

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

Fallimento n. 26/2021 "Seiemme S.r.l."

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO  
Terreni al foglio 33 particelle 10, 114, 650, 651 e 652

G.D.: dott. Andrea **BARZELLOTTI**

Curatore: dott.ssa Flaminia **DI FANI**

Estimatore: dott. ing. Stefano **GREMIGNAI**

Civitavecchia, 14 dicembre 2022

Il perito estimatore  
*dott. ing. Stefano Gremignai*

dott. ing. Stefano Gremignai

## ***INCARICO***

Il Giudice Delegato dott. Riccardo Rosetti, letta l'istanza depositata in data 31.01.2022 nella quale la dott.ssa Flaminia Di Fani, Curatore del Fallimento n. 26/2021 "Seiemme s.r.l.", manifesta la volontà di nominare un tecnico per la redazione della perizia di stima, autorizza il Curatore a nominare il sottoscritto dott. ing. Stefano Gremignai (con studio a Civitavecchia in Viale della Vittoria n. 8 ed iscritto dal 1982 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con n. 12.553) per la stima del valore degli immobili intestati alla società.

\* o \* o \* o \*

## ***OPERAZIONI PERITALI***

In data **24.02** e **07.05.2022** il sottoscritto, per via telematica, acquisisce all'Agenzia delle Entrate (ufficio del catasto) a Civitavecchia gli estratti di mappa, visure e planimetrie catastali dei fabbricati oggetto di stima (**allegati da n. 1 a n. 11**).

In data **01.03.2022** il sottoscritto effettua un sopralluogo presso gli immobili in via Santa Lucia snc a Bracciano insieme al Custode dott.ssa Flaminia Di Fani per accertare lo stato di conservazione e di occupazione dei beni oggetto di stima; nell'occasione procede al rilievo di un fabbricato e scatta fotografie dei luoghi.

In data **01** e **11.03.2022** il sottoscritto accede all'Ufficio Tecnico del Comune di Bracciano ed acquisisce i titoli edificatori relativi agli immobili oggetto di stima (**allegati da n. 12 a n. 16**).

In data **26.04.2022** il sottoscritto effettua un ulteriore sopralluogo presso gli immobili in via Santa Lucia snc a Bracciano insieme all'ing. Amalia Di Biagio, collega di studio dell'esperto stimatore; nell'occasione procede al rilievo dei restanti fabbricati intestati alla società fallita e scatta fotografie dei luoghi.

In data **08.05.2022** il sottoscritto, per via telematica, acquisisce informa-

dott. ing. Stefano Gremignai

zioni sulla proprietà degli immobili presso il S.P.I. Roma 2 ed aggiorna la ricerca al 07.12.2022 (allegati da n. 17 a n. 24).

In data **26.05.2022** il sottoscritto, per via telematica, chiede alla Regione Lazio – Opendenio informazioni sul deposito degli elaborati strutturali del fabbricato in corso di costruzione edificato sulla particella 652 ed il **07.07.2022** riceve risposta che con i dati forniti non è stato possibile individuare alcun documento presso gli Archivi dell'Area Opendenio.

\* o \* o \* o \*

**Terreno con sovrastanti impianto di betonaggio e struttura in c.a. di edificio in costruzione, in via Santa Lucia s.n.c. a Bracciano, censito in C.T. al foglio 33 di Bracciano, particelle 650, 651, 652, 10 e 114.**

▶ **Atto di acquisto**

Con atto a rogito notaio Francesco Marino di Roma in data 20.01.2005, rep. 86588/10730, trascritto alla Conservatoria RR. II. di Roma 2 in data **26.01.2005**, n. 2476 R.P. e n. 4097 R.G. di formalità, la sig.ra

vende alla \_\_\_\_\_, il magazzino di solo piano terra, il fabbricato uso ufficio al solo piano terra, il fabbricato in corso di costruzione con annessa corte, censiti in C.F. al foglio 33 di Bracciano, p.lle 650, 651, 652, 10 e 114 (allegati

▶ **17, 18 e 20) Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**

- \_\_\_\_\_ acquista il terreno da \_\_\_\_\_ . con atto di rettifica e compravendita trascritto a Roma 2 il **18.07.1989**, con R.G. 27144 R.P. 18.677 di formalità (allegati n. 17 e 19).

▶ **Ipoteche**

Non risultano.

▶ **Pignoramenti**

dott. ing. Stefano Gremignai

In data **27.12.2018 R.G. 62075 R.P. 43157** al S.P.I. di Roma 2 a favore di \_\_\_\_\_ contro Seiemme S.r.l. è trascritto il pignoramento immobiliare del Tribunale di Civitavecchia rep. 3594/2018, per la quota di 1/1, sull'intero immobile in via Santa Lucia snc a Bracciano censito in C.F. al foglio 33 p.lla 10, 114, 652 graffate ([allegati n. 18 e 22](#)).

▶ ***Sequestri***

Non risultano.

▶ ***Sentenze dichiarative di fallimento***

In data **01.12.2021**, n. 47412 R.P. e n. 65682 R.G. di formalità, è trascritta a Roma 2 la sentenza dichiarativa di fallimento rep. 26 del 31.05.2021 del Tribunale Ordinario di Civitavecchia a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della Seiemme S.r.l. contro Seiemme S.r.l., tra l'altro sulla quota di proprietà pari a 1/1 degli immobili in Bracciano distinti in C.F. al foglio 33 di Bracciano, particella 650 sub. 1, p.la 651 sub. 1, p.lle 652, 10 e 114 ([allegati n. 18 e 24](#)).

Il sottoscritto rileva che nella trascrizione si fa riferimento, tra l'altro, al fabbricato censito in C.F. al foglio 33, p.la 651 sub. 1, mentre l'esatta identificazione del bene è "foglio 33, particella 651".

▶ ***Atti d'obbligo***

Non risultano atti d'obbligo.

▶ ***Dati Catastali*** ([allegati n. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9](#))

C.T. Comune Censuario di Bracciano (B114)

- Unità immobiliare: Foglio **33**, particella **650** – **Ente Urbano mq 7.506**
- Unità immobiliare: Foglio **33**, particella **651** – **Ente Urbano mq 1.603**
- Unità immobiliare: Foglio **33**, particella **652** – **Ente Urbano mq 5.301**
- Unità immobiliare: Foglio **33**, particella **10** – **Ente Urbano mq 270**

- Unità immobiliare: Foglio **33**, particella **144** – **Ente Urbano mq 520**

C.F. Comune Censuario di Bracciano (B114)

- Unità immobiliare: Foglio **33**, particella **650 sub. 1**

Zc **1**; Cat. **D/7**; Classe - ; Cons. - ; Sup. cat. - ; Rendita € **3.580,00**

Via Santa Lucia snc            piano **T** Intestata: **Seiemme S.r.l.** prop. **1/1**

- Unità immobiliare: Foglio **33**, particella **651**

Zc **1**; Cat. **D/7**; Classe - ; Cons. - ; Sup. cat. - ; Rendita € **1.112,00**

Via Santa Lucia snc            piano **T** Intestata: **Seiemme S.r.l.** prop. **1/1**

- Unità immobiliare: Foglio **33**, particella **10 graffata 114 e 652**

Zc -; Cat. **in corso di costr.**; Classe - ; Cons. - ; Sup. cat. - ; Rendita € -

Via Santa Lucia snc            piano **S1 – 1**; Intestata: **Seiemme S.r.l.** prop. **1/1**

► **Confini** (allegato n. 1)

Il complesso immobiliare confina con via Santa Lucia, via Enzo Ferrari, fosso del Diavolo, terreni distinti al foglio 33 di Bracciano particelle 523, 447, 786, 783, 784, 863, salvo altri; al suo interno sussiste un fondo intercluso distinto al foglio 33 di Bracciano con particella 954 di superficie catastale di mq 60, raggiungibile da via Santa Lucia attraverso una servitù perpetua di passaggio carraio e pedonale a favore di tale terreno gravante sulla particella 650 del foglio 33.

\* o \* o \* o \*

## **RELAZIONE ESTIMATIVA**

► **Descrizione**

L'immobile oggetto di stima è un terreno con sovrastante impianto di betonaggio per la produzione e vendita di calcestruzzo, con accesso da via Santa Lucia, località le Coste, in zona artigianale del Comune di Bracciano, completo di area di pertinenza, in parte pavimentata con conglomerato cementizio, sostanzial-

mente adibita alla movimentazione degli automezzi e allo stoccaggio degli inerti (*fotografie n. 1 e 2*); a seguire sul lotto è presente un'importante fabbricato in costruzione del quale è stata solo realizzata la struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato e solai in lastre prefabbricate alveolari in calcestruzzo (*fotografie da n. 10 a n. 16*).

L'intero lotto ha una superficie catastale di 15.200 mq, è di forma a trapezio rettangolo, con lato minore obliquo confinante con via Santa Lucia, da cui degrada e raggiunge il Fosso del Diavolo, opposto alla suddetta strada; è perimetrato lungo via Santa Lucia e lungo i lati maggiori con muro in cemento armato e sovrastante rete metallica, mentre è privo di recinzione lungo il confine con il Fosso del Diavolo.

Superato il cancello carrabile su via Santa Lucia, si accede ad un'ampia area di stoccaggio degli inerti e a due percorsi paralleli ai lati lunghi del lotto che scendono e raggiungono il piazzale antistante l'impianto di betonaggio, delimitato a monte da un muro in calcestruzzo, a cui sono addossate tre tramogge in acciaio (*fotografia n. 3*); a seguire sono presenti due silos per i cementi e due tettoie con struttura in acciaio, utilizzate per il parcheggio e manutenzione degli automezzi e poste a protezione anche di un piccolo manufatto in tufo, utilizzato come cabina di comando dell'impianto (*fotografie n. 5 e 6*); completano l'impianto un'ulteriore tettoia con copertura in lamiera ondulata, addossata ad un manufatto in muratura di tufo non intonacato, parzialmente interrato e utilizzato come deposito attrezzi (*fotografia n. 7*).

Le tettoie, come il magazzino parzialmente interrato, sono tutte di vetusta fattura, in pessimo stato d'uso e con copertura precaria.

A seguire, in corrispondenza della particella 651, è presente un manufatto in muratura di blocchetti di tufo a faccia vista non intonacato all'esterno che si

sviluppa al solo piano terra, con copertura piana, composto da ufficio, sala riunione con camino e angolo cottura in muratura e servizio igienico (*fotografie n. 8 e 9*).

Gli infissi sono in alluminio verniciato con vetro camera e persiana alla romana, i pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del servizio igienico e dell'angolo cottura è in piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno tamburato al naturale; l'immobile è dotato di elementi radianti in alluminio, di impianto elettrico, idrico con allaccio da pozzo e di impianto fognario a dispersione.

E' da rilevare che all'interno del lotto, pressoché in corrispondenza dell'impianto di betonaggio è presente un'antenna per telecomunicazioni completa di area di pertinenza, recintata con grigliato in acciaio zincato, di proprietà di terzi (*fotografie n. 1, 2 e 7*), venduta dalla Seiemme S.r.l. il 09.11.2018 con atto a rogito notaio Francesco Balletta rep. 7764/5364, trascritto al S.P.I. di Roma 2 il 05.12.2018 R.P. 40112 R.G. 57829 di formalità, catastalmente censita in C.F. alla particella 954 sub. 1 del foglio 33 di Bracciano, categoria F/1, area urbana di mq 60. Nello stesso atto si costituisce una servitù perpetua di passaggio carraio e pedonale a favore di tale terreno gravante sulla particella 650 del foglio 33, in modo da consentire al fondo intercluso l'accesso su pubblica via dal cancello carrabile posto lungo via Santa Lucia, servitù come graficizzata nell'allegato B all'atto di compravendita (*allegato n. 21*).

Proseguendo verso il sottostante Fosso del Diavolo, in corrispondenza della particella 652, è presente la struttura in cemento armato di un importante fabbricato in corso di costruzione, composto da piano seminterrato, terra, primo e copertura a tetto a più falde, previsto in progetto (*allegato n. 16*) a servizio dell'attività di confezionamento di conglomerati cementizi, con piano seminterrato di circa 1.000 mq ed altezza interna netta di m 4,80, adibito a rimessa autobetoniere ed automezzi, piano

terra di circa 460 mq ed altezza interna netta di m 3,00, oltre mq 260 di terrazze e/o porticati, con atrio di ingresso, spogliatoi, sala mensa, cucina ed alloggio, al piano primo di circa 460 mq ed altezza interna netta di m 3,00, oltre mq 190 di terrazze e/o porticati, con uffici ed un ulteriore alloggio.

Tale manufatto in cemento armato è dotato di autonomo cancello carrabile di ingresso posto su via Enzo Ferrari (*fotografia n. 10*).

Dall'esame delle planimetrie catastali e dagli elaborati di progetto (*allegati n. 10, 11 e 16*) e dai rilievi eseguiti in occasione dei sopralluoghi, **la superficie utile netta** dei manufatti nell'impianto di betonaggio è così specificata:

**Tettoie impianto:** mq 230 circa con altezza variabile da 4,50 a 6,00 m;

**Magazzino parzialmente interrato:** mq 30 circa, con altezza di 3,00 m;

**Tettoia:** mq 56 circa, con altezza di 4,80 m;

**Cabina comandi:** mq 10 circa, con altezza di 2,40 m;

**Ufficio al piano terra** (p.lla 651): mq 51 circa, con altezza netta di 2,75 m;

**Edificio in costruzione in c.a.** = mq 1.000 circa, al piano seminterrato;

**Edificio in costruzione in c.a.** = mq 960 circa, al piano terra e primo;

**Edificio in costruzione in c.a.** = mq 450 circa di terrazze e/o porticati al piano terra e primo;

**Area di pertinenza:** mq 15.200 catastali comprensivi delle aree di sedime dei fabbricati.

#### ► ***Variazioni catastali***

Gli immobili sono regolarmente accatastati; tuttavia si riscontrano difformità nella sagoma delle tettoie dell'impianto di betonaggio, l'assenza del manufatto "cabina di comando" ed una ridotta sagoma della tettoia prossima al magazzino; risulta corretta la planimetria catastale del fabbricato ad un piano ad uso ufficio

distinto con p.lla 651 ([allegati n. 10 e 11](#)).

La struttura in cemento armato del fabbricato in costruzione, che insiste sulla particella 652, graffata particelle 114 e 10 è accatastata “in corso di costruzione” e quindi priva di planimetria e rendita catastale.

► ***Strumento urbanistico comunale***

Il Comune di Bracciano è dotato di Variante Generale al P.R.G., approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 789 del 22.10.2009, nel quale gli immobili oggetto di stima ricadono in gran parte in “D1 - Zona artigianato e piccola industria” e in modesta parte in “E5 – Zona boscata vincolata” ([allegato n. 25](#)).

Nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, nella Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio – il terreno ricade in gran parte in “Paesaggio agrario di continuità” e in modesta parte in “Paesaggio naturale di continuità”; nella tavola B – Beni paesaggistici – ricade in area tutelata per legge “m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto” ai sensi dell’art. 42 del Dlgs 42/2004 e in “g) protezione delle aree boscate” ai sensi dell’art. 39 delle N.T.A.

► ***Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative***

In data 07.03.1983 il Sindaco del Comune di Bracciano ha rilasciato alla Calcestruzzi Braccianese S.r.l. la C.E. n. 16/1983 per l’installazione di un impianto di betonaggio sui terreni distinti in N.C.T. al foglio 33, p.lle 4 e 114, località Le Coste, S.S. n. 493 Braccianese Claudia ([allegato n. 12](#)).

In data 04.11.1997 è rilasciata alla Mariotti S.r.l. la C.E. in Sanatoria n. 32/97 per la realizzazione di tettoie in lamiera, installazione macchinari per il preconfezionamento del calcestruzzo, muri di recinzione e di contenimento, fossa a tenuta stagna, manufatto di superficie utile di 51,71 mq a destinazione uffici e manufatto

destinato a ricovero attrezzo della superficie utile di 30,00 mq.

Dall'esame dell'elaborato grafico allegato alla suddetta C.E. in sanatoria si riscontra la conformità del fabbricato ad uso ufficio e del magazzino, mentre non risulta autorizzato il manufatto "cabina di comando" e l'attuale disposizione e consistenza delle tettoie e dello stesso impianto di betonaggio (allegati n. 13 e 14).

Le difformità possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. mediante domanda di sanatoria edilizia e pagamento di una sanzione variabile da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.164,00, a cui vanno sommati le spese tecniche e gli oneri accessori, in quanto le opere eseguite sono conformi sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda.

Sarà necessario provvedere inoltre all'aggiornamento della planimetria catastale sulla scorta dell'effettivo stato dei luoghi, con costi complessivi, compresi gli oneri della sanatoria e le spese tecniche anche per la pratica paesaggistica, quantificati a corpo in € 10.000,00, IVA inclusa.

L'edificio in costruzione, di cui è stata realizzata solo la struttura in cemento armato, che insiste sulla particella 652, graffata con p.lle 10 e 114, è stato autorizzato con C.E. n. 195 del 13.11.2000 e successiva Variante in corso d'opera approvata con C.E. n. 142 del 12.06.2002 (allegati n. 15 e 16).

▶ ***Agibilità***

Per il complesso industriale non è stato rilasciato alcun Certificato di agibilità.

▶ ***Suddivisione in lotti***

La tipologia e la collocazione non consentono la comoda divisibilità dell'immobile senza arrecare un sensibile decremento al valore del bene; il sotto-

scritto pertanto propone la vendita in lotto unico.

▶ ***Stato di occupazione***

Al momento del sopralluogo l'immobile era concesso in locazione dalla Seiemme S.r.l. alla \_\_\_\_\_ come da contratto stipulato il 15.02.2016, con scadenza 14.02.2022, rinnovabile automatica-mente per ulteriori sei anni, registrato a Roma 3 al n. 4026 serie 3T il 09.03.2016, per un canone annuale oltre I.V.A. di € 42.000,00, con rate mensili di € 3.500,00, come aggiornato con scrittura privata del 03.12.2018; l'oggetto di contratto di locazione sono i terreni censiti in C.T. al foglio 33 p.lle 650, 651, 652, 14 e 10 (allegati n. 23).

L'immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

▶ ***Oneri condominiali***

L'unità immobiliare non fa parte di un edificio condominiale e non sussistono oneri di tale natura.

▶ ***Diritti demaniali o usi civici***

Sull'immobile in oggetto non risultano diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

▶ ***Stima del bene***

Il sottoscritto premette di aver adottato il criterio di stima per confronto diretto in quanto è il più diffuso e riportato in tutti i trattati di Estimo; in dettaglio rimanda, per esempio, al testo "Stefano Amicabile – Corso di economia ed estimo – Hoepli - 2015".

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attinga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immo-

biliare di Bracciano, anche attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate – Anno 2022 Semestre 1 e le offerte sui portali telematici “astegiudiziarie.it”, “immobiliare.it” e “casa.it”, il sottoscritto ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni simili, assegnando i rispettivi parametri unitari alle superfici precedentemente indicate, tenuto conto della servitù perpetua di passaggio, del contratto di locazione in essere, del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione, all’uso ed ogni altra circostanza concomitante.

In particolare per la stima della struttura in c.a. il sottoscritto ha tenuto conto che la costruzione è stata realizzata nei primi anni del 2000, che per completarla preliminarmente è necessario un nuovo titolo autorizzativo, l’adeguamento sismico alla normativa vigente e il collaudo statico; pertanto assegna i seguenti parametri unitari:

Tettoie	€/mq	80,00
Magazzino parzialmente interrato	€/mq	300,00
Cabina comandi e ufficio	€/mq	800,00
Area di pertinenza lorda	€/mq	40,00
Struttura in c.a. Piano Seminterrato	€/mq	100,00
Struttura in c.a. Piano Terra e Primo	€/mq	200,00
Struttura in c.a. Terrazze e/o Porticati	€/mq	50,00

Pertanto si ottiene il valore a corpo, essendo le superfici indicative e non vincolanti ai fini della stima complessiva:

Descrizione	Sup. (mq)	Prezzo Unit.		Valore
Tettoie	286	80,00	€	22.880,00
Magazzino parz. interrato	30	300,00	€	9.000,00
Cabina comandi e ufficio	61	800,00	€	48.800,00
Area di pertinenza lorda	15.200	40,00	€	608.000,00
Struttura in c.a. P. S1.	1.000	100,00	€	100.000,00
Struttura in c.a. Piano T e I	960	200,00	€	192.000,00
Struttura in c.a. terrazze	450	50,00	€	22.500,00
<b>Totale</b>			<b>€</b>	<b>1.003.180,00</b>

Il sottoscritto applica la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 10% del valore del complesso immobiliare nello stato di fatto e detrae le spese da sostenere per sanare le irregolarità edilizie riscontrate e per l'aggiornamento catastale, quantificate a corpo in € 10.000,00 ed ottiene

Valore di stima = € 1.003.180,00

a detrarre per

assenza di garanzia =  $0,10 \times € 1.003.180,00 =$  € - 100.318,00

oneri per sanatoria edilizia = € - 10.000,00

Valore definitivo € 892.862,00

**che approssima in cifra tonda in € 892.000,00.**

\* o \* o \* o \*

### ► **Vendita**

Per la vendita si propone il seguente **LOTTO UNICO**:

*Diritti pari all'intero del lotto di terreno con annessi tettoie, magazzino parzialmente interrato, cabina di comando, edificio per uffici, edificio al rustico con sola struttura in cemento armato ed area di pertinenza nel Comune di Bracciano,*

dott. ing. Stefano Gremignai

provincia di Roma, con accesso da via Santa Lucia s.n.c., località Le Coste, di superficie catastale complessiva di mq 15.200, comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati cui insistono tettoie per una superficie di circa 286 mq, magazzino parzialmente interrato di circa 30 mq, cabina di comandi di mq 10 circa, ufficio al piano terra (p.lla 651) di mq 51, edificio in corso di costruzione, che si compone di piano seminterrato di circa 1.000 mq, piano terra e primo di complessivi mq 960 oltre terrazze e/o porticati per complessivi mq 450, per il quale è stata realizzata la sola struttura in travi e pilastri in cemento armato e solaio in lastre alveolari in calcestruzzo.

L'immobile nel suo complesso confina con via Santa Lucia, via Enzo Ferrari, fosso del Diavolo, terreni distinti al foglio 33 di Bracciano particelle 523, 447, 786, 783, 784, 863, salvo altri; al suo interno sussiste un fondo intercluso distinto al foglio 33 di Bracciano con particella 954 di superficie catastale di mq 60, raggiungibile da via Santa Lucia attraverso una servitù perpetua di passaggio carraio e pedonale a favore di tale terreno gravante sulla particella 650 del foglio 33, salvo altri; con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze e dipendenze, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato.

Il complesso immobiliare è distinto al C.F al Foglio 33 del Comune di Bracciano:

particella 650 sub. 1, Zc 1 ; Cat. D/7 ; Classe - ; Cons. - ; Sup. cat. - ; Rendita € 3.580,00;

particella 651, Zc 1; Cat. D/7; Classe - ; Cons. - ; Sup. cat. - ; Rendita € 1.112,00

particelle 652, 10 e 114 graffate, Zc - ; Cat. in corso di costr. ; Classe - ; Cons. - ;

Sup. cat. - ; Rendita € -

*Il complesso immobiliare è distinto al C.T al Foglio 33 del Comune di*

*Bracciano:*

*particella 650 – Ente Urbano mq 7.506;*

*particella 651 – Ente Urbano mq 1.603;*

*particella 652 – Ente Urbano mq 5.301;*

*particella 10 – Ente Urbano mq 270;*

*particella 114 – Ente Urbano mq 520.*

**VALORE: € 892.000,00 a corpo** (\*)

(\*) L'importo considera in detrazione la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 10% del valore dell'immobile nello stato di fatto e le spese da sostenere per sanare le irregolarità edilizie riscontrate e per l'aggiornamento catastale, quantificate a corpo in € 10.000,00

\* o \* o \* o \*

### **ALLEGATI**

Si allegano all'elaborato di Consulenza Tecnica che precede, che si compone di pagine 15, n. 16 fotografie ed i seguenti documenti:

1. Stralcio di mappa catastale del foglio 33 di Bracciano;
2. Visura catastale storica in C.T. foglio 33 di Bracciano, p.lla 650;
3. Visura catastale storica in C.T. foglio 33 di Bracciano, p.lla 651;
4. Visura catastale storica in C.T. foglio 33 di Bracciano, p.lla 652;
5. Visura catastale storica in C.T. foglio 33 di Bracciano, p.lla 10;
6. Visura catastale storica in C.T. foglio 33 di Bracciano, p.lla 114;
7. Visura catastale storica in C.F. foglio 33 di Bracciano, p.lla 650 sub. 1;
8. Visura catastale storica in C.F. foglio 33 di Bracciano, p.lla 651;
9. Visura catastale storica in C.F. foglio 33 di Bracciano, p.lla 10 graffata 114 e

652;

10. Planimetria catastale in C.F. foglio 33 di Bracciano, p.lla 650 sub. 1;
11. Planimetria catastale in C.F. foglio 33 di Bracciano, p.lla 651;
12. C.E. n. 16 del 07.03.1983;
13. C.E. in Sanatoria n. 32 del 04.11.1997;
14. Stralcio elaborato grafico approvato con C.E. in Sanatoria n. 32/1997;
15. C.E. n. 142 del 12.06.2002;
16. Stralcio elaborato grafico approvato con C.E. n. 142 del 12.06.2002;
17. Ispezione ipotecaria a nome \_\_\_\_\_ ;
18. Ispezione ipotecaria a nome Seiemme S.r.l.;
19. Nota di trascrizione del 18.07.1989 R.P. 18677;
20. Atto di acquisto trascritto il 26.01.2005 R.P. 2476;
21. Titolo trascritto in data 05.12.2018 R.P. 40112;
22. Nota di trascrizione del 27.12.2018 R.P. 43157;
23. Contratto di locazione registrato il 09.03.2016 e aggiornato al 03.12.2018;
24. Nota di trascrizione del 01.12.2021 R.P. 47412.
25. Stralcio P.R.G. del Comune di Bracciano

\* o \* o \* o \*

Civitavecchia, 14 dicembre 2022

Il perito estimatore

*dott. ing. Stefano Gremignai*

dott. ing. Stefano Gremignai