
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 569 c.p.c. Arch. Ignazio Bernardini, nell'Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 19/2020

promossa da

Creditore

Contro

Debitore



SOMMARIO

Incarico	pag.3
Premessa	pag.3
Lotti	pag.3
Descrizione	
Completezza documentazione ex art. 567 6	
Titolarità	
Confini	
Consistenza	
Cronistoria Dati Catastali	
Dati Catastali	
Stato conservativo	
Caratteristiche costruttive prevalenti	
Stato di occupazione	
Provenienze Ventennali	
Formalità pregiudizievoli	
Normativa urbanistica	
Regolarità edilizia	
Vincoli od oneri condominiali	
Stima / Formazione lotti	pag.23



INCARICO

Con provvedimento notificato a mezzo pec dall'intestato Tribunale il 21/10/2021, il Giudice dell'Esecuzione, nel procedimento di esecuzione in epigrafe, ha designato il sottoscritto Arch. Ignazio Bernardini, con studio in Palestrina, via Anicia n.16, PEC: i.bernardini@pec.archrm.it, tel.3483386506, Esperto ex art. 569 c.p.c. L'incarico veniva accettato prestando giuramento telematico depositato in data 25/02/2019.

PREMESSA

Si è potuto accedere presso il compendio pignorato in data 12 novembre 2022 unitamente al Custode incaricato.

In tale circostanza si è provveduto ad una ricognizione dei luoghi prendendone rilievi metrici e fotografici.

Delle operazioni peritali il Custode incaricato ha provveduto a redigere appositi verbali sottoscritti dai presenti e versati in atti.

Letti gli atti del procedimento, ed espletate tutte le pratiche d'uso, lo scrivente è in grado di sottoporre al Sig. Giudice i risultati delle operazioni contenuti nella presente relazione.

LOTTI

Trattasi di più unità immobiliari site nel Comune di San Cesareo costruite nell'ambito del Piano di Zona "Colle La Noce", Comparto Rb3, costituenti i seguenti lotti così individuati e distinti al Catasto Fabbricati:

Lotto 1 (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxi) negozio 1

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Proprietà superficiaria per 1/1	San Cesareo (Rm) VIA ANGELO CELLI n. 2/D piano: T interno: 1;	33	1175	2	C/1	2	35 m²	Totale: 43 m²	Euro 737,50



Lotto 2* fuso al lotto 3 (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) negozio 2

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Proprietà superficiaria per 1/1	San Cesareo (Rm) VIA ANGELO CELLI n. 2/B piano: T interno: 2;	33	1175	501	C/1	3	32 m²	Totale: 37 m²	Euro 785,01

Lotto 3* fuso al lotto 2 (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) negozio 2

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Proprietà superficiaria per 1/1	San Cesareo (Rm) VIA ANGELO CELLI n. 2/A piano: T interno: 2/A;	33	1175	502	C/1	3	32 m²	Totale: 35 m²	Euro 785,01

Lotto 4 (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) negozio 5

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Proprietà superficiaria per 1/1	San Cesareo (Rm) VIA COLLE DEL NOCE n. 49/A piano: T interno: 5;	33	1175	6	C/1	2	31 m²	Totale: 35 m²	Euro 653,21

Lotto 5 (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) negozio 7

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Proprietà superficiaria per 1/1	San Cesareo (Rm) VIA COLLE DEL NOCE n. 49/D n. E n. F piano: T interno: 7;	33	1175	8	C/1	2	63 m²	Totale: 76 m²	Euro 1.327,50

Lotto 6 (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) box 1

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Proprietà superficiaria per 1/1	San Cesareo (Rm) VIA ANNA HEID SNC piano: S1 interno: 1;	33	1175	28	C/6	3	24 m²	Totale: 28 m²	Euro 45,86

Lotto 7 (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) box 2

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Proprietà superficiaria per 1/1	San Cesareo (Rm) VIA ANNA HEID SNC piano: S1 interno: 2;	33	1175	29	C/6	3	24 m²	Totale: 27 m²	Euro 45,86



Lotto 8 (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) box 6

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Proprietà superficiaria per 1/1	San Cesareo (Rm) VIA ANNA HEID SNC piano: S1 interno: 6;	33	1175	33	C/6	3	25 m²	Totale: 27 m²	Euro 47,77

Lotto 9 (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) box 8

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Proprietà superficiaria per 1/1	San Cesareo (Rm) VIA ANNA HEID SNC piano: S1 interno: 8;	33	1175	35	C/6	3	47 m²	Totale: 52 m²	Euro 89,81

Lotto 10 (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) box 9

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Proprietà superficiaria per 1/1	San Cesareo (Rm) VIA ANNA HEID SNC piano: S1 interno: 9;	33	1175	36	C/6	3	21 m²	Totale: 24 m²	Euro 40,13

DESCRIZIONE**Lotto 1, negozio 1**

Trattasi di locale commerciale sito in San Cesareo (Rm), Via Angelo Celli N. 2/D, pianoT, interno 1.

Al momento dell'accesso (**all.1**, rilievo) è risultato composto da un ambiente principale con doppio ingresso dal porticato coperto, un WC, una stanza con annesso bagno.

Le finiture consistono in pavimenti tipo gres porcellanato, pareti e soffitti ad intonaco tinteggiato, rivestimento ceramico nel bagno. Gli infissi principali sono in alluminio con serrande avvolgibili a maglie.

Relativamente alla documentazione inerente agli impianti al momento dell'accesso nessuno ha potuto fornirli né è stato possibile reperirli. Circa l'APE risulta nell'atto di compravendita Notaio XXXXXX trascritto a Roma II il 11/03/2015 nota n.8697/6362 (**all.2**, atti di provenienza).

Per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda al verbale di sopralluogo depositato in atti ed alla documentazione fotografica (**all.7**, documentazione fotografica).

Lotto 2 e Lotto 3 fusi di fatto, negozio 2

Trattasi di locale commerciale sito in San Cesareo (Rm), Via Angelo Celli N. 2/B, pianoT, interno 2, fuso di fatto con locale commerciale civico n. 2/A, interno 2/A.



Al momento dell'accesso (**all.1**, rilievo) è risultato composto da quattro ambienti ed un bagno con antibagno. L'ingresso è dal porticato coperto.

Le finiture consistono in pavimenti tipo gres porcellanato, pareti e soffitti ad intonaco tinteggiato, rivestimento ceramico nel bagno. Gli infissi principali sono in alluminio con serrande avvolgibili a maglie.

Relativamente alla documentazione inerente agli impianti al momento dell'accesso nessuno ha potuto fornirli né è stato possibile reperirli. Circa l'APE risulta nell'atto di compravendita Notaio XXXXXXXX trascritto a Roma II il 11/03/2015 nota n.8697/6362 (**all.2**, atti di provenienza).

Per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda al verbale di sopralluogo depositato in atti ed alla documentazione fotografica (**all.7**, documentazione fotografica).

Lotto 4, negozio 5

Trattasi di locale commerciale sito in San Cesareo (Rm), Via Colle Del Noce n. 49/A, piano T, interno 5.

Al momento dell'accesso (**all.1**, rilievo) è risultato composto da un ambiente principale con ingresso dal porticato coperto, un bagno con antibagno, ed una stanza.

Le finiture consistono in pavimenti tipo gres porcellanato, pareti e soffitti ad intonaco tinteggiato, rivestimento ceramico nel bagno. Gli infissi principali sono in alluminio con serrande avvolgibili a maglie.

Relativamente alla documentazione inerente agli impianti al momento dell'accesso nessuno ha potuto fornirli né è stato possibile reperirli. Circa l'APE risulta nell'atto di compravendita Notaio XXXXXXXX trascritto a Roma II il 11/03/2015 nota n.8697/6362 (**all.2**, atti di provenienza).

Per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda al verbale di sopralluogo depositato in atti ed alla documentazione fotografica (**all.7**, documentazione fotografica).

Lotto 5, negozio 7

Trattasi di locale commerciale sito in San Cesareo (Rm), Via Colle Del Noce n. 49/D/E/F, piano T, interno 7.

Al momento dell'accesso (**all.1**, rilievo) è risultato composto da un unico ambiente principale con ingressi sia dal porticato coperto che dalla corte, oltre un bagno con antibagno.

Le finiture consistono in pavimenti tipo gres porcellanato, pareti e soffitti ad intonaco tinteggiato. L'immobile appare in disuso o mai utilizzato essendo privo degli infissi ad eccezione delle serrande avvolgibili a maglie.

Relativamente alla documentazione inerente agli impianti ed all'APE, al momento dell'accesso nessuno ha potuto fornirli né è stato possibile reperirli.



Per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda al verbale di sopralluogo depositato in atti ed alla documentazione fotografica (**all.7**, documentazione fotografica).

Lotto 6, box 1

Trattasi di locale box sito in San Cesareo (Rm), Via Anna Heid Snc, piano S1, interno 1.

Al momento dell'accesso (**all.1**, rilievo) è risultato composto da un unico ambiente dotato di serranda basculante.

Le finiture consistono in pavimento in cemento, soffitto in cemento, pareti in mattoni tipo "Laterite".

Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, al momento dell'accesso nessuno ha potuto fornirla né è stato possibile reperirla.

Per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda al verbale di sopralluogo depositato in atti ed alla documentazione fotografica (**all.7**, documentazione fotografica).

Lotto 7, box 2

Trattasi di locale box sito in San Cesareo (Rm), Via Anna Heid Snc, piano S1, interno 2.

Al momento dell'accesso (**all.1**, rilievo) è risultato composto da un unico ambiente dotato di serranda basculante e finestra/griglia di aerazione.

Le finiture consistono in pavimento in cemento, soffitto in cemento, pareti in mattoni tipo "Laterite".

Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, al momento dell'accesso nessuno ha potuto fornirla né è stato possibile reperirla.

Per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda al verbale di sopralluogo depositato in atti ed alla documentazione fotografica (**all.7**, documentazione fotografica).

Lotto 8, box 6

Trattasi di locale box sito in San Cesareo (Rm), Via Anna Heid Snc, piano S1, interno 6.

Al momento dell'accesso (**all.1**, rilievo) è risultato composto da un unico ambiente dotato di serranda basculante.

Le finiture consistono in pavimento in cemento, soffitto in cemento, pareti in mattoni tipo "Laterite".

Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, al momento dell'accesso nessuno ha potuto fornirla né è stato possibile reperirla.



Per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda al verbale di sopralluogo depositato in atti ed alla documentazione fotografica (**all.7**, documentazione fotografica).

Lotto 9, box 8

Trattasi di locale box sito in San Cesareo (Rm), Via Anna Heid Snc, piano S1, interno 8.

Al momento dell'accesso (**all.1**, rilievo) è risultato composto da un unico ambiente dotato di serranda basculante e finestra/griglia di aerazione.

Le finiture consistono in pavimento in cemento, soffitto in cemento, pareti in mattoni tipo "Laterite".

Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, al momento dell'accesso nessuno ha potuto fornirla né è stato possibile reperirla.

Per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda al verbale di sopralluogo depositato in atti ed alla documentazione fotografica (**all.7**, documentazione fotografica).

Lotto 10, box 9

Trattasi di locale box sito in San Cesareo (Rm), Via Anna Heid Snc, piano S1, interno 9.

Al momento dell'accesso (**all.1**, rilievo) è risultato composto da un unico ambiente dotato di serranda basculante.

Le finiture consistono in pavimento in cemento, soffitto in cemento, pareti in mattoni tipo "Laterite".

Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, al momento dell'accesso nessuno ha potuto fornirla né è stato possibile reperirla.

Per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda al verbale di sopralluogo depositato in atti ed alla documentazione fotografica (**all.7**, documentazione fotografica).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dal controllo dei documenti allegati, risulta depositato :

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, a firma Dott.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX Vitrano, Notaio in Corleone, datata 21/02/2020.



TITOLARITÀ

Come da relazione notarile versata in atti e come da atti di provenienza (**all.2**, atti di provenienza) la proprietà dei lotti staggit risulta di:

- **Lotti 1,2-3,4,6,7,8** di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)", per il diritto di superficie per anni 99 a far data dal 6 maggio 2005, rinnovabili alla scadenza di ulteriori 99 anni, per atto Notaio XXXXXXXXXXXXXXX), Notaio in Roma, data 25/02/2015 rep.75719, rac.19775, trascritto a Roma II il 11/03/2015 n.n.8697/6362 da potere di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).
- **Lotti 5,9,10**, per averli costruiti, di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)", per il diritto di superficie per anni 99 a far data dal 6 maggio 2005, rinnovabili alla scadenza di ulteriori 99 anni, a mezzo convenzione edilizia per atto Avv. Alfonso Migliore, Segretario/Direttore Generale del Comune di San Cesareo, data 06/05/2005, rep.395, trascritto a Roma II il 28/05/2005, formalità n.19527, da potere di Comune di San Cesareo. Convenzione successivamente modificata ed integrata per atto Notaio XXXXXXXXXXXXXXX), Notaio in Roma, data 24/04/2012, rep.74351, rac.18764, trascritto a Roma II il 17 maggio 2012 ai n.n.22879/15907.

CONFINI

Lotto 1 (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) negozio 1

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Proprietà superficiaria per 1/1	San Cesareo (Rm) VIA ANGELO CELLI n. 2/D piano: T interno: 1;	33	1175	2	C/1	2	35 m²	Totale: 43 m²	Euro 737,50

Confina con portico ad uso collettivo, vano scale, corridoio per più lati, salvo altri.

Lotto 2* fuso al lotto 3 (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) negozio 2

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Proprietà superficiaria per 1/1	San Cesareo (Rm) VIA ANGELO CELLI n. 2/B piano: T interno: 2;	33	1175	501	C/1	3	32 m²	Totale: 37 m²	Euro 785,01

Confina con portico ad uso collettivo, vano scale, negozio distinto con il numero 2/A, salvo altri.



Lotto 3* fuso al lotto 2 (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) negozio 2

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Proprietà superficiaria per 1/1	San Cesareo (Rm) VIA ANGELO CELLI n. 2/A piano: T interno: 2/A;	33	1175	502	C/1	3	32 m²	Totale: 35 m²	Euro 785,01

Confina con portico ad uso collettivo, negozio distinto con il 2/A, sub.4, salvo altri.

Lotto 4 (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) negozio 5

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Proprietà superficiaria per 1/1	San Cesareo (Rm) VIA COLLE DEL NOCE n. 49/A piano: T interno: 5;	33	1175	6	C/1	2	31 m²	Totale: 35 m²	Euro 653,21

Confina con portico ad uso collettivo (sub.1), sub.5,sub. 7, salvo altri.

Lotto 5 (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) negozio 7

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Proprietà superficiaria per 1/1	San Cesareo (Rm) VIA COLLE DEL NOCE n. 49/D n. E n. F piano: T interno: 7;	33	1175	8	C/1	2	63 m²	Totale: 76 m²	Euro 1.327,50

Confina con portico ad uso collettivo (sub.1), vano scale,salvo altri.

Lotto 6 (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) box 1

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Proprietà superficiaria per 1/1	San Cesareo (Rm) VIA ANNA HEID SNC piano: S1 interno: 1;	33	1175	28	C/6	3	24 m²	Totale: 28 m²	Euro 45,86

Confina con corsia di manovra (sub.27), vano scale,sub.29,salvo altri.

Lotto 7 (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) box 2

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Proprietà superficiaria per 1/1	San Cesareo (Rm) VIA ANNA HEID SNC piano: S1 interno: 2;	33	1175	29	C/6	3	24 m²	Totale: 27 m²	Euro 45,86

Confina con corsia di manovra (sub.27),sub.28, sub.30,salvo altri.



Lotto 8 (XX) box 6

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Proprietà superficiaria per 1/1	San Cesareo (Rm) VIA ANNA HEID SNC piano: S1 interno: 6;	33	1175	33	C/6	3	25 m²	Totale: 27 m²	Euro 47,77

Confina con corsia di manovra (sub.27),sub.32, sub.34,salvo altri.

Lotto 9 (XX) box 8

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Proprietà superficiaria per 1/1	San Cesareo (Rm) VIA ANNA HEID SNC piano: S1 interno: 8;	33	1175	35	C/6	3	47 m²	Totale: 52 m²	Euro 89,81

Confina con corsia di manovra (sub.27),vano scala,sub.36,salvo altri.

Lotto 10 (XX) box 9

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Proprietà superficiaria per 1/1	San Cesareo (Rm) VIA ANNA HEID SNC piano: S1 interno: 9;	33	1175	36	C/6	3	21 m²	Totale: 24 m²	Euro 40,13

Confina con corsia di manovra (sub.27),sub.35,salvo altri.

CONSISTENZA

Lotto 1, Foglio 33, Particella 1175 Sub.2, negozio 1

(come da rilievo e con riferimento a quanto specificato al punto "REGOLARITÀ EDILIZIA")

Tipologia Superfici	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale / commerciale mq
locale commerciale	34,00	42,00	100%	42,00

Lotto 2, e lotto 3 uniti di fatto, Foglio 33, Particella 1175 Sub.501 e sub.502, negozio 2

(come da rilievo e con riferimento a quanto specificato al punto "REGOLARITÀ EDILIZIA")

Tipologia Superfici	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale / commerciale mq
locale commerciale	62,00	71,00	100%	71,00



Lotto 4, Foglio 33, Particella 1175 Sub.6, negozio 5

(come da rilievo e con riferimento a quanto specificato al punto "REGOLARITÀ EDILIZIA")

Tipologia Superfici	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale / commerciale mq
locale commerciale	31,00	35,00	100%	35,00

Lotto 5, Foglio 33, Particella 1175 Sub.8, negozio 7

(come da rilievo e con riferimento a quanto specificato al punto "REGOLARITÀ EDILIZIA")

Tipologia Superfici	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale / commerciale mq
locale commerciale	63,00	75,00	100%	75,00

Lotto 6, Foglio 33, Particella 1175 Sub.28, box 1

(come da rilievo e con riferimento a quanto specificato al punto "REGOLARITÀ EDILIZIA")

Tipologia Superfici	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale / commerciale mq
Box auto	24,00	28,00	100%	28,00

Lotto 7, Foglio 33, Particella 1175 Sub.29, box 2

(come da rilievo e con riferimento a quanto specificato al punto "REGOLARITÀ EDILIZIA")

Tipologia Superfici	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale / commerciale mq
Box auto	24,00	28,00	100%	28,00

Lotto 8, Foglio 33, Particella 1175 Sub.33, box 6

(come da rilievo e con riferimento a quanto specificato al punto "REGOLARITÀ EDILIZIA")

Tipologia Superfici	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale / commerciale mq
Box auto	24,00	28,00	100%	28,00

Lotto 9, Foglio 33, Particella 1175 Sub.35, box 8

(come da rilievo e con riferimento a quanto specificato al punto "REGOLARITÀ EDILIZIA")

Tipologia Superfici	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale / commerciale mq
Box auto	46,00	52,00	100%	52,00



Lotto 10, Foglio 33, Particella 1175 Sub.36, box 9

(come da rilievo e con riferimento a quanto specificato al punto "REGOLARITÀ EDILIZIA")

Tipologia Superfici	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale / commerciale mq
Box auto	20,00	24,00	100%	24,00

CRONISTORIA DATI CATASTALICome da documentazione catastale risulta quanto segue (**all.3**, documentazione catastale):**Lotto 1 (XXX)**

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Proprietà superficiaria per 1/1	San Cesareo (Rm) VIA ANGELO CELLI n. 2/D piano: T interno: 1;	33	1175	2	C/1	2	35 m²	Totale: 43 m²	Euro 737,50

- ❖ VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/03/1990 in atti dal 24/05/2016 LEGGE REGIONALE 32 proveniente dal comune di Zagarolo M141; trasferito al comune di San Cesareo M295. (n.59/2016);
- ❖ Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- ❖ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/07/2010 Pratica n.RM0870590 in atti dal 19/07/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 93531.1/2010);
- ❖ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/07/2010 Pratica n.RM0806052 in atti dal 05/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 85051.1/2010);
- ❖ COSTITUZIONE del 10/08/2009 Pratica n. RM1256755 in atti dal 10/08/2009 COSTITUZIONE (n. 10125.1/2009);

Lotto 2* fuso al lotto 3 (XXX)

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Proprietà superficiaria per 1/1	San Cesareo (Rm) VIA ANGELO CELLI n. 2/B piano: T interno: 2;	33	1175	501	C/1	3	32 m²	Totale: 37 m²	Euro 785,01

- ❖ VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/03/1990 in atti dal 24/05/2016 LEGGE REGIONALE 32 proveniente dal comune di Zagarolo M141; trasferito al comune di San Cesareo M295. (n.59/2016);
- ❖ Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- ❖ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/07/2010 Pratica n.RM0870590 in atti dal 19/07/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 93531.1/2010);



- ❖ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/06/2010 Pratica n. RM0759444 in atti dal 22/06/2010 VARIAZIONE DICLASSAMENTO (n. 80237.1/2010);
- ❖ DIVISIONE del 30/11/2009 Pratica n. RM1693213 in atti dal 30/11/2009 DIVISIONE (n. 348456.1/2009);
- ❖ COSTITUZIONE del 10/08/2009 Pratica n. RM1256755 in atti dal 10/08/2009 COSTITUZIONE (n. 10125.1/2009);

Lotto 3* fuso al lotto 2 (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX))

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Proprietà superficiaria per 1/1	San Cesareo (Rm) VIA ANGELO CELLI n. 2/A piano: T interno: 2/A;	33	1175	502	C/1	3	32 m²	Totale: 35 m²	Euro 785,01

- ❖ VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/03/1990 in atti dal 24/05/2016 LEGGE REGIONALE 32 proveniente dal comune di Zagarolo M141; trasferito al comune di San Cesareo M295. (n.59/2016);
- ❖ Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- ❖ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/07/2010 Pratica n.RM0870590 in atti dal 19/07/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 93531.1/2010);
- ❖ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/06/2010 Pratica n.RM0759444 in atti dal 22/06/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 80237.1/2010);
- ❖ DIVISIONE del 30/11/2009 Pratica n. RM1693213 in atti dal 30/11/2009 DIVISIONE (n. 348456.1/2009)
- ❖ COSTITUZIONE del 10/08/2009 Pratica n. RM1256755 in atti dal 10/08/2009 COSTITUZIONE (n. 10125.1/2009)

Lotto 4 (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX))

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Proprietà superficiaria per 1/1	San Cesareo (Rm) VIA COLLE DEL NOCE n. 49/A piano: T interno: 5;	33	1175	6	C/1	2	31 m²	Totale: 35 m²	Euro 653,21

- ❖ VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/03/1990 in atti dal 24/05/2016 LEGGE REGIONALE 32 proveniente dal comune di Zagarolo M141; trasferito al comune di San Cesareo M295. (n.59/2016);
- ❖ Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- ❖ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/07/2010 Pratica n.RM0870590 in atti dal 19/07/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 93531.1/2010);
- ❖ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/07/2010 Pratica n.RM0806052 in atti dal 05/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 85051.1/2010);
- ❖ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2009 Pratica n.RM1772960 in atti dal 15/12/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 367111.1/2009);
- ❖ COSTITUZIONE del 10/08/2009 Pratica n. RM1256755 in atti dal 10/08/2009 COSTITUZIONE (n. 10125.1/2009);



Lotto 5 (XXX))

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Proprietà superficiaria per 1/1	San Cesareo (Rm) VIA COLLE DEL NOCE n. 49/D n. E n. F piano: T interno: 7;	33	1175	8	C/1	2	63 m²	Totale: 76 m²	Euro 1.327,50

- ❖ VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/03/1990 in atti dal 24/05/2016 LEGGE REGIONALE 32 proveniente dal comune di Zagarolo M141; trasferito al comune di San Cesareo M295. (n.59/2016);
- ❖ Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- ❖ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/07/2010 Pratica n.RM0870590 in atti dal 19/07/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 93531.1/2010);
- ❖ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/07/2010 Pratica n.RM0806052 in atti dal 05/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 85051.1/2010);
- ❖ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2009 Pratica n.RM1772962 in atti dal 15/12/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 367113.1/2009)
- ❖ COSTITUZIONE del 10/08/2009 Pratica n. RM1256755 in atti dal 10/08/2009 COSTITUZIONE (n. 10125.1/2009);

Lotto 6 XX))

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Proprietà superficiaria per 1/1	San Cesareo (Rm) VIA ANNA HEID SNC piano: S1 interno: 1;	33	1175	28	C/6	3	24 m²	Totale: 28 m²	Euro 45,86

- ❖ VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/03/1990 in atti dal 24/05/2016 LEGGE REGIONALE 32 proveniente dal comune di Zagarolo M141; trasferito al comune di San Cesareo M295. (n.59/2016);
- ❖ Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- ❖ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2013 Pratica n.RM0213376 in atti dal 15/03/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 44959.1/2013);
- ❖ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/07/2010 Pratica n. RM0806052 in atti dal 05/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 85051.1/2010)
- ❖ COSTITUZIONE del 10/08/2009 Pratica n. RM1256755 in atti dal 10/08/2009 COSTITUZIONE (n. 10125.1/2009);

Lotto 7 (XXX))

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Proprietà superficiaria per 1/1	San Cesareo (Rm) VIA ANNA HEID SNC piano: S1 interno: 2;	33	1175	29	C/6	3	24 m²	Totale: 27 m²	Euro 45,86

- ❖ VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/03/1990 in atti dal 24/05/2016 LEGGE REGIONALE 32 proveniente dal comune di Zagarolo M141; trasferito al comune di San Cesareo M295.



(n.59/2016);

- ❖ Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- ❖ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2013 Pratica n.RM0213377 in atti dal 15/03/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 44960.1/2013)
- ❖ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/07/2010 Pratica n. RM0806052 in atti dal 05/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 85051.1/2010)
- ❖ COSTITUZIONE del 10/08/2009 Pratica n. RM1256755 in atti dal 10/08/2009 COSTITUZIONE (n. 10125.1/2009);

Lotto 8 (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Proprietà superficiaria per 1/1	San Cesareo (Rm) VIA ANNA HEID SNC piano: S1 interno: 6;	33	1175	33	C/6	3	25 m²	Totale: 27 m²	Euro 47,77

- ❖ VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/03/1990 in atti dal 24/05/2016 LEGGE REGIONALE 32 proveniente dal comune di Zagarolo M141; trasferito al comune di San Cesareo M295. (n.59/2016);
- ❖ Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- ❖ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2013 Pratica n.RM0213381 in atti dal 15/03/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 44964.1/2013)
- ❖ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/07/2010 Pratica n. RM0806052 in atti dal 05/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 85051.1/2010)
- ❖ COSTITUZIONE del 10/08/2009 Pratica n. RM1256755 in atti dal 10/08/2009 COSTITUZIONE (n. 10125.1/2009);

Lotto 9 (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Proprietà superficiaria per 1/1	San Cesareo (Rm) VIA ANNA HEID SNC piano: S1 interno: 8;	33	1175	35	C/6	3	47 m²	Totale: 52 m²	Euro 89,81

- ❖ VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/03/1990 in atti dal 24/05/2016 LEGGE REGIONALE 32 proveniente dal comune di Zagarolo M141; trasferito al comune di San Cesareo M295. (n.59/2016);
- ❖ Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- ❖ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2013 Pratica n. RM0213384 in atti dal 15/03/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 44966.1/2013)
- ❖ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/07/2010 Pratica n. RM0806052 in atti dal 05/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 85051.1/2010)
- ❖ COSTITUZIONE del 10/08/2009 Pratica n. RM1256755 in atti dal 10/08/2009 COSTITUZIONE (n. 10125.1/2009);



Lotto 10, Foglio 33, Particella 1175 Sub.36

Tipologia Superfici	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale / commerciale mq
Box auto	20,00	24,00	100%	24,00

- ❖ VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/03/1990 in atti dal 24/05/2016 LEGGE REGIONALE 32 proveniente dal comune di Zagarolo M141; trasferito al comune di San Cesareo M295. (n.59/2016);
- ❖ Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- ❖ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2013 Pratica n. RM0213385 in atti dal 15/03/2013 VARIAZIONE DITOPONOMASTICA (n. 44967.1/2013)
- ❖ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/07/2010 Pratica n. RM0806052 in atti dal 05/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 85051.1/2010)
- ❖ COSTITUZIONE del 10/08/2009 Pratica n. RM1256755 in atti dal 10/08/2009 COSTITUZIONE (n. 10125.1/2009);

Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza catastale ma si rileva che:

_ il lotto 1 presenta la planimetria catastale non corrispondente allo stato di fatto essendo intervenuta una diversa distribuzione interna;

_ il lotto 2 ed il lotto 3 risultano fusi di fatto e pertanto lo stato catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi;

_ il lotto 4 presenta la planimetria catastale non corrispondente allo stato di fatto essendo intervenuta una diversa distribuzione interna;

_ il lotto 5 presenta la planimetria catastale non corrispondente allo stato di fatto essendo intervenuto un ampliamento inglobando una porzione del portico;

_ nelle planimetrie catastali dei locali negozio è riportata l'altezza di 2,70 m che non corrisponde né allo stato dei luoghi né allo stato di progetto;

STATO CONSERVATIVO

Al momento dell'accesso le unità immobiliari sono risultate in normali condizioni di manutenzione.

Si rileva che il Lotto 5 appare in disuso o mai utilizzato essendo privo degli infissi ad



eccezione delle serrande avvolgibili a maglie.

Si sono riscontrati segni di umidità nella parete di fondo del box Lotti n.10, n.9, e n.8, essendo la stessa contro terra.

Per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda al verbale di sopralluogo depositato in atti ed alla documentazione fotografica (**all.7**, documentazione fotografica).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di un maggior fabbricato realizzato con struttura in cemento armato a travi, pilastri e setti nell'interrato. Le tamponature sono rifinite a cortina e travertino al piano terra. La copertura è a tetto a falde inclinate con tegole laterizie.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso, come meglio da verbale redatto dal Custode, l'immobile è risultato libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Come da relazione notarile versata in atti e come da atti di provenienza (**all.2**, atti di provenienza) la proprietà è così pervenuta:

- **Lotti 1,2,3,4,6,7,8** a "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)", per il diritto di superficie per anni 99 a far data dal 6 maggio 2005, rinnovabili alla scadenza di ulteriori 99 anni, per atto Notaio XXXXX Notaio in Roma, data 25/02/2015 rep.75719, rac.19775, trascritto a Roma Il il 11/03/2015 n.n.8697/6362 da potere di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)**Lotti 5,9,10**, per averli costruiti, a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)", per il diritto di superficie per anni 99 a far data dal 6 maggio 2005, rinnovabili alla scadenza di ulteriori 99 anni, a mezzo convenzione edilizia per atto Avv. XXXXXXXXXXXXX, Segretario/Direttore Generale del Comune di San Cesareo, data 06/05/2005, rep.395, trascritto a Roma Il il



28/05/2005, formalità n.19527, da potere di Comune di San Cesareo. Convenzione successivamente modificata ed integrata per atto Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX Notaio in Roma, data 24/04/2012, rep.74351, rac.18764, trascritto a Roma II il 17 maggio 2012 ai n.n.22879/15907.

- **I terreni distinti alle particelle 1009 e 1117**, su cui è stato costruito il fabbricato di cui le unità immobiliari staggite sono parte, a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)", per il diritto di superficie per anni 99 a far data dal 6 maggio 2005, rinnovabili alla scadenza di ulteriori 99 anni, a mezzo convenzione edilizia per atto Avv. XXXXXXXXXXXX, Segretario/Direttore Generale del Comune di San Cesareo, data 06/05/2005, rep.395, trascritto a Roma II il 28/05/2005, formalità n.19527, da potere di Comune di San Cesareo. Convenzione successivamente modificata ed integrata per atto Notaio XXXXXXXXXXXX, Notaio in Roma, data 24/04/2012, rep.74351, rac.18764, trascritto a Roma II il 17 maggio 2012 ai n.n.22879/15907.
- **Il terreno distinto alla particella 1009**, al Comune di San Cesareo, per atto Notaio Nicola Cinotti di Roma, data 06/12/2004, rep.112571/39921 trascritto il 23/12/2004 ai nn.77213/47998 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma CF XXXXXXXXXXXXXXXX;
- **Il terreno distinto alla particella 1117**, al Comune di San Cesareo, per atto Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX di Roma, data 27/09/2001, rep.99255 trascritto il 03/10/2001 ai nn.39253/27396 da potere di XX)con sede in Roma CF XXXXXXXXXXXXXXXX;
- **I terreni distinti alle particelle 1009 e 1117**, all' XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)e con sede in Roma CF XXXXXXXXXXXXXXXX per atto Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX, data 17/02/1997, rep.155499 trascritto il 08/03/1997 ai nn.7497/4850 da potere di XX)

Per completezza si riporta anche quanto risultante dalla relazione notarile versata in atti di causa e riferito **in data successiva al ventennio:**

- All' XX)è pervenuto per atto di regolarizzazione di società di fatto del 17/02/1997, Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX, trascritto il 08/03/1997 ai nn.7496/4849, da XX)quali soci XX);
- a XX)per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno in virtù di successione XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) deceduto il 07/12/1968; successione non trascritta, per testamento olografo Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX del 17/01/1969. Si evidenzia che non risulta



l'accettazione dell'eredità.

- a XXXXXXXXXXXX per la quota di $\frac{1}{4}$ con atto di attribuzione in divisione del 23/12/1976 Notaio XXXXXXXX trascritto il 18/01/1977 ai nn.1290/1094;
- a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di $\frac{1}{4}$ con atto di attribuzione in divisione del 23/12/1976 Notaio XXXXXXXX trascritto il 18/01/1977 ai nn.1291/1095;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come da atto di pignoramento e relazione notarile versata, risulta quanto segue:

Iscrizioni

- iscrizione n.17484/3655 del 20/03/2008 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato concesso con atto del 14/03/2008 notaio XXXXXXXX di Roma rep.45866/19654 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Siena CF XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX). con sede a XXXXXXXXXXXX) particelle 1009 e 1117 per la proprietà superficiaria. Capitale euro 350.000 ipoteca euro 700.000 durata n30 anni.

A margine risulta annotazione a iscrizione n.18318/3666 del 24/03/2010 derivante da atto di frazionamento in quota del 09/03/2010 notaio XXXXXXXX di Roma rep.44305/24014 con cui veniva attribuita

_ alla part.1175 sub 2 e sub 28 quota capitale di euro70.000 e montante ipotecario di euro 140.000;

_ alla part.1175 sub 501 e sub 29 quota capitale di euro70.000 e montante ipotecario di euro 140.000;

_ alla part.1175 sub 502 quota capitale di euro70.000 e montante ipotecario di euro 140.000;

_ alla part.1175 sub 6 e sub 33 quota capitale di euro70.000 e montante ipotecario di euro 140.000;

_ alla part.1175 sub 8, sub 35 e sub 36 quota capitale di euro70.000 e montante ipotecario di euro 140.000;

Trascrizioni

- Trascrizione n.42021/29164 del 12/09/2017 verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale dio Tivoli in data 18/07/2017 rep.3603. Detto pignoramento è riferito



alla procedura esecutiva Tribunale di Tivoli R.G.E. n. 435/2017.

Si significa che nell'ambito di detta procedura con provvedimento del G.E. Dott. Valerio Medaglia del Tribunale di Tivoli è stata dichiarata "1) *l'improcedibilità della procedura esecutiva*;

2) *riserva la cancellazione della trascrizione del pignoramento al deposito di apposita istanza con allegata la nota di trascrizione*;" Tuttavia **ad oggi non risultano annotamenti.** (all.8, provvedimento del G.E.)

- Trascrizione n.5871/4124 del 10/02/2020 verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Tivoli in data 23/12/2019 rep.5660, a favore di XXXXXX SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) sopra la particella 1175 sub.2,28,29,502,6 e 33 e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) sopra la particella 1175 sub.8, 35 e 36

NORMATIVA URBANISTICA

Non è stato necessario richiedere un certificato di destinazione urbanistica trattandosi di fabbricati e non di terreni.

Comunque le unità immobiliari staggite fanno parte di un fabbricato costruito in diritto di superficie di anni 99 rinnovabile, nell'ambito di un Piano Di Zona in attuazione della legge 167 del 18/09/1962 per l'edilizia pubblica residenziale.

Nello specifico il Piano di Zona è denominato "Colle la Noce" ed il fabbricato ricade nell'area costituente il comparto individuato come "Rb3". Il tutto è meglio descritto nella convenzione edilizia di cui agli atti di provenienza allegati (**all.2**, atti di provenienza)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Presso l'ufficio tecnico del comune di San Cesareo (Rm) la costruzione è attinente ai seguenti titoli edilizi (**all.4**, pratiche edilizie) :

- Permesso di costruire n.103 del 25 settembre 2009;
- Certificato di agibilità n.430/2010;



- Per i locali box non risulta l'agibilità;

Confrontando le planimetrie di progetto con quanto rilevato si evidenzia:

_ il locale commerciale catastalmente individuato al sub.2, è denominato "NEGOZIO 1" nel progetto: presenta una diversa distribuzione interna e risulta controsoffittato; per renderlo conforme al progetto si ritiene possibile presentare una CILA cosiddetta "tardiva" in merito alla diversa distribuzione e contestualmente provvedere a ripristinare la quota dei soffitti come da progetto, eliminando le controsoffittature. A tal fine si stima una spesa di € 4.000,00 (opere, oblazione, diritti, incarico tecnico) che verrà detratta dal valore finale.

_ il locale commerciale catastalmente individuato ai sub.501 e 502 (di fatto è un unico locale), è denominato "NEGOZIO 2" nel progetto: presenta una diversa distribuzione interna e risulta quasi tutto controsoffittato; per renderlo conforme al progetto si ritiene possibile presentare una CILA cosiddetta "tardiva" in merito alla diversa distribuzione e contestualmente provvedere a ripristinare la quota dei soffitti come da progetto, eliminando le controsoffittature. A tal fine si stima una spesa di € 5.000,00 (opere, oblazione, diritti, incarico tecnico) che verrà detratta dal valore finale. Sarà poi cura dell'aggiudicatario provvedere anche all'aggiornamento catastale.

_ il locale commerciale catastalmente individuato al sub.6, è denominato "NEGOZIO 5" nel progetto: presenta una diversa distribuzione interna; si ritiene possibile presentare una CILA cosiddetta "tardiva" in merito alla diversa distribuzione. A tal fine si stima una spesa di € 2.500,00 (oblazione, diritti, incarico tecnico) che verrà detratta dal valore finale.

_ il locale commerciale catastalmente individuato al sub.8, è denominato "NEGOZIO 7" nel progetto: presenta un ampliamento essendo stata inglobata una porzione del portico; per renderlo conforme al progetto si ritiene possibile presentare una SCIA per ripristino dello stato dei luoghi con eliminazione dell'ampliamento. A tal fine si stima una spesa di € 5.000,00 (opere, diritti, incarico tecnico) che verrà detratta dal valore finale.

_ il locale box catastalmente individuato al sub.29, è denominato "BOX 2" nel progetto : presenta una finestra / griglia di aerazione non riportata nel progetto; si ritiene possibile presentare una CILA cosiddetta "tardiva" in merito alla finestra / griglia di aerazione non riportata nel progetto. A tal fine si stima una spesa di € 2.500,00 (oblazione, diritti, incarico tecnico) che verrà detratta dal valore finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è gestito in condominio (**all.5**, documentazione condominiale).



Con riferimento alla gestione condominiale 2021-2022 risultano le seguenti somme a carico delle unità immobiliari staggite:

- Lotto 1, negozio 1, € 701,76;
- Lotto 2 e Lotto 3 fusi di fatto, negozio 2, € 1.080,21+ € 1.064,97 = € 2.145,18;
- Lotto 4, negozio 5, € 971,72;
- Lotto 5, negozio 7, € 1.464,18;
- Lotto 6, box 1, € 175,80;
- Lotto 7, box 2, € 359,46;
- Lotto 8, box 6, € 185,98;
- Lotto 9, box 8, € 360,00;
- Lotto 10, box 9, € 152,44

Dette somme verranno detratte dal valore finale di stime.

Per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda alla documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio.

Si è provveduto a reperire tramite l'amministratore di Condominio anche il Regolamento di Condominio e le tabelle millesimali.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Relativamente alla stima dei beni per cui è causa il C.T.U. ha proceduto secondo il **metodo per valori tipici**, sulla base delle quotazioni correnti, confrontate con i valori desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Tali valori sono poi stati confrontati con l'immobile preso in esame, adottando dei coefficienti di calibrazione del prezzo di riferimento, come espressione delle caratteristiche intrinseche del bene rappresentate da:

- taglio;
- stato conservativo;
- vetustà;
- qualità delle finiture;
- dotazione impiantistica;
- dotazione delle pertinenze accessorie (balconi, terrazze, portici ecc);



- caratteristiche posizionali e qualitative (piano, affaccio, panoramicità, luminosità ecc.);
- qualità distributiva e funzionale degli ambienti;

Nello specifico per superficie commerciale si intende la superficie complessiva risultante dalla somma:

1. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali computati per intero, o al 50% se in comunione con altre unità immobiliari, per uno spessore massimo rispettivamente di 50 cm e 25 cm;
2. della superficie omogeneizzata / ragguagliata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), e di servizio (cantine, sottotetti, posti auto coperti e scoperti, box).

Dal valore di stima vengono detratte le somme quantificate al punto "REGOLARITA' EDILIZIA".

Dal valore di stima vengono detratte le somme relative agli oneri condominiali di cui al punto "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI"

Si evidenzia che il diritto pignorato attiene al **diritto di superficie** e pertanto lo scrivente ha interpellato il Comune di San Cesareo in merito alla determinazione del corrispettivo per la trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà e contestuale rimozione dei Vincoli Convenzionali. (**all.6**, determinazione Comune di San Cesareo). Dette somme vengono detratte dal valore di stima riferito all' immobile a libero mercato ottenendo il valore riferito al diritto di superficie pignorato.

Il valore di stima viene infine abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

Tanto sopra premesso si espone la seguente stima.

Lotto 1, Foglio 33, Particella 1175 Sub.2, negozio 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Locale negozio	42,00	1.800,00 €/mq	75.600,00 €	100%	75.600,00 €
Valore di stima					75.600,00 €
somme quantificate al punto "REGOLARITA' EDILIZIA".					-4.000,00 €
oneri condominiali					-701,76 €
trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà e contestuale rimozione dei Vincoli Convenzionali					-755,27 € -155,28 €
abbattimento del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.					-10%
Diritto di superficie VALORE FINALE DI STIMA in cifra tonda					62.300,00 €



Lotti 2-3 uniti di fatto, Foglio 33, Particella 1175 Sub.501 e sub.502, **negozio 2**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Locale negozio	71,00	1.800,00 €/mq	127.800,00 €	100%	127.800,00 €
Valore di stima					127.800,00 €
somme quantificate al punto "REGOLARITA' EDILIZIA".					- 5.000,00 €
oneri condominiali					- 2.145,18 €
trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà e contestuale rimozione dei Vincoli Convenzionali					-651,50 € -133,95 € -638,21 € -131,21 €
abbattimento del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.					-10%
Diritto di superficie VALORE FINALE DI STIMA in cifra tonda					108.000,00 €

Lotto 4, Foglio 33, Particella 1175 Sub.6, **negozio 5**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Locale negozio	35,00	1.800,00 €/mq	63.000,00 €	100%	63.000,00 €
Valore di stima					63.000,00 €
somme quantificate al punto "REGOLARITA' EDILIZIA".					-2.500,00 €
oneri condominiali					-971,72 €
trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà e contestuale rimozione dei Vincoli Convenzionali					-765,45 € -157,37 €
abbattimento del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.					-10%
Diritto di superficie VALORE FINALE DI STIMA in cifra tonda					53.000,00 €

Lotto 5, Foglio 33, Particella 1175 Sub.8, **negozio 7**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Locale negozio	75,00	1.400,00 €/mq	105.000,00 €	100%	105.000,00 €
Valore di stima					105.000,00 €
somme quantificate al punto "REGOLARITA' EDILIZIA".					-5.000,00 €
oneri condominiali					-1.464,18 €
trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà e contestuale rimozione dei Vincoli Convenzionali					-2.318,24 € - 476,62 €
abbattimento del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.					-10%
Diritto di superficie VALORE FINALE DI STIMA in cifra tonda					87.000,00 €



Lotto 6, Foglio 33, Particella 1175 Sub.28, box 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Box auto	28,00	800,00 €/mq	22.400,00 €	100%	22.400,00 €
Valore di stima					22.400,00 €
oneri condominiali					-175,80 €
trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà e contestuale rimozione dei Vincoli Convenzionali					-148,05 € -30,44 €
abbattimento del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.					-10%
Diritto di superficie VALORE FINALE DI STIMA in cifra tonda					20.000,00 €

Lotto 7, Foglio 33, Particella 1175 Sub.29, box 2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Box auto	28,00	800,00 €/mq	22.400,00 €	100%	22.400,00 €
Valore di stima					22.400,00 €
somme quantificate al punto "REGOLARITA' EDILIZIA".					- 2.500,00 €
oneri condominiali					- 359,46 €
trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà e contestuale rimozione dei Vincoli Convenzionali					-154,32 € -31,73€
abbattimento del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.					-10%
Diritto di superficie VALORE FINALE DI STIMA in cifra tonda					18.000,00 €

Lotto 8, Foglio 33, Particella 1175 Sub.33, box 6

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Box auto	28,00	800,00 €/mq	22.400,00 €	100%	22.400,00 €
Valore di stima					22.400,00 €
oneri condominiali					- 185,98 €
trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà e contestuale rimozione dei Vincoli Convenzionali					-160,56 € -33,01 €
abbattimento del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.					-10%
Diritto di superficie VALORE FINALE DI STIMA in cifra tonda					20.000,00 €



Lotto 9, Foglio 33, Particella 1175 Sub.35, box 8

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Box auto	52,00	800,00 €/mq	41.600,00 €	100%	41.600,00 €
Valore di stima					41.600,00 €
oneri condominiali					- 360,00 €
trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà e contestuale rimozione dei Vincoli Convenzionali					- 310,80 € - 63,90 €
abbattimento del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.					-10%
Diritto di superficie VALORE FINALE DI STIMA in cifra tonda					37.000,00 €

Lotto 10, Foglio 33, Particella 1175 Sub.36, box 9

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Box auto	24,00	800,00 €/mq	19.200,00 €	100%	19.200,00 €
Valore di stima					19.200,00 €
oneri condominiali					- 152,44 €
trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà e contestuale rimozione dei Vincoli Convenzionali					-131,61 € -27,06 €
abbattimento del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.					-10%
Diritto di superficie VALORE FINALE DI STIMA in cifra tonda					17.000,00 €

Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico affidato, si resta a disposizione della S.V. ill.ma.

Arch. Ignazio Bernardini

ELENCO ALLEGATI:

In allegato si rimette la seguente documentazione:

1. Rilievo;
2. Atti di provenienza;
3. Documentazione catastale;
4. Pratiche edilizie;
5. Documentazione condominiale;
6. Determinazione Comune di San Cesareo;
7. documentazione fotografica;
8. provvedimento del G.E.;

