Nemi risultano avere ancora intestazione catastale a nome della società Arianna Immobiliare S.r.l., con sede in Roma C.F. 03936361009 e della società Edilizia AIDI con sede in Roma C.F. 03684470580; in realtà la società Arianna Immobiliare S.r.l. è stata cancellata in data 09/02/2015 e precedentemente acquisita dalla società "Interventi e Partecipazioni S.r.l." con sede a Morlupo, C.F./P.I. 05534531008. La società Edilizia AIDI è stata cessata in data 01/01/1989.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI

I beni in argomento sono ubicati in due lotti, visibili nella Figura 1, composti da complessive n.31 unità immobiliari (tra fabbricati e terreni), nel Comune di Nemi (RM) distinte in 20 u.i. per il lotto n.1 ed 11 u.i. per il lotto n.2.

Il lotto n.1 comprende un fabbricato e n. 19 particelle di terreno accessibili da Via Nemorense mentre il lotto n.2 comprende n. 8 posti auto e n. 3 particelle di terreno in Via Valle Petricola, come meglio descritto nella tabella sottostante.

Lotto	#	Catasto	F.	Part.	Sub.	Vani	Estensione [mq]	Categ. / Qualità	Cl.	Intest. Catast.
1	1	FABBRICATI	8	64	2	9,5	157	A/7	2	Arianna Immobiliare SRL in liquidazione
1	2	TERRENI	8	60	-	-	485	VIGNETO	1	Edilizia AIDI
1	3	TERRENI	8	61	-	-	1891	PRATO	U	Arianna Immobiliare SRL
1	4	TERRENI	8	62	-	-	1757	FRUTTETO	2	Arianna Immobiliare SRL
1	5	TERRENI	8	63	-	-	1750	FRUTTETO	2	Arianna Immobiliare SRL
1	6	TERRENI	8	65	-	-	4710	VIGNETO	2	Arianna Immobiliare SRL
1	7	TERRENI	8	66	-	-	1180	FRUTTETO	3	Arianna Immobiliare SRL
1	8	TERRENI	8	67	-	-	1200	SEMINATIVO	1	Arianna Immobiliare SRL
1	9	TERRENI	8	373	-	-	280	FRUTTETO	2	Edilizia AIDI
1	10	TERRENI	8	375	-	-	2545	VIGNETO	1	Edilizia AIDI
1	11	TERRENI	8	376	-	-	940	VIGNETO	1	Edilizia AIDI
1	12	TERRENI	8	377	-	-	200	VIGNETO	1	Edilizia AIDI
1	13	TERRENI	8	379	-	-	1463	FRUTTETO	2	Arianna Immobiliare SRL
1	14	TERRENI	8	380	-	-	450	FRUTTETO	2	Arianna Immobiliare SRL
1	15	TERRENI	8	382	-	-	119	PRATO	U	Arianna Immobiliare SRL
1	16	TERRENI	8	383	-	-	250	PRATO	U	Arianna Immobiliare SRL
1	17	TERRENI	8	897	-	-	2472	FRUTTETO	2	Arianna Immobiliare SRL
1	18	TERRENI	8	898	-	-	242	FRUTTETO	2	Arianna Immobiliare SRL
1	19	TERRENI	8	899	-	-	3160	FRUTTETO	2	Edilizia AIDI
1	20	TERRENI	8	900	-	-	430	FRUTTETO	2	Edilizia AIDI
2	21	FABBRICATI	8	388	1	-	11	C/6	2	Arianna Immobiliare SRL in liquidazione
2	22	FABBRICATI	8	388	2	-	11	C/6	2	Arianna Immobiliare SRL in liquidazione
2	23	FABBRICATI	8	388	3	-	11	C/6	2	Arianna Immobiliare SRL in liquidazione
2	24	FABBRICATI	8	388	4	-	11	C/6	2	Arianna Immobiliare SRL in liquidazione
2	25	FABBRICATI	8	388	5	-	11	C/6	2	Arianna Immobiliare SRL in liquidazione
2	26	FABBRICATI	8	388	6	-	11	C/6	2	Arianna Immobiliare SRL in liquidazione
2	27	FABBRICATI	8	388	7	-	11	C/6	2	Arianna Immobiliare SRL in liquidazione
2	28	FABBRICATI	8	388	12	-	11	C/6	2	Arianna Immobiliare SRL in liquidazione
2	29	TERRENI	8	155	-	-	310	BOSCO CEDUO	3	Arianna Immobiliare SRL
2	30	TERRENI	8	938	-	-	11590	FRUTTETO	4	Arianna Immobiliare SRL
2	31	TERRENI	8	940	-	-	3285	FRUTTETO	3	Arianna Immobiliare SRL

DATI CATASTALI

I beni immobili risultano censiti nel Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Nemi come segue:

LOTTO 1

Catasto Fabbricati – intestato ad Arianna Immobiliare SRL in liquidazione – C.F. 03936361009

- **Foglio 8, Particella 64, Sub 2**, Via Nemorense piano: T-1; categoria A7, Classe 2, Consistenza 9,5 Vani, Superficie Catastale 157 mq, Rendita 1.005,80 €.

Catasto Terreni – intestato ad Edilizia AIDI - C.F. 03684470580

- **Foglio 8, Particella 60**, Via Nemorense; Qualità Vigneto, Classe 1, Consistenza 485 mq, R.D. 4,13 € R.A. 3,26 €.
- **Foglio 8, Particella 373**, Via Nemorense; Qualità Frutteto, Classe 2, Consistenza 280 mq, R.D. 3,76 € R.A. 1,52 €.
- **Foglio 8, Particella 375**, Via Nemorense; Qualità Vigneto, Classe 1, Consistenza 2545 mq, R.D. 21,69 € R.A. 17,09 €.
- **Foglio 8, Particella 376**, Via Nemorense; Qualità Vigneto, Classe 1, Consistenza 940 mq, R.D. 8,01 € R.A. 6,31 €.
- **Foglio 8, Particella 377**, Via Nemorense; Qualità Vigneto, Classe 1, Consistenza 200 mq, R.D. 1,70 € R.A. 1,34 €.
- **Foglio 8, Particella 899**, Via Nemorense; Qualità Frutteto, Classe 2, Consistenza 3160 mq, R.D. 42,43 € R.A. 17,14 €.
- **Foglio 8, Particella 900**, Via Nemorense; Qualità Frutteto, Classe 2, Consistenza 430 mq, R.D. 5,77 € R.A. 2,33 €.

Catasto Terreni – intestato ad Arianna Immobiliare - C.F. 03936361009

- **Foglio 8, Particella 61**, Via Nemorense; Qualità Prato, Classe U, Consistenza 1891 mq, R.D. 4,88 € R.A. 4,88 €.
- **Foglio 8, Particella 62**, Via Nemorense; Qualità Frutteto, Classe 2, Consistenza 1757 mq, R.D. 23,59 € R.A. 9,53 €.
- **Foglio 8, Particella 63**, Via Nemorense; Qualità Frutteto, Classe 2, Consistenza 1750 mq, R.D. 23,50 € R.A. 9,49 €.
- **Foglio 8, Particella 65**, Via Nemorense; Qualità Vigneto, Classe 2, Consistenza 4710 mq, R.D. 27,97 € R.A. 23,11 €.
- **Foglio 8, Particella 66**, Via Nemorense; Qualità Frutteto, Classe 3, Consistenza 1180 mq, R.D. 10,97 € R.A. 5,18 €.
- **Foglio 8, Particella 67**, Via Nemorense; Qualità Seminativo, Classe 1, Consistenza 1200 mq, R.D. 8,37 € R.A. 3,72 €.
- **Foglio 8, Particella 379**, Via Nemorense; Qualità Frutteto, Classe 2, Consistenza 1463 mq, R.D. 19,64 € R.A. 7,93 €.
- **Foglio 8, Particella 380**, Via Nemorense; Qualità Frutteto, Classe 2, Consistenza 450 mq, R.D. 6,04 € R.A. 2,44 €.
- **Foglio 8, Particella 382**, Via Nemorense; Qualità Prato, Classe U, Consistenza 119 mq, R.D. 0,31 € R.A. 0,31 €.
- **Foglio 8, Particella 383**, Via Nemorense; Qualità Prato, Classe U, Consistenza 250 mq, R.D. 0,65 € R.A. 0,65 €.
- **Foglio 8, Particella 897**, Via Nemorense; Qualità Frutteto, Classe 2, Consistenza 2472 mq, R.D. 33,19 € R.A. 13,41 €.
- **Foglio 8, Particella 898**, Via Nemorense; Qualità Frutteto, Classe 2, Consistenza 242 mq, R.D. 3,25 € R.A. 1,31 €.



Figura 2 – Estensione del Lotto n.1

LOTTO 2

Catasto Fabbricati – intestato ad Arianna Immobiliare SRL in liquidazione – C.F. 03936361009

- **Foglio 8, Particella 388, Sub 1**, Via Valle Petrucola 10, piano: T; cat. C6, Classe 2, Sup. Catastale 11 mq, Rendita 26,70 €.
- **Foglio 8, Particella 388, Sub 2**, Via Valle Petrucola 1, piano: T; cate. C6, Classe 2, Sup. Catastale 11 mq, Rendita 26,70 €.
- **Foglio 8, Particella 388, Sub 3**, Via Valle Petrucola 10, piano: T; cat. C6, Classe 2, Sup. Catastale 11 mq, Rendita 26,70 €.
- **Foglio 8, Particella 388, Sub 4**, Via Valle Petrucola 10, piano: T; cat. C6, Classe 2, Sup. Catastale 11 mq, Rendita 26,70 €.
- **Foglio 8, Particella 388, Sub 5**, Via Valle Petrucola 10, piano: T; cat. C6, Classe 2, Sup. Catastale 11 mq, Rendita 26,70 €.
- **Foglio 8, Particella 388, Sub 6**, Via Valle Petrucola 10, piano: T; cat. C6, Classe 2, Sup. Catastale 11 mq, Rendita 26,70 €.
- **Foglio 8, Particella 388, Sub 7**, Via Valle Petrucola 10, piano: T; cat. C6, Classe 2, Sup. Catastale 11 mq, Rendita 26,70 €.
- **Foglio 8, Particella 388, Sub 12**, Via Valle Petrucola 10, piano: T; cat. C6, Classe 2, Sup. Catastale 11 mq, Rendita 26,70 €.

Catasto Terreni – intestato ad Arianna Immobiliare - C.F. 03936361009

- **Foglio 8, Particella 155.** Via Valle Petrucola 10; Q.tà Bosco Ceduo, Classe 3, Cons. 310 mq, Red. R.D. 0,30 € R.A. 0,06 €.
- **Foglio 8, Particella 938.** Via Valle Petrucola 10; Q.tà Frutteto, Classe 4, Cons. 11590 mq, Red. R.D. 68,84 € R.A. 35,91 €.
- **Foglio 8, Particella 940.** Via Valle Petrucola 10; Q.tà Frutteto, Classe 3, Cons. 3285 mq, Red. R.D. 30,54 € R.A. 14,42 €.

E' necessario evidenziare che all'interno della particella 938 è stato realizzato un complesso immobiliare quadrifamiliare, identificato e censito con la particella 386 ed ancora non riportata in mappa catastale, le cui unità immobiliari risultano intestate a soggetti diversi da quelli in oggetto. E' stato comunque possibile sovrapporre, in grigio, l'area destinata a tale complesso immobiliare rispetto alla particelle ricomprese nel Lotto 2.

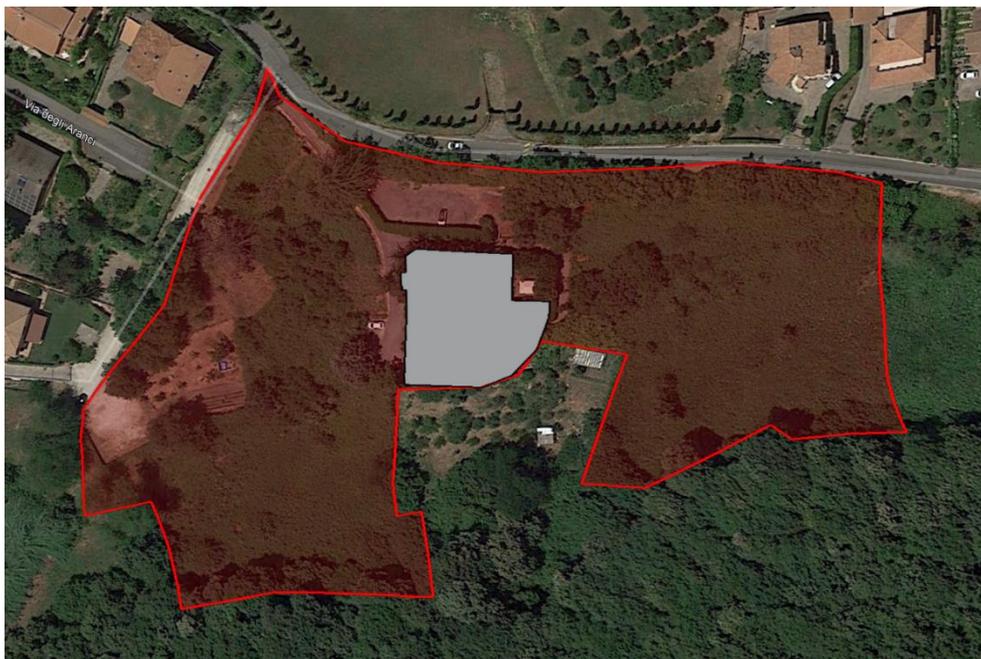


Figura 3 – Estensione del Lotto n.2 – in grigio l'estensione della particella 386

L'estensione stimata della particella 386 è pari a circa 850 mq; superficie che dovrà essere detratta dall'estensione della particella 938, essendo in essa ricompresa.

Di seguito gli estratti di mappa e le sovrapposizioni con le foto satellitari disponibili online.

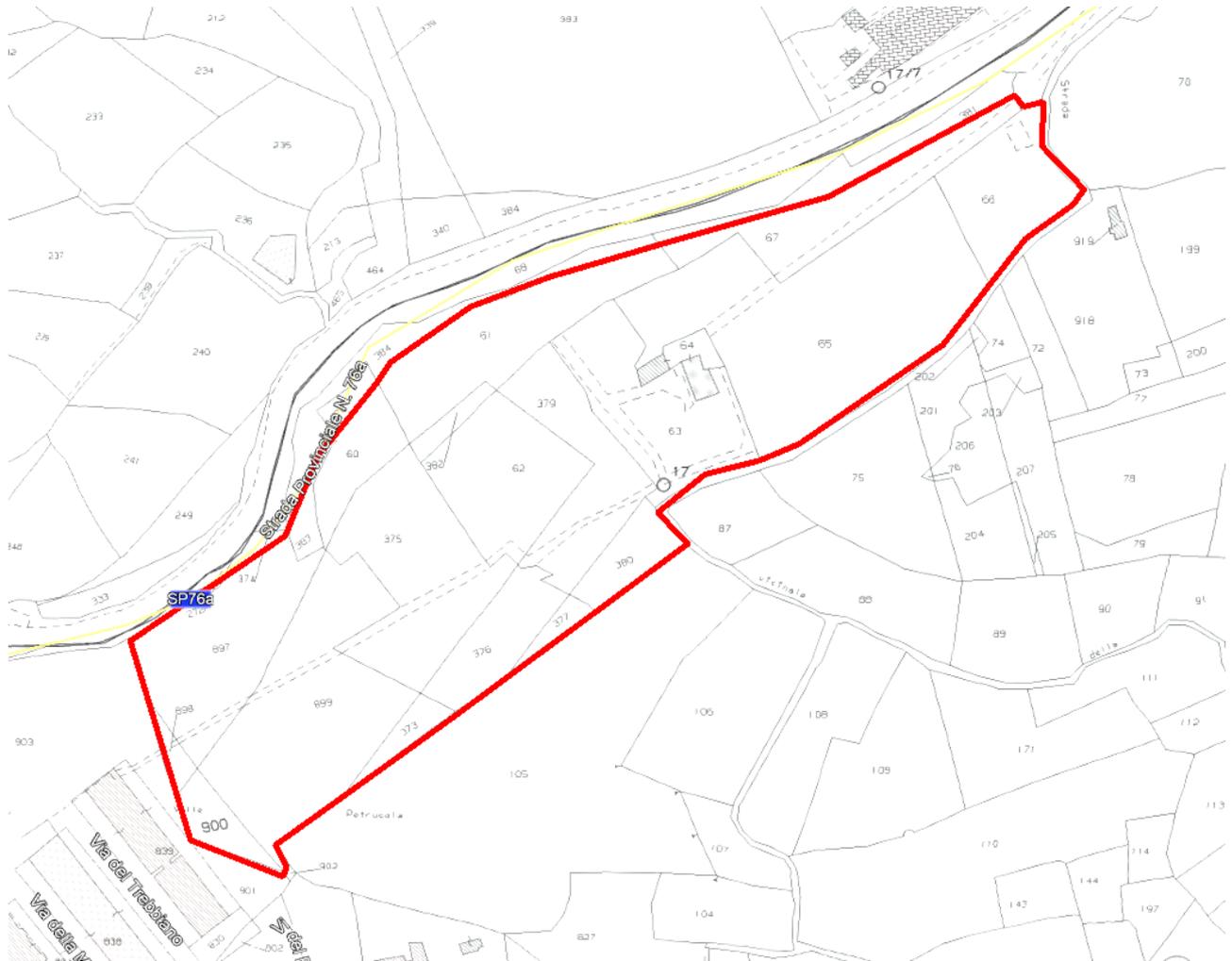


Figura 4 – Stralcio Mappa Castale con indicazione delle particelle interessate dal Lotto 1

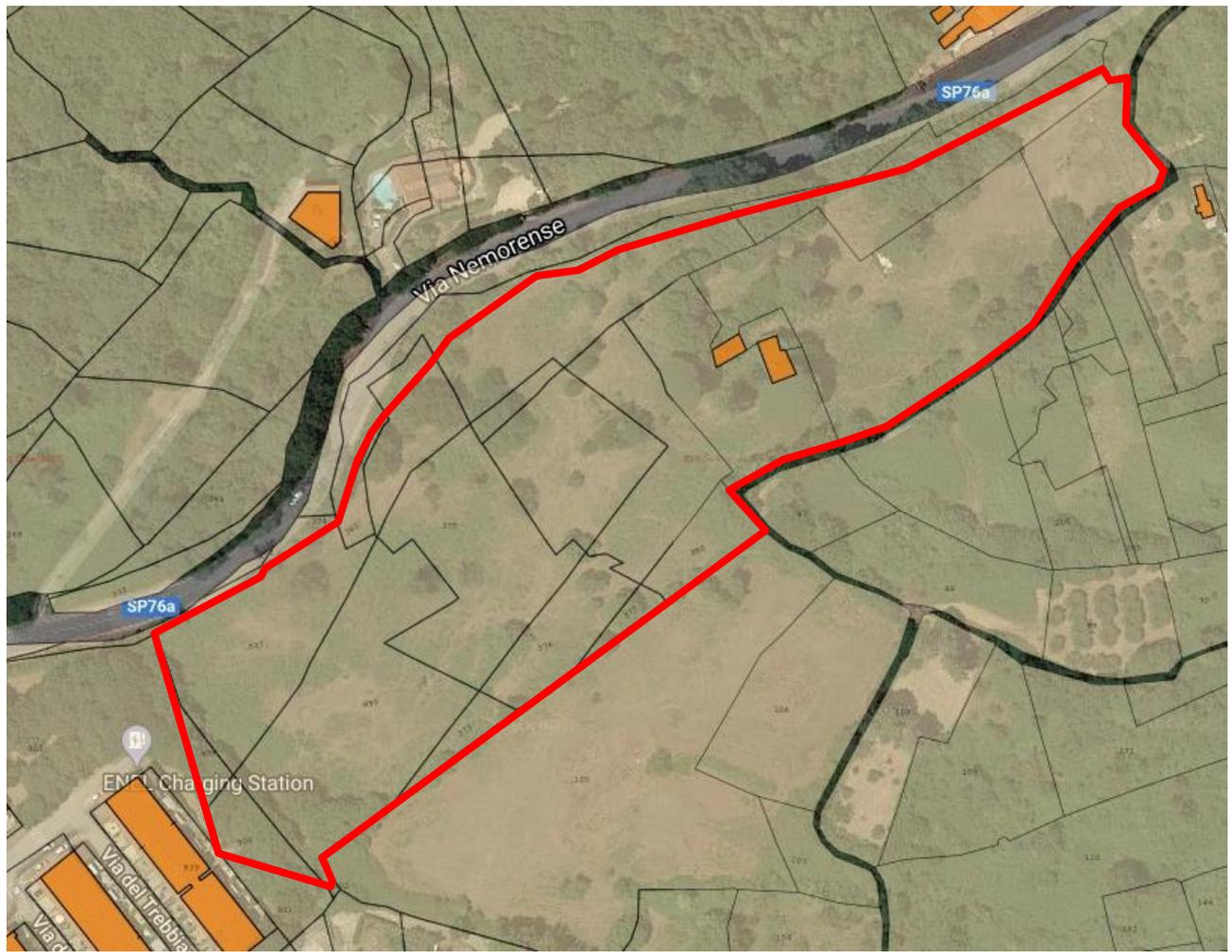


Figura 5 – Sovrapposizione ortofoto e mappe catastali con indicazione delle particelle interessate dal Lotto 1



Figura 6 – Stralcio Mappa Catale con indicazione delle particelle interessate del Lotto 2
(in nero l'area stimata della particella 386 estranea alla perizia)



Figura 7 – Sovrapposizione ortofoto e mappe catastali con indicazione delle particelle interessate dal Lotto 2

Catastralmente è necessario inserire in mappa catastale la particella 386.

[Estratto di mappa - Elaborato planimetrico - Visure storiche per immobile - Allegato "A"]

ESITO ISPEZIONI IPOTECARIE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 19/12/2013 - Registro Particolare 7322 Registro Generale 55792 - Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 2288/9713 del 05/12/2013 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

per le seguenti u.i.:

- | | | | | |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------|---------|
| - Foglio 8, Part. 64, Sub. 2 | LOTTO 1 | - Foglio 8, Part. 155 | LOTTO 2 | |
| - Foglio 8, Part. 388, Sub. 1 | LOTTO 2 | - Foglio 8, Part. 373 | LOTTO 1 | |
| - Foglio 8, Part. 388, Sub. 2 | | - Foglio 8, Part. 375 | | |
| - Foglio 8, Part. 388, Sub. 3 | | - Foglio 8, Part. 376 | | |
| - Foglio 8, Part. 388, Sub. 4 | | - Foglio 8, Part. 377 | | |
| - Foglio 8, Part. 388, Sub. 5 | | - Foglio 8, Part. 379 | | |
| - Foglio 8, Part. 388, Sub. 6 | | - Foglio 8, Part. 380 | | |
| - Foglio 8, Part. 388, Sub. 7 | | - Foglio 8, Part. 382 | | |
| - Foglio 8, Part. 388, Sub. 12 | - Foglio 8, Part. 383 | - Foglio 8, Part. 897 | | LOTTO 2 |
| - Foglio 8, Part. 60 | - Foglio 8, Part. 898 | | | |
| - Foglio 8, Part. 61 | - Foglio 8, Part. 899 | | | |
| - Foglio 8, Part. 62 | - Foglio 8, Part. 900 | | | |
| - Foglio 8, Part. 63 | LOTTO 1 | - Foglio 8, Part. 938 | LOTTO 2 | |
| - Foglio 8, Part. 65 | - Foglio 8, Part. 940 | | | |
| - Foglio 8, Part. 66 | | | | |
| - Foglio 8, Part. 67 | | | | |

2. TRASCRIZIONE del 17/11/2014 - Registro Particolare 32362 Registro Generale 49276 - Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD SPA Repertorio 450058/2014 del 06/11/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE

per le seguenti u.i.:

- | | | | |
|-------------------------------|---------|--------------------------------|---------|
| - Foglio 8, Part. 64, Sub. 2 | LOTTO 1 | - Foglio 8, Part. 388, Sub. 5 | LOTTO 2 |
| - Foglio 8, Part. 388, Sub. 1 | LOTTO 2 | - Foglio 8, Part. 388, Sub. 6 | |
| - Foglio 8, Part. 388, Sub. 2 | | - Foglio 8, Part. 388, Sub. 7 | |
| - Foglio 8, Part. 388, Sub. 3 | | - Foglio 8, Part. 388, Sub. 12 | |
| - Foglio 8, Part. 388, Sub. 4 | | | |

3. ISCRIZIONE del 16/06/2016 - Registro Particolare 4691 Registro Generale 28504 - Pubblico ufficiale BRUNO NICOLO' Repertorio 104627 del 16/07/1996 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4006 del 1996

per le seguenti u.i.:

- | | | | |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------|
| - Foglio 8, Part. 155 | LOTTO 1 | - Foglio 8, Part. 67 | } LOTTO 1 |
| - Foglio 8, Part. 156 (soppressa che ha generato le particelle 940, 939, 938, 386, 388) | LOTTO 2 | - Foglio 8, Part. 371 | |
| - Foglio 8, Part. 157 (soppressa che ha generato le particelle 940, 939, 938, 386, 388) | LOTTO 2 | - Foglio 8, Part. 372 | |
| - Foglio 8, Part. 60 | } LOTTO 1 | - Foglio 8, Part. 373 | |
| - Foglio 8, Part. 61 | | - Foglio 8, Part. 375 | |
| - Foglio 8, Part. 62 | | - Foglio 8, Part. 376 | |
| - Foglio 8, Part. 63 | | - Foglio 8, Part. 377 | |
| - Foglio 8, Part. 65 | | - Foglio 8, Part. 379 | |
| - Foglio 8, Part. 66 | - Foglio 8, Part. 380 | | |
| | | - Foglio 8, Part. 382 | |
| | | - Foglio 8, Part. 383 | |

4. ISCRIZIONE del 27/07/2016 - Registro Particolare 6101 Registro Generale 36105 - Pubblico ufficiale BRUNO NICOLO' Repertorio 104736 del 31/07/1996 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4550 del 1996

per le seguenti u.i.:

- | | | | |
|---|-----------|---|-----------|
| - Foglio 8, Part. 155 | LOTTO 2 | - Foglio 8, Part. 66 | } LOTTO 1 |
| - Foglio 8, Part. 156 (soppressa che ha generato le particelle 940, 939, 938, 386, 388) | LOTTO 2 | - Foglio 8, Part. 67 | |
| - Foglio 8, Part. 157 (soppressa che ha generato le particelle 940, 939, 938, 386, 388) | LOTTO 2 | - Foglio 8, Part. 371 (soppressa che ha generato la 897, 898, 899, 900) | |
| - Foglio 8, Part. 60 | } LOTTO 1 | - Foglio 8, Part. 372 (soppressa che ha generato la 897, 898, 899, 900) | } LOTTO 1 |
| - Foglio 8, Part. 61 | | - Foglio 8, Part. 373 | |
| - Foglio 8, Part. 62 | | - Foglio 8, Part. 375 | |
| - Foglio 8, Part. 63 | | - Foglio 8, Part. 376 | |
| - Foglio 8, Part. 65 | | - Foglio 8, Part. 377 | |

- Foglio 8, Part. 379
- Foglio 8, Part. 380
- Foglio 8, Part. 382

LOTTO 1

- Foglio 8, Part. 383

LOTTO 1

5. TRASCRIZIONE del 04/05/2018 - Registro Particolare 14518 Registro Generale 20838 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI Repertorio 13/2017 del 07/04/2017 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Per tutte le 31 u.i. facenti parte della presente ed elencate nella tabella di pagina 4.

Sulle particelle del Lotto 1 pende un giudizio di usucapione dinanzi la corte d'appello RGN 2908/2018, prossima udienza 22/12/2021².

Non sono presenti ulteriori documenti digitalizzati a partire dal 1997.

PROVENIENZA

- 1) Con atto di compravendita trascritto con nota del 22/11/1991, Reg. Gen. 50882, Reg. Part. 31638 è stata trasferita la proprietà di quanto indicato in perizia come Lotto 1 e Lotto 2 da parte di EDILIZIA AIDI a ARIANNA IMMOBILIARE. Nello specifico, l'area compravenduta in via Monte Canino è pari a 15.833 data dall'area complessiva originaria (che includeva anche il fabbricato ed i parcheggi) di 17.050 mq a cui è stata sottratta l'estensione del fabbricato (947 mq) e quella dei parcheggi (270 mq).
- 2) Con atto di compravendita trascritto con nota del 01/12/1984, Reg. Gen. 32542, Reg. Part. 27337 è stata trasferita la proprietà del Lotto 2 e del fabbricato ivi insistente, per una superficie complessiva (coperta e scoperta) pari a 17.050 mq da parte della Sig.ra Lucente Ester a EDILIZIA AIDI. Nello specifico la nota riporta "terreno con sovrastante piccolo fabbricato di civile abitazione costituito da piano seminterrato, piano terreno e piano primo". L'area complessiva risulta suddivisa sulle particelle 155, 156, 157, 159, 160. Non viene invece indicata alcuna estensione del fabbricato.
- 3) Con atto di compravendita trascritto con nota del 31/03/1987, Reg. Gen. 10874, Reg. Part. 7476 è stata trasferita la proprietà di un appartamento del fabbricato insistente al centro del Lotto 2 e di 3 posti auto (nn. 9, 10, 11) da parte di EDILIZIA AIDI ai sigg. Cesari Alfredo, Zezza Rita, Zezza Remolo, Mesticella Annunziata.
Nella nota si fa riferimento che all'epoca della compravendita, tale appartamento confinava ancora con l'appartamento int.1, che era ancora della EDILIZIA AIDI.
E' importante sottolineare quanto ulteriormente riportato:
"In particolare la società venditrice costituiva servitù di passo pedonale e carrabile a favore della parte acquirente e suoi aventi causa sulla strada asfaltata già esistente sul terreno di proprietà di detta Società che immette da via Valle Petrucola fino alla proprietà venduta."

²Notizia riportata dal curatore

STUDIO DI INGEGNERIA G.CECI
Via Prenestina Nuova, 309
00036 – Palestrina (RM)
Tel/Fax 0695312008
ing.ceci@gmail.com

Tribunale Ordinario di Tivoli

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

FALLIMENTO n.12/2017

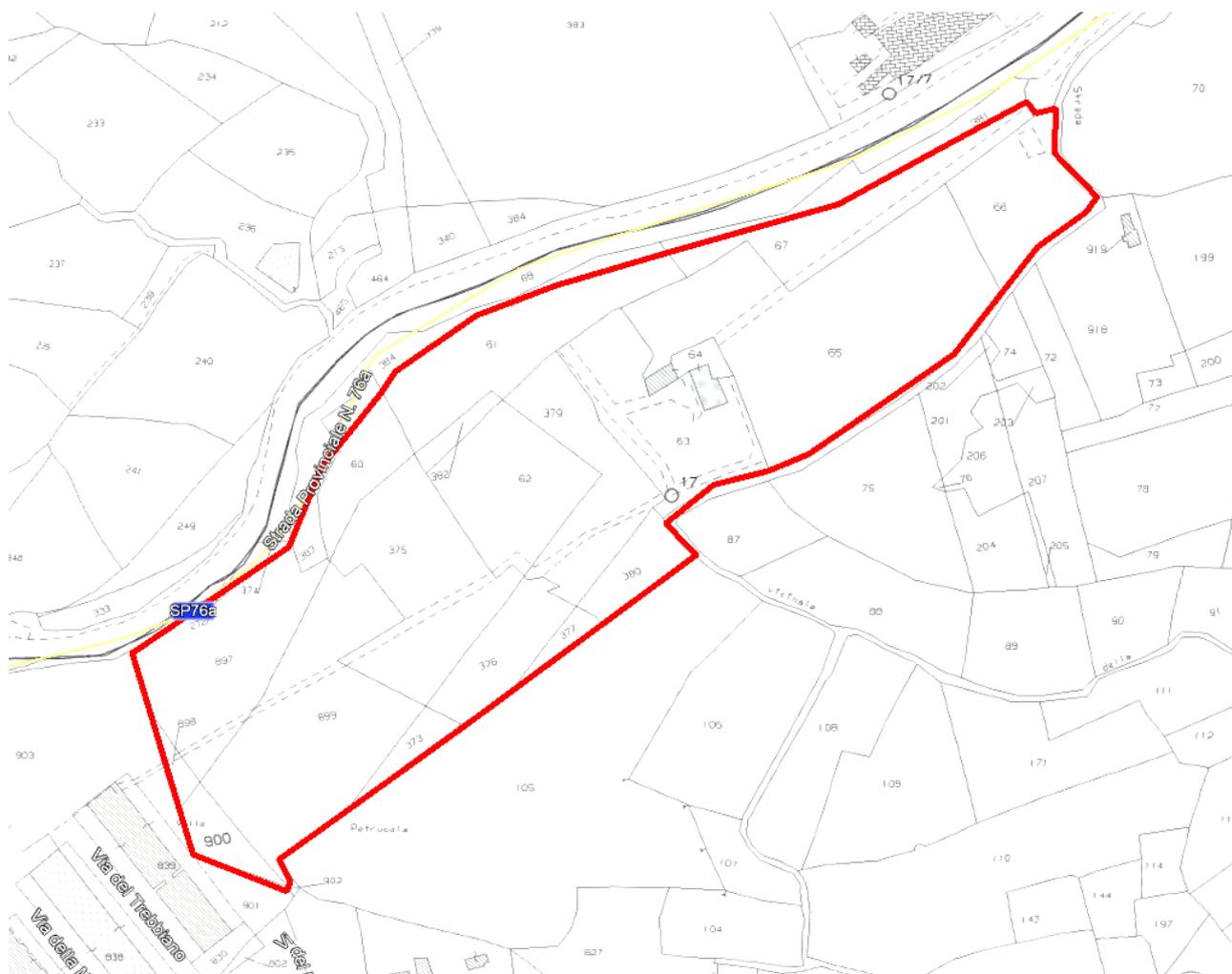
[Elenco Iscrizioni e Trascrizioni rilevanti - Allegato "B"]

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E DELLE PARTI COMUNI

LOTTO 1

Contesto di zone a destinazione rurale, posizionato ai margini del territorio del Comune di Nemi, in prossimità del Comune di Genzano di Roma e con vista sul Lago di Nemi.

Il Lotto 1 è composto da 19 particelle catastali di terreni di varia qualità e di un fabbricato, posizionato quasi centralmente al lotto.



Non è stato possibile effettuare un accesso all'interno del Lotto 1 e sono dunque disponibili solo prese fotografiche effettuate dall'esterno.

Attualmente il Lotto 1 è utilizzato come ricovero per cavalli; sono infatti visibili dall'esterno delle recinzioni a staccionata posizionate all'interno del lotto ed altre attrezzature dedicate alla cura dei cavalli.



Il terreno risulta avere un'estensione poco superiore a 2,5 ettari ed un andamento in pendenza verso Sud Ovest. Sono presenti poche alberature, concentrate maggiormente nella parte centrale, lasciando la restante parte incolta ma allo stesso tempo pulita.

Il fabbricato individuato nella mappa catastale è risultato poco visibile in quanto nascosto dagli alberi ad alto fusto che lo circondano, ciononostante, in fase di stima, si provvederà a descriverlo sommariamente attraverso le planimetrie depositate in Catasto.

Il Lotto 1 è raggiungibile dalla Via Nemorense (SP76a) attraverso una strada in terra battuta situata in prossimità del locale Cimitero comunale.

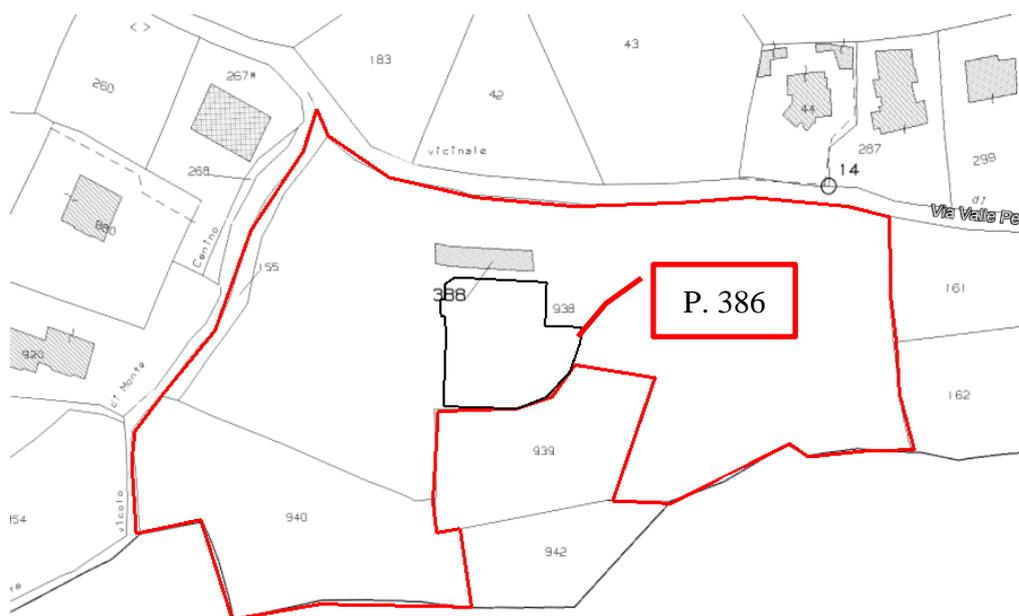


Per quanto non riportato si fa riferimento all'allegato rilievo fotografico.

[Rilievo fotografico - Allegato "C"]

LOTTO 2

Contesto di zone a destinazione residenziale, ubicato ai margini del territorio del Comune di Nemi, in prossimità del Comune di Genzano di Roma in Via Valle Petrucola 10. Il compendio immobiliare del Lotto 2 comprende n. 8 posti auto scoperti e 3 particelle di terreno di varia qualità.



Il fondo ha una modesta pendenza verso sud ed è raggiungibile attraverso un accesso laterale da Via Valle Petrucola. La particella 938 non presenta in mappa la delimitazione della particella 386, particella esclusa da questa stima, di estensione 947 mq sulla quale è stato realizzato un edificio plurifamiliare giusta concessione edilizia 4/85 del 23/07/1985 rubricata quale *“Ristrutturazione e parziale variante di un villino sito in Loc. Monte Canino”*. Alla realizzazione dell’edificio però non è seguito l’aggiornamento in mappa dello stesso.

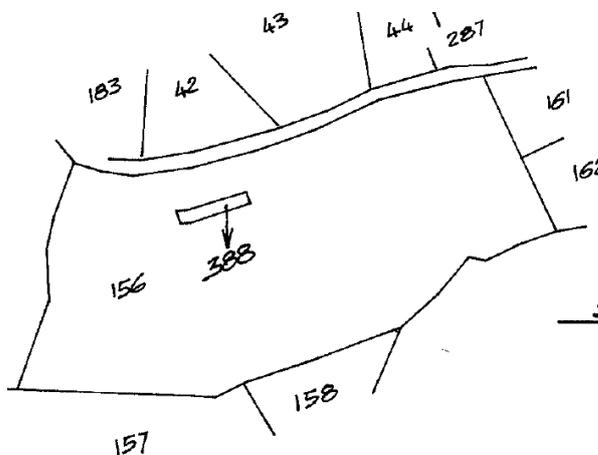
Dal momento che l’accesso alla particella 386 è comune alle altre particelle di terreno e posti auto scoperti oggetto di stima, è sicuramente implicita la presenza di una servitù di passaggio sulla particella 938 per il raggiungimento carrabile e pedonale della particella 386.

Dalla vista satellitare, è possibile notare alcune porzioni della particella 940, 155 e 938, nello spigolo Sud-Ovest, parzialmente pavimentate o utilizzate ad uso di coltivazione varia. In sede di sopralluogo non è stato possibile raggiungere tali porzioni di terreno a causa della vegetazione, da una parte, e di un ulteriore cancello sulla strada laterale da Via Valle Petrucola.

I posti auto scoperti sono posizionati in adiacenza a Via Valle Petrucola ed occupano un'estensione complessiva di 270 mq. Sono presenti n. 12 posti auto scoperti, 4 dei quali in precedenza acquistati dai proprietari delle u.i. della particella 386 e, dunque, da escludersi dal compendio in oggetto.

L'area destinata a parcheggio è pavimentata con asfalto e realizzata sostanzialmente in piano, con quota altimetrica maggiore rispetto alla particella 386 corrispondente al fabbricato, posizionato più a Sud.

E' presente un elaborato planimetro per la particella 388, che si riporta di seguito in stralcio



PIANO TERRA

prop. ditta intestata

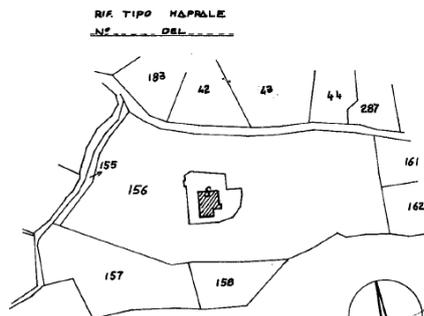


prop. ditta intestata

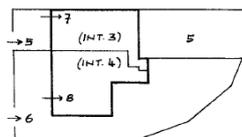
F. B. P.388 SUB. 1 -	posto auto scoperto	n° 1
F. B. P.388 SUB. 2 -	"	n° 2
F. B. P.388 SUB. 3 -	"	n° 3
F. B. P.388 SUB. 4 -	"	n° 4
F. B. P.388 SUB. 5 -	"	n° 5
F. B. P.388 SUB. 6 -	"	n° 6
F. B. P.388 SUB. 7 -	"	n° 7
F. B. P.388 SUB. 8 -	"	n° 8
F. B. P.388 SUB. 9 -	"	n° 9
F. B. P.388 SUB. 10 -	"	n° 10
F. B. P.388 SUB. 11 -	"	n° 11
F. B. P.388 SUB. 12 -	"	n° 12

Si riporta anche lo stralcio dell'elaborato planimetrico della particella 386 per comprenderne meglio il posizionamento all'interno della particella 938 (ex particella 156)

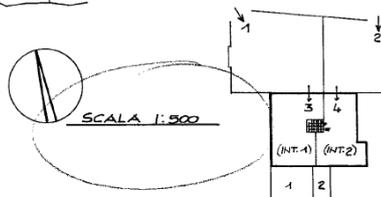
COMUNE di NEMI
FOG. B PART. 386



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



Per quanto non riportato si fa riferimento all'allegato rilievo fotografico.

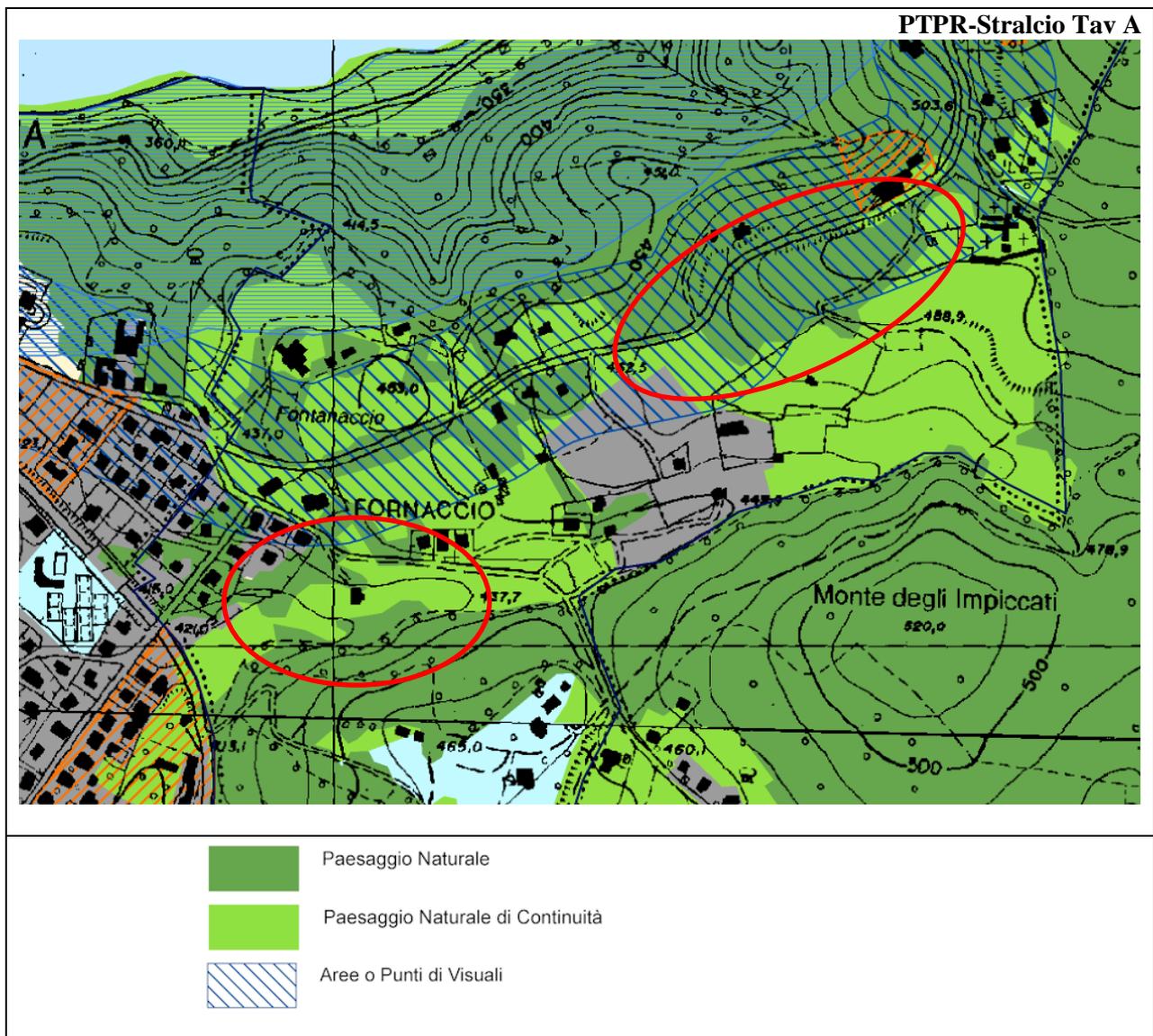
[\[Rilievo fotografico - Allegato "C"\]](#)

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Piano Territoriale Paesaggistico Regionale

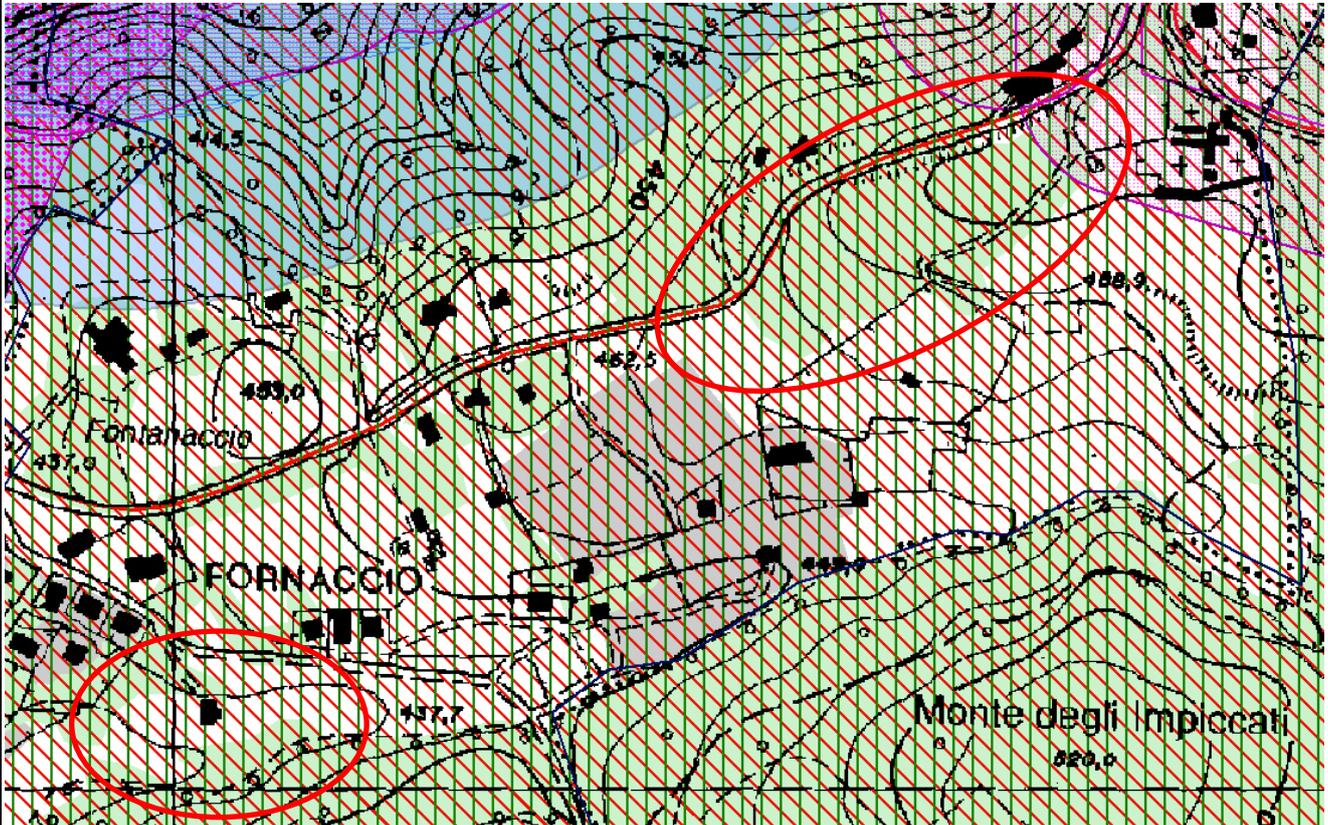
I beni sono inquadrati dal **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale**, adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e nn. 7 e 925 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 23 e art. 8 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98:

- **nella Tav. A:** Sistemi ed ambiti del paesaggio



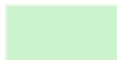
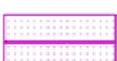
• **nella Tav. B:** Beni paesaggistici

PTPR-Stralcio Tav B



Ricognizione delle aree tutelate per legge

art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Dlvo 42/04

-  b) costa dei laghi
-  f) parchi e riserve naturali
-  g) aree boscate
-  m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

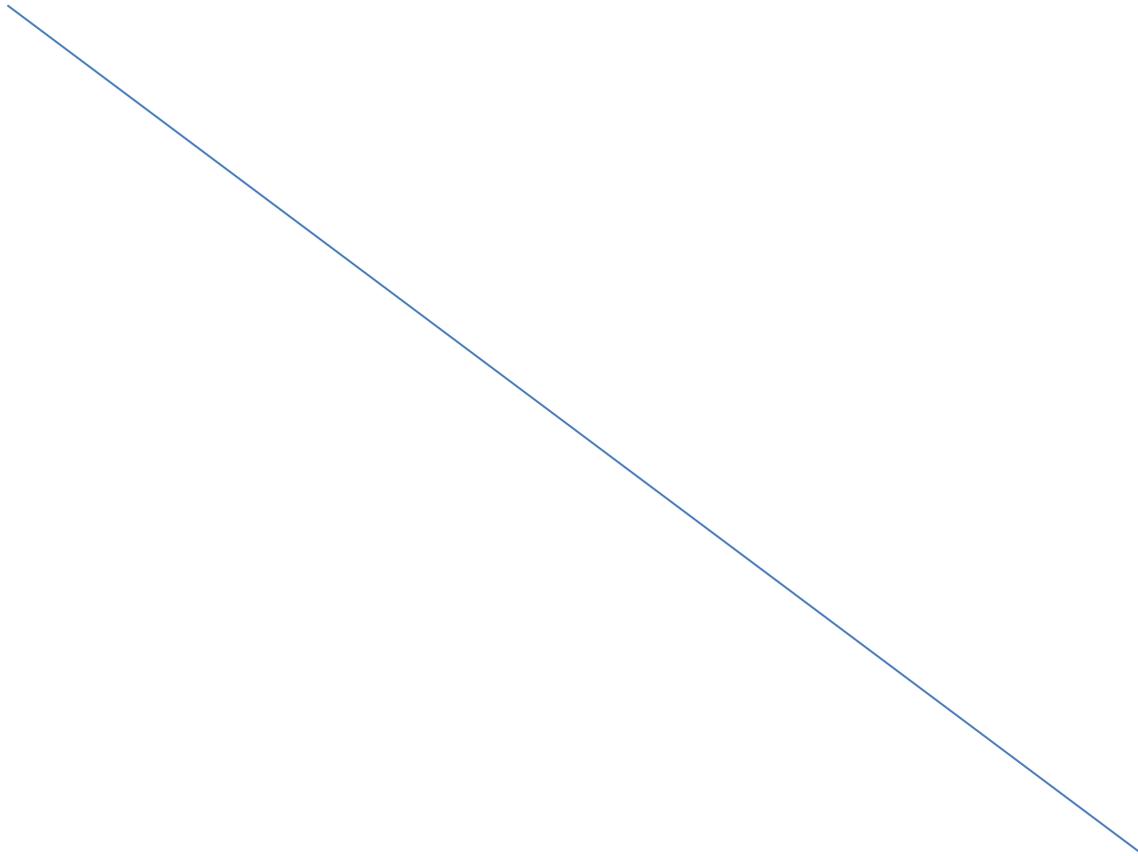
L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a Dlvo 42/04 e art. 136 Dlvo 42/04

-  lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche

Entrambi i Lotti hanno porzioni della loro estensione ricadenti nelle aree boscate (lettera g delle aree tutelate per legge – art. 38). Ricadono completamente all'interno di

- Costa dei laghi (Lago di Nemi)
- Beni di insieme (Zona della Conca del Lago di Nemi)
- Vincolo ministeriale 120114 con riferimento al DM 11/02/60 "Appia Antica"
- Aree protette (Parco Naturale Regionale dei Castelli Romani)
- Fascia di rispetto del Lago di Nemi
- Rispetto delle linee tipizzate (art. 45)

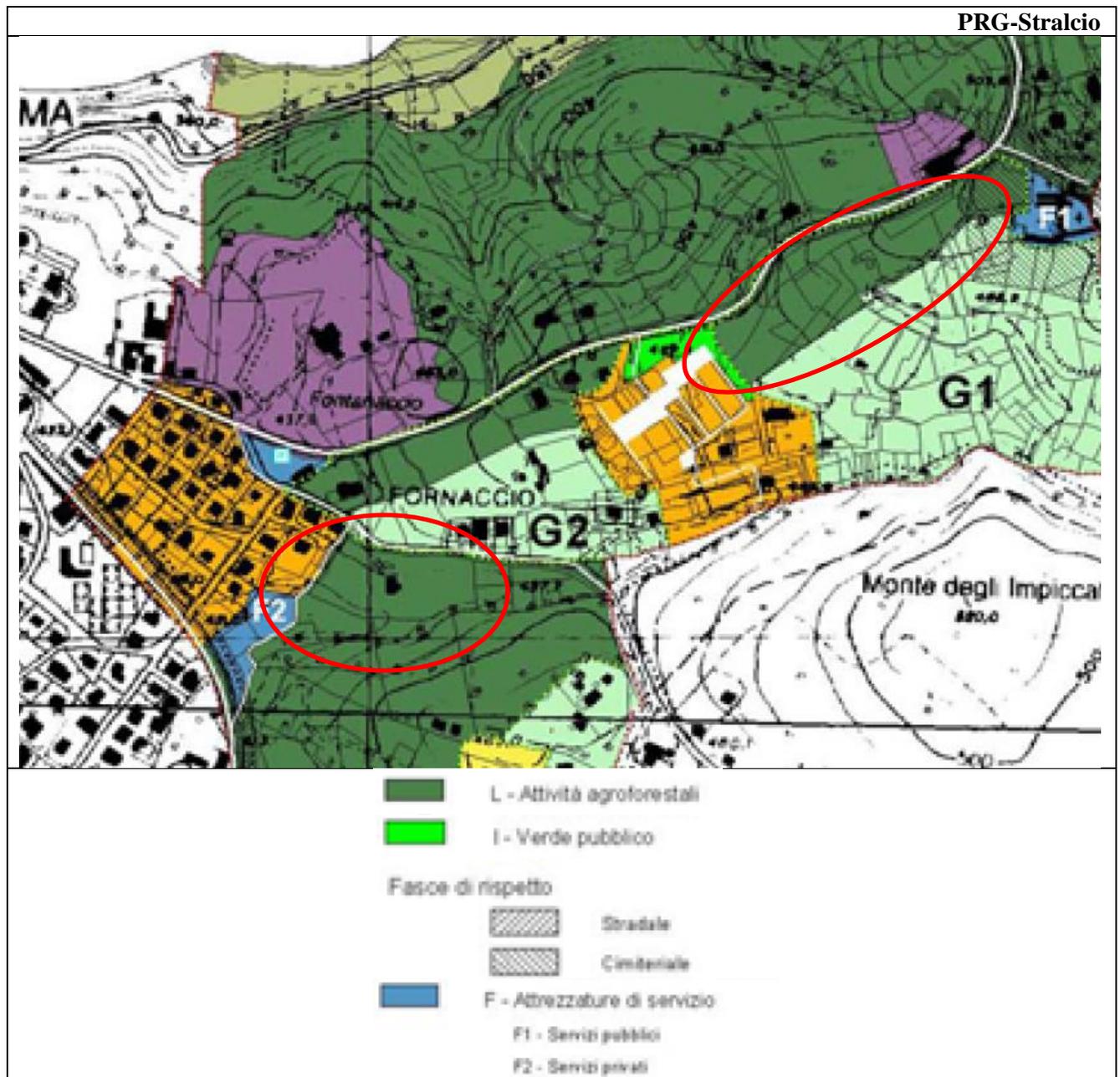
Una porzione della particella 66 e 67 del Lotto 1, invece, ricade altresì nel vincolo di Linee archeologiche (nella zona più prossima al cimitero) e delle Aree archeologiche (PTP 9, Tav. E1/3 – Art. 41)



Piano Regolatore Generale

Ai sensi del P.R.G. vigente del Comune di Nemi adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 67 del 28/12/2001, le aree del Lotto 1 e del Lotto 2 ricadono nella zona omogenea “L – Attività Agroforestali”. Il Lotto 1 è parzialmente interessato, seppur in minima parte della particella 66, da una sovrapposizione con la fascia di rispetto cimiteriale mentre il Lotto 2 confina a Sud-Ovest con una zona “F2 – Servizi Privati”.

Inoltre il Lotto 1, sulle particelle 898 e 900, è destinato alla zona “I - Verde Pubblico”



Per quanto riguarda la Zona L, le NTA al PRG testualmente prevedono:

Art.19 - Zona L - Attività agroforestali

Nella zona ricadono tutte le aree consistenti le pendici interne e parte delle esterne del cratere.

In esse è ammessa l'attività agro-forestale, silvopastorale e zootecnica.

Dato il pregio naturalistico e paesaggistico in tali zone non sono ammesse nuove costruzioni a meno di manufatti precari così come definiti nel Regolamento Edilizio strettamente connessi alle attività suddette.

Per le edificazioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e ampliamenti nella misura del 10% per gli adeguamenti igienico-sanitari e comunque nella misura massima di mc 100.

Per il vincolo cimiteriale, invece sono riportate le seguenti indicazioni

Art.20 – Aree vincolate

Indipendentemente dalla destinazione di zona di cui ai precedenti articoli, alcune parti del territorio comunale sono, inoltre, soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

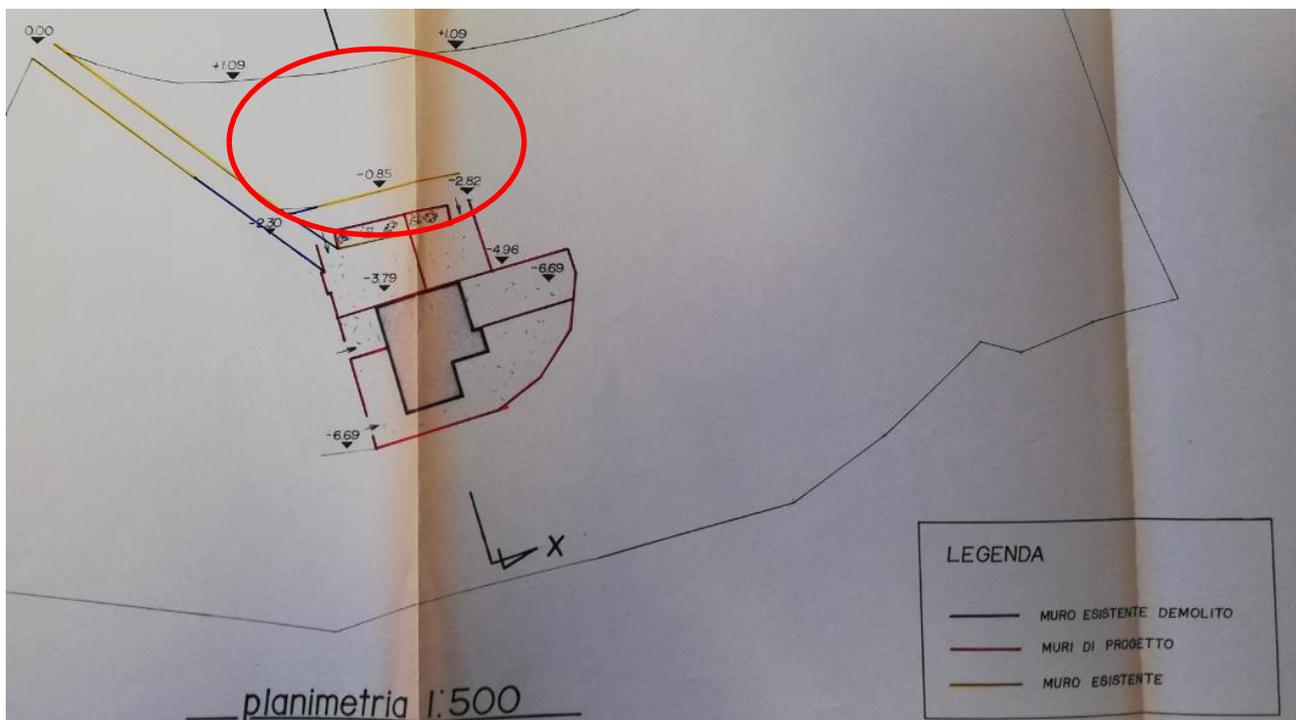
- vincolo cimiteriale, ai sensi dell'art.338 del T.U. delle leggi sanitarie 27.07.34 n°1265 e L.n°983 del 17.10.57 (indicato in planimetria di P.R.G. in scala 1:5000) ridotto a ml 50 con deliberazione del Consiglio Comunale n° 32 del 28.06.72;

Autorizzazioni e Concessioni Edilizie

LOTTO 1: Dall'accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Nemi non si sono avute informazioni riguardo il fabbricato presente nella particella 64 del Lotto 1. Le uniche informazioni rilevabili sono quelle desumibili dalla scheda planimetrica; detta scheda, risultando depositata nel 1939, consente di affermare che l'epoca di realizzazione dello stesso sia antecedente al 1939 da cui la conformità urbanistica risulta implicitamente soddisfatta dalla preesistenza del bene agli strumenti urbanistici comunali.

LOTTO 2: Per quanto riguarda l'area destinata a parcheggi scoperti ove la società Arianna Immobiliare detiene la proprietà di n. 8 posti auto, dall'accesso agli atti presso l'U.T.C. non è stato possibile ricavare informazioni utili.

E' stato viceversa individuato il progetto relativo alla realizzazione di muretti di recinzione (Concessione Edilizia n. 9/86 del 13/08/1986) ed il progetto relativo alla ristrutturazione e variante parziale al villino (Concessione Edilizia n. 4/85 del 23/07/1985). In entrambi i progetti, però, non vi è menzione sulla realizzazione di detti posti auto.



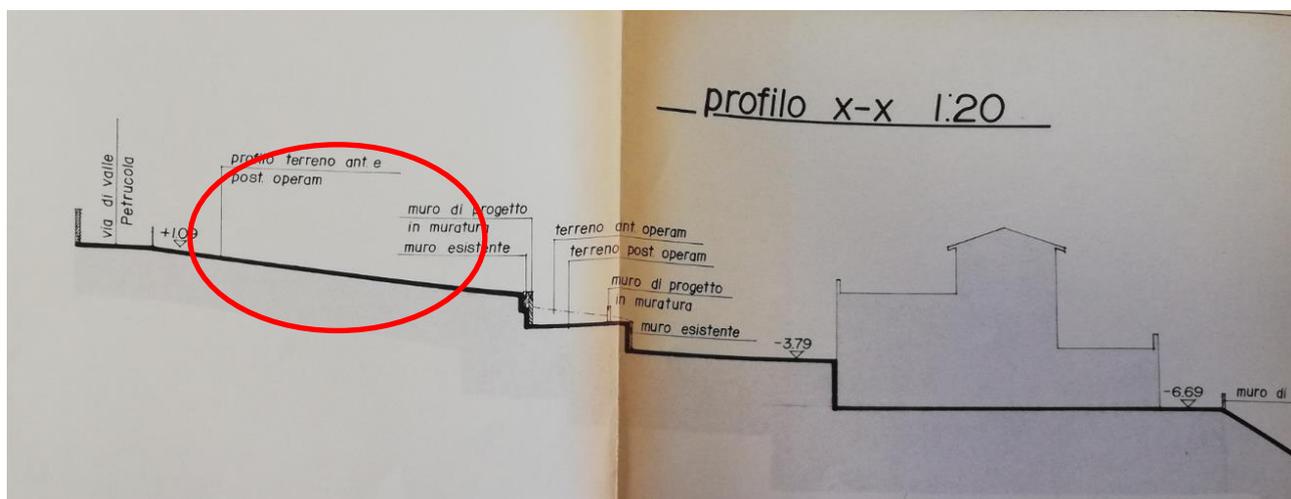


Figura 8 – Stralci del progetto di realizzazione di muretti di contenimento (in rosso la posizione dei posti auto rilevati in situ)

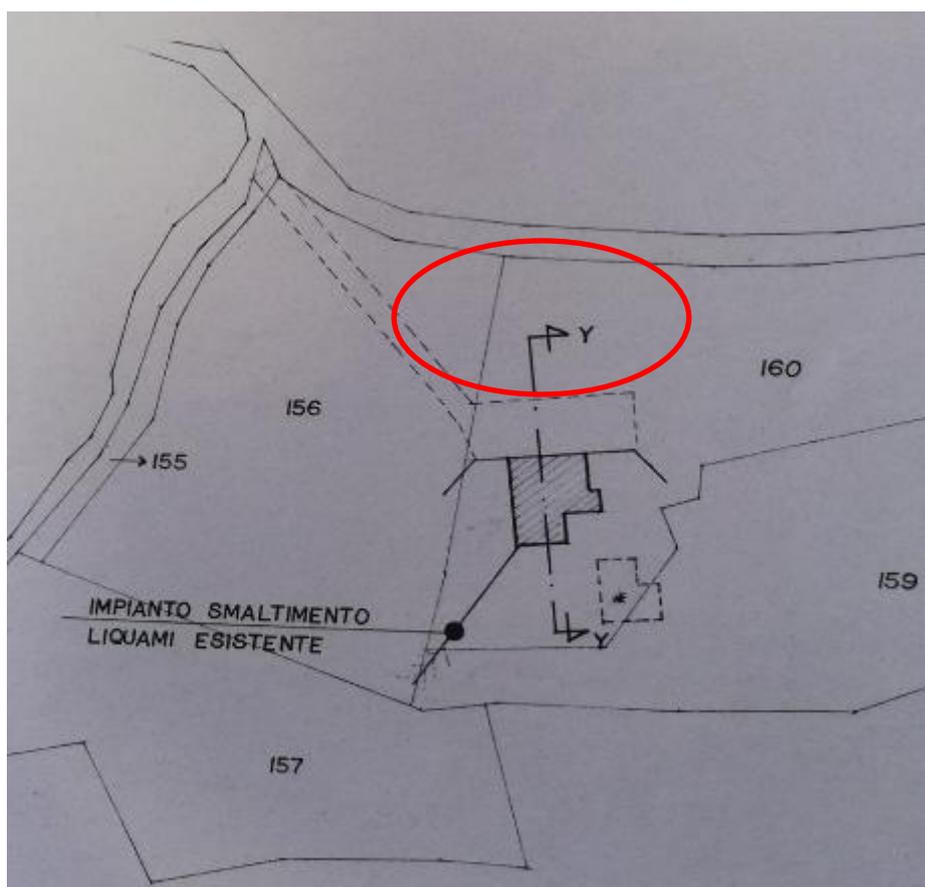


Figura 9 – Stralcio del progetto di ristrutturazione e variante del villino (in rosso la posizione dei posti auto esistenti)

[Autorizzazioni e Concessioni urbanistiche stralcio – Allegato “D”]

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Alla determinazione del più probabile valore dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il **METODO COMPARATIVO DIRETTO PONDERATO PER PUNTI DI MERITO**, tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni assimilabili presenti in zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, temperato poi con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e con i valori correnti desunti dal listino ufficiale B.I.R. – Borsa Immobiliare di Roma.

L'**applicazione dei "Punti di merito"** ed il calcolo del deprezzamento consentono, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

Determinazione delle superfici COMMERCIALI

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

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

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Valori di riferimento

- **Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare** di Roma (2° semestre 2019) – Comuni della provincia di Roma – C70 Nemi:

Abitazioni di	I fascia:	Compravendita 1450 €/mq	Locazione 4,50 €/mq mese,
	II fascia:	Compravendita 1050 €/mq	Locazione 3,00 €/mq mese;
Box		Compravendita 800 €/mq	

NEMI - C70		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
		Euro/mq	Euro/mq mese
	     		
Abitazioni censite:	Abitazioni - I fascia	1450	↔ 4,5 ↔
Occupate 537	Abitazioni - II fascia	1050	↔ 3 ↔
Non occupate 283	Uffici	nq	↔ nq ↔
Totale 820	Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia	1500	↔ nq ↔
	Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia	1000	↔ nq ↔
	Locali - Complessi attività terziarie industriali	nq	↔ nq ↔
	Locali - Complessi attività turistiche	nq	↔ nq ↔
	Box e posti auto	600	↔ nq ↔

- **Valori OMI 1° semestre 2019** – La zona OMI di appartenenza è la R1 ma non sono disponibili dati per questa zona. Si fa dunque riferimento alla zona più centrale. Fascia/zona: Centrale/Centro abitato (Corso Vittorio Emanuele) – Codice zona: B1 - Microzona: 0 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione Residenziale

Abitazioni Civili:	Valori compravendita 1250-1850 €/mq	locazione 4,8 – 6,8 €/mq mese
Abitazioni tipo economico	Valori compravendita 1150-1700 €/mq	locazione 4,3 – 6,3 €/mq mese
Box:	Valori compravendita 750-1100 €/mq	locazione 3,3 – 4,8 €/mq mese



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: NEMI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO (CORSO VITTORIO EMANUELE)

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1850	L	4,8	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1150	1700	L	4,3	6,3	L
Box	Normale	750	1100	L	3,3	4,8	L
Ville e Villini	Normale	1350	2000	L	5,3	7,8	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



- **Offerte immobiliari** – Mercato della compravendita caratterizzato da una bassa disponibilità di immobili di caratteristiche e posizione simile, con variabili di prezzo causate sia dalla finitura dell'immobile, sia dalla vicinanza al centro storico.

Valore di mercato appartamento residenziale=2000 €/mq da considerarsi per il Lotto 1

Per i posti auto del Lotto 2 non sono disponibili sul mercato richieste di acquisto.

Immobiliare.it > area designata su mappa

1 risultato per: vari tipi di immobili in vendita

Lista Mappa Ordine: Più rilevanti

Villa unifamiliare via Nemorense, Nemi

€ 245.000 | 3 locali | 110 m² superficie | 1 bagni

Nemi, Via Nemorense L'agenzia Metacasa propone in vendita in collaborazione con l'agenzia Puntocasa servizi immobiliari di Genzano di Roma, Villa unifamiliare. A pochi chilometri dal centro del paese, vendesi villa unifamiliare di 110 mq circondata da giardino di 1500 mq. L'immobile, disposto s...

PREMIUM METACASA CONTATTA

Salva ricerca e ricevi annunci

Inserisci la tua email

SALVA LA RICERCA

Dalle ricerche di cui sopra e tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, si ritiene di poter attribuire alle categorie di immobili incluse nella procedura di fallimento in argomento i seguenti valori:

Compravendita

Valore di mercato appartamento residenziale=1.600 €/mq per il Lotto 1

Valore di mercato posto auto scoperto=300 €/mq per il Lotto 2

Gli immobili si trovano in posizione centrale a pochi passi dal centro storico di Nemi, nelle vicinanze della stazione ferroviaria. La stima tiene conto del fatto che gli appartamenti, i box, gli uffici ed i posti auto hanno un buon grado di manutenzione e che sono facilmente accessibili

Stima delle particelle appartenenti al catasto Terreni

Si prendono a riferimento i Valori Agricoli Medi dell'Agencia delle Entrate relativi alla provincia di Roma dell'anno 2018.

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

REGIONE AGRARIA N°: 9 COLLINE LITORANEE DELLA TOLFA Comuni di: ALLUMIERE, CERVETERI, CIVITAVECCHIA, SANTA MARINELLA, TOLFA, LADISPOLI					REGIONE AGRARIA N°: 10 COLLINE LITORANEE DEI COLLI ALBANI Comuni di: ALBANO LAZIALE, ARICCIA, CASTEL GANDOLFO, LANUVIO, COLONNA, FRASCATI, GENZANO DI ROMA, GROTTAFERRATA, MARINO, MONTE COMPATRI, MONTE PORZIO CATONE, NEMI, ROCCA DI PAPA, ROCCA PRIORA, VELLETRI, LARIANO, CIAMPINO			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	13000,00				17000,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	13000,00				18000,00			
CANNETO	10000,00				12000,00			
CASTAGNETO	19000,00				29000,00			
FRUTTETO	45600,00				51900,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	4000,00				5000,00			
ORTO	47300,00				62300,00			
ORTO IRRIGUO	55600,00				76400,00			
PASCOLO	11000,00				15000,00			
PASCOLO ARBORATO	11000,00				15000,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	11000,00				15000,00			
PRATO					35700,00			
PRATO IRRIGUO					38200,00			

REGIONE AGRARIA N°: 9 COLLINE LITORANEE DELLA TOLFA Comuni di: ALLUMIERE, CERVETERI, CIVITAVECCHIA, SANTA MARINELLA, TOLFA, LADISPOLI					REGIONE AGRARIA N°: 10 COLLINE LITORANEE DEI COLLI ALBANI Comuni di: ALBANO LAZIALE, ARICCIA, CASTEL GANDOLFO, LANUVIO, COLONNA, FRASCATI, GENZANO DI ROMA, GROTTAFERRATA, MARINO, MONTE COMPATRI, MONTE PORZIO CATONE, NEMI, ROCCA DI PAPA, ROCCA PRIORA, VELLETRI, LARIANO, CIAMPINO			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	34000,00				40700,00			
SEMINATIVO ARBORATO	34000,00				40700,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	41500,00				54800,00			
ULIVETO	25000,00				40000,00			
VIGNETO	34700,00				62900,00			

DESCRIZIONE E STIMA DEI LOTTI

Considerando la relazioni funzionali reciproche delle singole u.i., si è ritenuto di formare i seguenti lotti:

Lotto	#	Catasto	F.	Part.	Sub.	Estensione [mq]	Categ. / Qualità	Cl.
1	1	FABBRICATI	8	64	2	157 [250mq terreno]	A/7	2
	2	TERRENI	8	60		485	VIGNETO	1
	3	TERRENI	8	61		1891	PRATO	U
	4	TERRENI	8	62		1757	FRUTTETO	2
	5	TERRENI	8	63		1750	FRUTTETO	2
	6	TERRENI	8	65		4710	VIGNETO	2
	7	TERRENI	8	66		1180	FRUTTETO	3
	8	TERRENI	8	67		1200	SEMINATIVO	1
	9	TERRENI	8	373		280	FRUTTETO	2
	10	TERRENI	8	375		2545	VIGNETO	1
	11	TERRENI	8	376		940	VIGNETO	1
	12	TERRENI	8	377		200	VIGNETO	1
	13	TERRENI	8	379		1463	FRUTTETO	2
	14	TERRENI	8	380		450	FRUTTETO	2
	15	TERRENI	8	382		119	PRATO	U
	16	TERRENI	8	383		250	PRATO	U
	17	TERRENI	8	897		2472	FRUTTETO	2
	18	TERRENI	8	898		242	FRUTTETO	2
	19	TERRENI	8	899		3160	FRUTTETO	2
	20	TERRENI	8	900		430	FRUTTETO	2

2	21	FABBRICATI	8	388	1	11	C/6	2
	22	FABBRICATI	8	388	2	11	C/6	2
	23	FABBRICATI	8	388	3	11	C/6	2
	24	FABBRICATI	8	388	4	11	C/6	2
	25	FABBRICATI	8	388	5	11	C/6	2
	26	FABBRICATI	8	388	6	11	C/6	2
	27	FABBRICATI	8	388	7	11	C/6	2
	28	FABBRICATI	8	388	12	11	C/6	2
	29	TERRENI	8	155	-	310	BOSCO CEDUO	3
	30	TERRENI	8	938	-	11590	FRUTTETO	4
	31	TERRENI	8	940	-	3285	FRUTTETO	3

LOTTO 1: Fabbricato composto da un piano terra ed un piano primo, in stato fatiscente, oltre a terreno agricolo di di 2,5 ettari. Fabbricato distinto al Foglio 8, Particella 64, Sub. 2, Cat. A/7, Classe 2 e terreni distinti al Foglio 8, Partt. 60, 61, 62, 63, 65, 66, 67, 373, 375, 376, 377, 379, 380, 382, 383, 897, 898, 899, 900.

Il compendio di fabbricato e terreni confina a Nord con le particelle 272, 374, 378, 384, 68, 381 e distacco con la SP76a, Via Nemorense, a Sud con le particelle 105, 87, 75, 201, 202, 74, 72, 918, ad Est con la particella 70, ad Ovest con le particelle 901 e 903.

L'accessibilità del Lotto 1 avviene da una diramazione della Via Nemorense che porta al cimitero di Nemi. Tale diramazione è una strada sterrata con una pendenza modesta, senza barriere di protezione.

Il fabbricato facente parte del Lotto 1 può essere descritto esclusivamente attraverso i documenti reperiti presso il N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate; non è stato possibile recuperare alcuna informazione dall'accesso agli atti presso il Comune di Nemi, tantomeno è stato possibile effettuare il sopralluogo in quanto l'area non risultava accessibile e le riprese fotografiche dalla recinzione esterna non hanno reso testimonianza di quanto presente poiché nascosto da rovi, arbusti ed alberature ad alto fusto.

La rappresentazione in mappa mostra la particella 64 composta da 2 fabbricati strutturalmente indipendenti graffiati ad una corte ad uso esclusivo. Dei due fabbricati, probabilmente distinti in due subalterni, è stato possibile recuperare esclusivamente la planimetria del Sub. 2.

La scheda planimetrica di questo subalterno riporta come intestazione "Villino Loffreda" e mostra un edificio a pianta rettangolare formato da due piani (piano terra e piano primo) con data di presentazione corrispondente al 27/12/1939.

Il piano terra è costituito da 4 vani (cucina, letto, pranzo e altra stanza) e bagno. Nel vano cucina è presente una scala a chiocciola che porta al piano primo. Il piano primo è costituito da 2 camere da letto, cucina e pranzo, oltre ad una latrina; inoltre, la camera da letto più grande possiede una porta finestra che dà accesso ad una terrazza con esposizione a Nord.



Dalla visura catastale, il fabbricato è di 9,5 vani con superficie di 166 mq complessivi di cui 157 mq coperti. Fino alla data del 31/07/1983 l'intestatario catastale era Loffreda Vincenzo (fu Santo) mentre fino al 30/10/1991 l'Edilizia AIDI in virtù di "Scrittura privata del 31/07/1983, voltura in atti dal 07/12/1988 Rogante: Bruno Notaio Sede: Roma Registrazione UR Sede: Roma Volume: 6232 n:2 del 06/08/1983 (n. 181/1985)". Dal 30/10/1991 è subentrata la Arianna Immobiliare SRL in liquidazione attraverso "Istrumento (Atto Pubblico) del 30/10/1991 Voltura in atti dal 29/07/1999 Repertorio: Carrara Aldo Sede: Genzano di Roma Registrazione UR n: 2043 del 14/11/1991 (n. 29245.1/1992)".

Catastalmente alcune particelle di terreno sono ancora intestate ad "Edilizia AIDI", precedente proprietaria delle stesse, ora in proprietà ad Arianna Immobiliare. E' necessario dunque un allineamento catastale degli intestati.

I terreni che circondano il fabbricato sono in pendenza verso Sud Ovest e si affacciano su un versante del lago di Nemi ed hanno qualità differenti, secondo la tabella sopra riportata. L'estensione complessiva dei terreni è pari a 25.524 mq (2.55 ettari). Attualmente su questi terreni sono presenti alcuni cavalli ed attrezzature ad essi dedicate. Sono inoltre presenti alcune alberature ad alto fusto, soprattutto nella parte centrale, che contornano il fabbricato.

Dal momento che le particelle risultano per la maggior parte della loro estensione incolte e prive di alberature importanti, se non per alcune piccole porzioni, è possibile stimare il valore dei terreni, anche in ragione del loro effettivo uso, la facile raggiungibilità, la destinazione di PRG e la rilevanza paesaggistica di pregio, considerandoli con la coltura equivalente a "Prato" con il valore di riferimento VAM pari a 35.700,00 Euro/Ha

Valore ordinario Va_terreni = € 91.120,68 = € 91.000,00 (arrotondato)

Come detto, per il fabbricato, viste le difficoltà avute nel sopralluogo e nel reperimento documentale, è possibile stimare il suo valore attraverso la superficie catastale riportata in visura (ovvero 157 mq), contestualmente alla sua consistenza (ovvero 9,5 vani). Non è possibile, infatti limitarsi all'analisi della sola scheda planimetrica in possesso in quanto descrittiva del solo sub. 2.

Il valore attribuibile al fabbricato, qualora fosse in normali condizioni di uso e manutenzione, (applicando comunque un coefficiente dei punti di merito pari a 100 per l'ottima posizione in prossimità del Lago di Nemi, presenza di verde e luminosità e silenziosità), sarebbe pari al prodotto del valore di mercato medio unitario di 1.800,00 €/mq moltiplicato per la superficie lorda vendibile di 157 mq e quindi pari a:

Valore ordinario V_A = € 282.600,00

Tale valore però non corrisponde alla situazione reale in quanto non è possibile definire alcun tipo di caratteristica intrinseca del fabbricato, ipotizzando che, vista la presenza di alberature ad alto fusto nelle immediate vicinanze del fabbricato, non sia stata fatta alcun tipo di manutenzione da più di 40 anni. Si desume dunque che il fabbricato possa aver perso la sua funzionalità originaria, sia dal punto di vista architettonico, strutturale ed igienico-sanitario.

Si ipotizza dunque la possibilità di poter demolire ciò che resta del fabbricato e ricostruire, a pari volumetria e superficie³

Ipotizzando una cubatura esistente di circa 500 mc ed un valore di demolizione pari a 15 €/mc, la stima deve essere ridotta di un valore pari a : Valore demolizione $V_D = € 7.500,00$

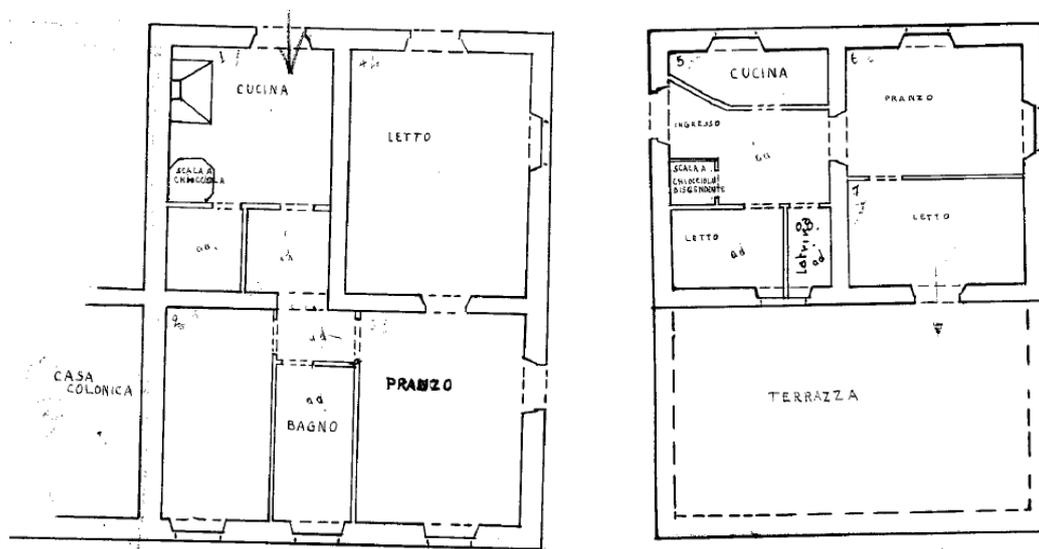
I costi di ricostruzione di una nuova villa di pregio unifamiliare possono essere stimati pari a circa 1.400,00 €/mq, per un valore complessivo su 157 mq pari a: Valore ricostruzione $V_R = € 219.800,00$

Il valore attuale del fabbricato, dunque, sarà pari a:

$$\text{Valore ridotto } V_2 = V_A - V_D - V_R = € 55.000,00 \text{ (arrotondato)}$$

Pari a circa un valore unitario di 350,00 €/mq (arrotondato)

ovvero 110,00 €/mc di cubatura urbanistica ricostruibile



Planimetria presente in catasto del sub. 2 (Piano Terra e Piano Primo)

³ secondo le indicazioni riportate nel PRG è possibile realizzare un ampliamento nella misura del 10% ottenendo la superficie commerciale complessiva pari a 173 mq.

Il valore complessivo del Lotto 1 è stimabile quindi pari a:

$$V_{\text{LOTTO1}} = \text{€ } 91.000,00 + \text{€ } 55.000,00 = \text{€ } 146.000,00$$

LOTTO 2: N. 8 Posti auto scoperti distinti al Foglio 8, Part. 388, Sub. 1,2,3,4,5,6,7,12 e particelle di terreno distinte in catasto al Foglio 8, Partt. 155, 938, 940

Il compendio confina a Nord con Via Valle Petrucola, a Sud con le particelle 939, 942 ed il Foglio 9, ad Est con le particella 161 e 162, ad Ovest la strada vicinale detta vicolo di Monte Canino e le particelle 354, 920, 268, 267.

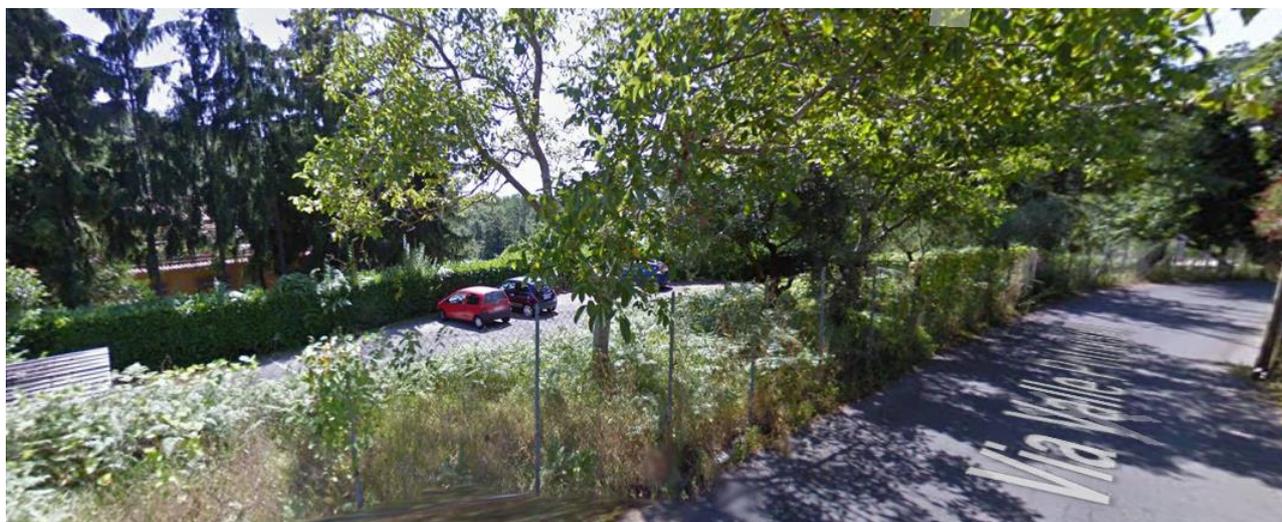


Le particelle di terreno hanno pendenza verso Sud, i terreni sono stati lasciati incolti, con parte di essi ricoperta da vegetazione spontanea. L'area destinata a posti auto è situata in adiacenza con Via Valle Petrucola ed accessibile da questa attraverso un ingresso carrabile al civico 10. I posti auto sono definiti attraverso strisce di vernice poste su asfalto. L'area complessiva riportata in catasto riferibile alla particella 388 ospitante detti posti auto, è pari a 270 mq.

Le particelle di terreno hanno un'estensione complessiva pari a 15.185 mq a cui va detratta l'estensione di 947 mq della particella 386, ove è presente un fabbricato plurifamiliare, non presente in mappa ed estraneo al compendio oggetto della presente. Sono visibili alcune alberature ad alto fusto e grandi porzioni incolte. In una porzione della particella 940 è presente una zona asfaltata/cementata, accessibile però dalla strada vicinale Monte Canino. Dal momento che le particelle risultano per la maggior parte della loro estensione incolte e prive di alberature importanti, se non per alcune piccole porzioni, è possibile stimare il valore dei terreni, anche in ragione del loro effettivo uso, la facile raggiungibilità, la destinazione di PRG e la rilevanza paesaggistica di pregio, considerandoli con la coltura equivalente a "Prato" con il valore di riferimento VAM pari a 35.700,00 Euro/Ha.

Valore ordinario Va_terreni = € 50.000,00 (arrotondato)

La presenza di un fabbricato incluso all'interno della particella 938 impone, di fatto, la presenza di una servitù di passaggio per il collegamento tra Via Valle Petrucola con la particella 386; dalla lettura della documentazione acquisita e dalle ispezioni eseguite non emerge la costituzione di alcuna servitù di passaggio in favore dei proprietari della particella inclusa ove sorge il fabbricato.



Per i posti auto di cui ai sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, di dimensioni 11 mq ciascuno, come detto in precedenza, si assume un valore unitario di riferimento pari a 300,00 €/mq, da cui:

Valore ordinario Va = 3.300,00 € x 8 posti auto = 26.400,00 €

Il valore complessivo del Lotto 2 è dunque pari a:

V_LOTTO2 = € 50.000,00 + € 26.400,00 = € 76.400,00

RIEPILOGO DEI LOTTI

I n. 2 lotti sopra descritti possono essere sinteticamente riferiti nelle seguenti tabelle sinottiche. È necessario precisare, infine, che in assenza di garanzia per vizi di esecuzione, il valore stimato delle singole unità immobiliari, e quindi dei lotti, è stato ridotto di una aliquota del 10%.

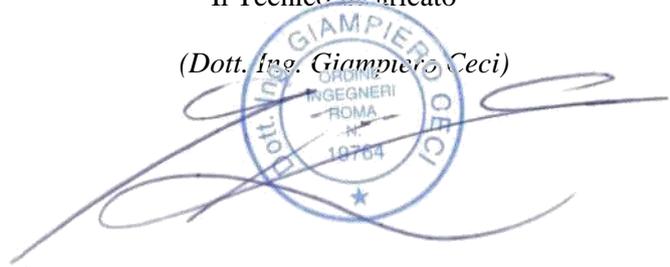
LOTTO n. 1: Fabbricato composto da un piano terra ed un piano primo, in stato fatiscente, comprensivo oltre a terreno agricolo di 2,5 ettari. Fabbricato distinto al Foglio 8, Particella 64, Sub. 2, Cat. A/7, Classe 2 e terreni distinti al Foglio 8, Partt. 60, 61, 62, 63, 65, 66, 67, 373, 375, 376, 377, 379, 380, 382, 383, 897, 898, 899, 900.			
VALORE RIDOTTO € 131.400,00			
Ubicazione:	Nemi (RM) – Via Nemorense		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Identificazione:	Fabbricato e terreni - Foglio 8, Partt. 60, 61, 62, 63, 65, 66, 67, 373, 375, 376, 377, 379, 380, 382, 383, 897, 898, 899, 900	Superficie Commerciale:	157 mq + 25.524 mq
Stato conservativo:	Fabbricato Rudere e terreni incolti a prato		
Descrizione:	Fabbricato in condizioni di rudere di due piani con terreni circostanti utilizzati come pascoli per cavalli. Presenza di alcune alberature ad alto fusto. Vista sul lago di Nemi.		
Vendita soggetta a IVA:	No		
Stato di occupazione:	Occupato da cose e animali (utilizzo come pascolo di cavalli) - pende giudizio di usucapione dinanzi la corte d'Appello, in fase decisoria		

LOTTO n. 2: N. 8 Posti auto scoperti distinti al Foglio 8, Part. 388, Sub. 1,2,3,4,5,6,7,12 e particelle di terreno distinte in catasto al Foglio 8, Partt. 155, 938, 940			
VALORE RIDOTTO € 68.760,00			
Ubicazione:	Nemi (RM) – Via Valle Petrucola 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Identificazione:	Posti auto Foglio 8, Part. 388, Sub. 1,2,3,4,5,6,7,12 e terreni Foglio 8, Partt. 155, 938, 940	Superficie Commerciale:	11x8 mq + 15185 mq
Stato conservativo:	Mediocre		
Descrizione:	n. 8 posti auto scoperti su superficie asfaltata in prossimità di Via Valle Petrucola e terreni circostanti incolti e con poche alberature significative, prato.		
Vendita soggetta a IVA:	No		
Stato di occupazione:	Occupato da cose		

Tanto dovevasi,

Il Tecnico Incaricato

(Dott. Ing. Giampiero Ceci)



ALLEGATI:

- A. Estratto di mappa - Elaborato planimetrico - Visure storiche per immobile
- B. Elenco Iscrizioni e Trascrizioni
- C. Rilievo fotografico delle parti comuni
- D. Autorizzazioni e Concessioni urbanistiche stralcio