


STUDIO
BELARDINELLI MORACA

ARCH. GIORDANO BELARDINELLI
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI ROMA
ISCRITTO ELENCO MIN. INTERNO ART. 16 COMMA 4 DEL DLGS 139/06

P.IVA 06594911007
00174 Roma
Via Curzio Rufo, 28
Tel. +39 067141511- 0676061544
Fax 06 7141511
e-mail: giordanobelardinelli@sgbe.it
pec-mail: g.belardinelli@pec.archrm.it

TRIBUNALE CIVILE DI LATINA.

Fallimento: --- **Omissis** --- **E DEL SOCIOACCOMANDATARIO SIG. --- OMISSIS ---**
n°8/2018

Numero e data sentenza fallimento: **N°8 DEL 15/02/2018 - PUBL. 16/02/2018**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Tiziana TINESSA**

Curatore: **Dott. Daniele TURCO LIVERI NOMINATO CON LA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.**

**RELAZIONE INTRODUTTIVA
ALLA PERIZIA DI STIMA**

ARCH. GIORDANO BELARDINELLI, con Studio in Roma, Via Curzio Rufo n. 28, nominato perito estimatore dall'intestato Tribunale



Firmato Da: BELARDINELLI Giordano Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6495533feb18e0e04ab7e57454b55e - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc588

Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 182b66efaf37f3eade8dc5d23e3f5c

INDICE

	pag.
RELAZIONE INTRODUTTIVA ALLA STIMA	1
RELAZIONE DI STIMA	11
Compendio immobiliare	12
Elenco immobili oggetto di stima	15
Premessa	16
Mandato e assunzioni preliminari	17
Soggetti	17
Fasi e operazioni peritali	18
Criteri e procedimenti	19
Lotti	20
LOTTO 1: UNITÀ IMMOBILIARI INTESTATI A --- OMISSIS --- S.A.S. DI --- OMISSIS ---,PRESENTI NELL'EDIFICIO SITO IN VIALE TOMMASO TITTONI 70 SAN FELICE CIRCEO - LATINA	
Magazzino piano seminterrato, Via TOMMASO TITTONI, 70 - 04011 - SAN FELICE CIRCEO (LT)	
Scheda immobile	21
Geografia	23
Consistenze superficiali	24
Caratteristiche	26
Segmento di mercato	29
Documenti	31
Consistenza catastale	36
Valutazione	37
Due diligence	37
Comparabili	40
Market Comparison Approach	42
Risultati della valutazione	45
Negozio/locale commerciale piano terra, Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017-SAN FELICE CIRCEO (LT)	
Scheda immobile	46
Geografia	49
Consistenze superficiali	50
Caratteristiche	52
Segmento di mercato	54
Documenti	56
Consistenza catastale	61
Valutazione	62
Due diligence	62
Comparabili	65
Market Comparison Approach	67
Risultati della valutazione	72
LOTTO 2: UNITÀ IMMOBILIARI INTESTATI A --- OMISSIS ---, PRESENTI NELL'EDIFICIO SITO IN VIALE TOMMASO TITTONI 70 SAN FELICE CIRCEO - LATINA	
Appartamento primo piano Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)	
Scheda immobile	73
Geografia	75
Consistenze superficiali	76
Caratteristiche	78
Segmento di mercato	81
Documenti	83
Consistenza catastale	88
Valutazione	89
Due diligence	89
Comparabili	91
Market Comparison Approach	93
Risultati della valutazione	96

Magazzino primo piano Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Scheda immobile	97
Geografia	99
Consistenze superficiali	100
Caratteristiche	102
Segmento di mercato	105
Documenti	107
Consistenza catastale	111
Valutazione	112
Due diligence	112
Comparabili	114
Market Comparison Approach	116
Risultati della valutazione	119

Appartamento piano secondo (ex sub 6 cessato) Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Scheda immobile	120
Geografia	123
Consistenze superficiali	124
Caratteristiche	126
Segmento di mercato	129
Documenti	131
Consistenza catastale	136
Valutazione	137
Due diligence	137
Comparabili	139
Market Comparison Approach	141
Risultati della valutazione	144

Appartamento piano secondo (ex sub 7 cessato) Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Scheda immobile	145
Geografia	148
Consistenze superficiali	149
Caratteristiche	151
Segmento di mercato	154
Documenti	156
Consistenza catastale	160
Valutazione	161
Due diligence	161
Comparabili	163
Market Comparison Approach	164
Risultati della valutazione	167

Magazzino secondo piano, Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Scheda immobile	169
Geografia	171
Consistenze superficiali	172
Caratteristiche	174
Segmento di mercato	177
Documenti	179
Consistenza catastale	186
Valutazione	187
Due diligence	187
Comparabili	189
Market Comparison Approach	191
Risultati della valutazione	194

Lastrico solare o terrazza, piano terzo, Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Scheda immobile	195
Geografia	197
Consistenze superficiali	198
Caratteristiche	200
Segmento di mercato	203
Documenti	204
Consistenza catastale	206
Valutazione	207
Due diligence	207
Comparabili	208
Market Comparison Approach	210
Risultati della valutazione	213
Quadro riassuntivo	213
Riparto per diritti reali	215
Conclusioni relazione di stima	226
Firme	226

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI**LOTTO 1: UNITÀ IMMOBILIARI INTESTATI A --- OMISSIS --- S.A.S. DI --- OMISSIS ---,PRESENTI NELL'EDIFICIO SITO IN VIALE TOMMASO TITTONI 70 SAN FELICE CIRCEO - LATINA****Magazzino piano seminterrato, Via TOMMASO TITTONI, 70 - 04011 - SAN FELICE CIRCEO (LT)**

1 Allegato - Individuazione edificio	227
2 Pianta Catastale F7 P901 S3	229
3 Elaborato Planimetrico allegato al condono 536/C	230
4 Visura storica fg7 p901 s 3	231
5 ISPEZIONE IPOTECARIA - --- OMISSIS --- DI --- OMISSIS ---	234
6 TRASCRIZIONE A FAVORE RP12907/1992 - ATTO TRA VIVI CONFERIMENTO IN SOCIETA'	238
7 TRASCRIZIONE CONTRO RP4229/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE	245
8 TRASCRIZIONE CONTRO RP443_2018 - IPOTECA GIUDIZIALE	249
9 TRASCRIZIONE CONTRO RP8229_2018 - ATTO GIUDIZIARIO	251
10 Licenza di costruzione edile n 538 del 1964	253
11 Licenza di costruzione edile N 798 del 1966 variante	255
12 Permesso di agibilità n 313 del 1966	257
13 Licenza di Costruzione Edile N 1268 del 1967 ampliamento	258
14 Richiesta integrazione prot 3691 del 1968 alla licenza 1268 del 1967	260
15 Concessione Sanatoria N 536_C del 1996	261
16 Richieste Concessione Sanatoria 724 del 1994 Fascicoli n 5981 e 5982	264
17 DIA 662_1996 prot 6939 del 2003	272
18 Certificato Destinazione Urbanistica e Parere Regione Lazio.	274

Negoziolo/locale commerciale piano terra, Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017-SAN FELICE CIRCEO (LT)

19 DOC_1336585725 fg7 p901 s12	285
20 PLN_114834017_2 F7 P901 S12	288
21 ISPEZIONE IPOTECARIA --- OMISSIS --- DI LUCCI	289
22 ISCRIZIONE CONTRO RG 7184_1992 SOGGETTO DEBITORE	293
23 TRASCRIZIONE A FAVORE RP12907/1992 - ATTO TRA VIVI	298
24 TRASCRIZIONE CONTRO RP4108/2016 - IPOTECA VOLONTARIA	305
25 TRASCRIZIONE CONTR300 RP4229/2017 - IPOTECA GIUDIZIARIA	308
26 TRASCRIZIONE CONTRO RP443/2018 - IPOTECA GIUDIZIALE	312
27 TRASCRIZIONE CONTRO RP8229_2018 - ATTO GIUDIZIARIO	314
28 TRASCRIZIONE CONTRO RP11921_2018 - ATTO ESECUTIVO	316

LOTTO 2: UNITÀ IMMOBILIARI INTESTATI A --- OMISSIS ---, PRESENTI NELL'EDIFICIO SITO IN VIALE TOMMASO TITTONI 70 SAN FELICE CIRCEO - LATINA**Appartamento primo piano Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)**

29 PLN_140893310_1 F7 P901 S16	318
30 ISPEZIONE IPOTECARIA ELENCO FORMALITA --- OMISSIS ---	319
31 ISCRIZIONE CONTRO RG 17382_2012 IPOTECA VOLONTARIA	325
32 TRASCRIZIONE CONTRO RP4229_2017 - IPOTECA GIUDIZIALE	328
33 TRASCRIZIONE CONTRO RG 11505_2018 ATTO GIUDIZIARIO	332
34 DOC_1376544493 FG 7 PART901 SUB 16 primo piano	338

Magazzino primo piano Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

35 PLN_140892747_1 F7 P901 S5	340
36 DOC_1336588441 fg7 p901 s5	341
37 ISPEZIONE IPOTECARIA ELENCO FORMALITA --- OMISSIS ---	343
38 TRASCRIZIONE CONTRO RP 4229_2017 - IPOTECA GIUDIZIALE	349
39 TRASCRIZIONE CONTRO RG 11505_2018 ATTO GIUDIZIARIO	353

Appartamento piano secondo (ex sub 6 cessato) Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

40 Progetto Sopraelevazione Tittoni SF Circeo	359
41 Concessione in sanatoria 536 C	362
42 PL appartamento p2 int.1	364
43 DOC_1386574573 Elaborato planimetrico	365
44 DOC_1336591762 f7 p901 s19	366
45 ISPEZIONE IPOTECARIA ELENCO FORMALITA --- OMISSIS ---	369
46 ISCRIZIONE CONTRO RG 19756_2009 IPOTECA VOLONTARIA	375
47 ISCRIZIONE CONTRO RP 4229_2017 - IPOTECA GIUDIZIALE	378
48 TRASCRIZIONE CONTRO RG 11505_2018 ATTO GIUDIZIARIO	382

Appartamento piano secondo (ex sub 7 cessato) Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

49 Progetto Sopraelevazione Tittoni SF Circeo	388
50 Licenza Edilizia n 1291 del 2 mar 1968 sopraelevazione	391
51 Concessione in sanatoria n° 536 C	393
52 PL appartamento p2 int.2	395
53 DOC_1386574573 Elaborato planimetrico	396
54 DOC_1336591762 f7 p901 s19	397
55 ISPEZIONE IPOTECARIA ELENCO FORMALITA --- OMISSIS ---	400
56 ISCRIZIONE CONTRO RG 19756_2009 IPOTECA VOLONTARIA	406
57 ISCRIZIONE CONTRO RP 4229_2017 - IPOTECA GIUDIZIALE	409
58 TRASCRIZIONE CONTRO RG 11505_2018 ATTO GIUDIZIARIO	423

Magazzino secondo piano Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

59 Progetto Sopraelevazione Viale Tommaso Tittoni 70	419
60 Licenza Edilizia n 1291 del 2 mar 1968 sopraelevazione	422
61 Elaborato grafico Concessione in sanatoria n°536 del 1996	424
62 Elaborato grafico richiesta di condono 724 del 94	426
63 DOC_1336590270 f7 p901 s18	439
64 PLN_140893310_2 F7 P901 S18	442
65 ISPEZIONE IPOTECARIA ELENCO FORMALITA --- OMISSIS ---	443
66 ISCRIZIONE CONTRO RG 19756_2009 IPOTECA VOLONTARIA	449
67 ISCRIZIONE CONTRO RP 4229_2017 - IPOTECA GIUDIZIALE	452
68 TRASCRIZIONE CONTRO RG 11505_2018 ATTO GIUDIZIARIO	456

Lastrico solare o terrazza, piano terzo, Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

69 PLN_140892747_2 F7 P901 S9	462
70 ISPEZIONE IPOTECARIA ELENCO FORMALITA --- OMISSIS ---	463
71 ISCRIZIONE CONTRO RP 4229_2017 - IPOTECA GIUDIZIALE	469
72 TRASCRIZIONE CONTRO RG 11505_2018 ATTO GIUDIZIARIO	473
73 DOC_1336592656 f7 p901 s9	479
74 CONDONO 536 del 1_03_1996	481

PREMESSA

Con istanza ai sensi dell'art. 87, c.2 della L.F., del 21 febbraio 2018, il Dott. Turco Liveri Daniele curatore del Fallimento comunicava il nominativo al G.D. Dott.ssa Linda VACCARELLA che con propria ordinanza nominava il professionista perito estimatore Arch. Giordano Belardinelli, dei beni immobili, di proprietà del --- Omissis --- di --- Omissis --- s.a.s. e del socio accomandatario sig. --- Omissis ---, di cui al fallimento n°8 del 2018. In seguito al G.D. Dott.ssa Linda VACCARELLA subentrava il G.D. Dott.ssa Tiziana Tinessa.

Il sottoscritto Arch. Giordano Belardinelli, ha recepito gli accertamenti dello stato legale ipotecario dei beni immobili nonchè le trascrizioni, acquisendo la documentazione di tipo ipotecario catastale e tecnica in genere presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, Catastali e della Pubblicità Immobiliare, resa disponibile dal Curatore del Fallimento, che è stata verificata e aggiornata dallo scrivente.

Le fasi di inventario si sono protratte nel tempo, avvenivano in **sedici accessi**¹, con inizio il 12 marzo 2018, presso i locali della società in Viale Tittoni n°70, San Felice Circeo, sono poi proseguite nelle date riportate in nota, esse hanno riguardato l'intero immobile ed è stata svolta sia internamente che esternamente, al fine di procedere successivamente con gli accertamenti spiegati in perizia.

In accordo con il Curatore, si è deciso di dare una priorità alla stima dei beni, anche in relazione alle difficoltà di ricognizione presso il Comune di San Felice Circeo a causa del periodo di pandemia da Covid-19, ed alla configurazione complessa ed intricata della situazione di fatto esistente dei beni, agli immobili situati in Via Tommaso Tittoni 70, in San Felice Circeo, costituendo due lotti distinti in ragione della intestata proprietà diversa degli stessi, con stima analiticamente differenziata per ogni singola unità immobiliare che compone l'edificio.

Ottenere accesso al fascicolo del Comune di San Felice Circeo ed estrarre copia dei documenti contenuti, come detto, ha richiesto oltre un anno di attesa e intrattenimento con l'ufficio tecnico e l'archivio comunale, per lungaggini e limitata fruibilità dell'archivio pratiche edilizie, risultando particolarmente difficoltoso. Di particolare complessità è stata la comprensione della vicenda urbanistica dell'immobile complessivo, che è risultato edificato in fasi successive ed ha richiesto pertanto una analitica valutazione della vicenda urbanistico-edilizia dell'intero fabbricato come di seguito relazionato, con carattere generale su tutto l'edificio che quindi è comune a tutte le unità immobiliari, all'interno della perizia di stima sono poi individuate e precisate le informazioni di ogni singola unità.

FABBRICATO DI VIALE TOMMASO TITTONI N°70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

DESCRIZIONE DI CARATTERE GENERALE

IL TERRENO.

Il terreno su cui sorge l'edificio di Viale Tommaso Tittoni, fu acquistato dal sig. Lucci Evasio il 9 aprile 1963, per atti del notaio Dott. Ermanno Fiore con atto Repertorio n. 1705,

¹ in data 14/03/2018; 16/03/2018; 19/03/2018; 22/03/2018; 26/03/2018; 06/04/2018; 09/04/2018; 12/04/2018; 16/04/2018; 18/04/2018; 20/04/2018; 23/04/2018; 27/04/2018; 30/04/2018 alla presenza della Dott.ssa Carmen Ruggiero, del Dott. Daniele Turco Liveri, dello scrivente; in data 02/10/2019 alla presenza della Dott.ssa Alessandra Di Matteo, del Dott. Daniele Turco Liveri, dello scrivente.

Raccolta n. 577, sito in agro di San Felice Circeo località “La Cona”, a seguito di frazionamento in catasto alla partita 2249, foglio 7, mappale 32/C, are 8.32. rilasciato dall’ufficio tecnico erariale col n. 8405 il 30/10/1962; registrato all’ufficio di Terracina il 22 aprile 1963, al n. 1262, mod. I vol. 62; trascritto a Velletri il 24/4/1963, Reg. Part. Vol. 1523 n.2552,2553, Reg. Gen. Vol. 540 n.3266, 3267. A tale proposito si fa notare che il numero dell’estratto del frazionamento riportato nell’atto non corrisponde, infatti il documento estratto riporta il n°8405 del 30/10/1962, molto probabilmente si tratta di un refuso in sede di atto notarile.

L’EDIFICIO.

L’edificio si colloca sul Viale Tommaso Tittoni, al civico 70, è costituito da un piano interrato adibito a magazzino, un piano terra adibito ad attività commerciale supermercato, un primo piano in cui si trovano due unità immobiliari, una abitazione e un locale magazzino-deposito merci, un piano secondo in cui si trovano catastalmente due unità immobiliari a magazzino deposito, ma in realtà urbanisticamente come emerge dal condono del 1996, sono legittimate due abitazioni e un magazzino; infine al piano terzo ci sono i volumi tecnici, il locale macchina del montacarichi, due tettoie in corrispondenza delle scale e la terrazza lastrico solare di copertura di tutto l’edificio.

Il tessuto urbano in cui è inserito l’edificio è urbanizzato ed in zona semicentrale con la presenza di tutti i più importanti servizi, di notevole attrazione commerciale e turistica vista la notorietà della località di mare di San Felice Circeo.

In occasione dei sopralluoghi effettuati è risultato che la situazione dei luoghi è caratterizzata da una situazione confusionaria di assoluta promiscuità urbanistico edilizia e catastale, che ha originato una quantità considerevole di difformità sia per quanto riguarda i titoli urbanistici legittimanti, sia per quanto riguarda la situazione risultante dalle planimetrie catastali. Al piano interrato si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni e tramezzature, con la assenza di due piccole scale sul lato Via Tittoni che invece non sono presenti; al piano terra non viene riportato nella planimetria catastale l’ingresso all’edificio davanti alle scale che in realtà è adibito ad ufficio del “--- Omissis ---”; al piano primo vi è una diversa distribuzione degli spazi interni per la presenza di due bagni nel magazzino locale deposito in difformità rispetto a quanto riportato nella rispettiva planimetria catastale; al secondo piano sono presenti due unità immobiliari magazzino con difformità nella distribuzione interna ed in parte anche nella destinazione urbanistica di una delle due unità immobiliari che era adibita ad abitazione con due appartamenti legittimati da un condono urbanistico come detto. A quanto sopra si aggiunge una certa difformità nei prospetti dell’edificio rispetto ai progetti licenziati, che accomuna e pervade tutte le unità che compongono l’edificio.

INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA’ IMMOBILIARI.

Le unità immobiliari, presenti all’interno dell’edificio di Viale Tommaso Tittoni 70, San Felice Circeo, risultano identificate negli atti del N.C.E.U di Latina, Comune di San Felice Circeo come meglio di seguito spiegato, a meno di alcune precisazioni in taluni casi necessarie per fare chiarezza che il titolo principale urbanistico è quello legittimante. Dalla lettura dell’elenco immobili al NCEU la situazione degli atti informatizzati vi sono 19 numeri di subalterni, di cui 10 cessati e 9 risultanti attive, appare chiaro che nel tempo vi è stata una attività continua, confusionaria, di variazioni catastali innestate su una situazione giuridica di

promiscuità tra i soggetti legittimati, non sempre di chiara interpretazione che ha dato luogo a contraddittorietà presenti nei vari documenti urbanistico-catastali.

Agli atti del NCEU è presente un “Elaborato Planimetrico” presentato il 21 nov. 1985 n.10755 che rappresenta una situazione parziale in quanto l’elenco dei subalterni descrive una serie di variazioni rispetto a quanto rappresentato nell’elaborato grafico, a conferma della intricata vicenda storica catastale delle unità immobiliari presenti nell’edificio.

Per una più completa ed esaustiva documentazione si confrontino gli allegati accodati alla perizia di stima complessiva.

1) UNITÀ IMMOBILIARE MAGAZZINO LOCALE DI DEPOSITO, in Via Tommaso Tittoni 70 – **Piano S1 interrato**, intestata a --- OMISSIS --- DI--- OMISSIS --- & C. S.A.S con sede in SAN FELICE CIRCEO C.F.:--- Omissis ---.

Individuato al NCEU di Latina al Foglio 7, Particella 901, Sub 3, Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 267 mq., Sup. Catastale 279 mq.

2) UNITÀ IMMOBILIARE NEGOZI E BOTTEGHE, in Via Tommaso Tittoni 70 – **Piano Terra**, intestata a --- OMISSIS --- DI --- OMISSIS --- & C. S.A.S con sede in SAN FELICE CIRCEO C.F.:--- Omissis ---.

Individuato al NCEU di Latina al Foglio 7, Particella 901, **Sub 12**, Cat. C/1, Classe 5, Consistenza 240 mq., Sup. Catastale 257 mq.

3) UNITÀ IMMOBILIARE MAGAZZINO LOCALE DI DEPOSITO, in Via Tommaso Tittoni 70 - **Piano 1**, intestata --- OMISSIS --- nato a San felice Circeo il --- Omissis ---,CF: --- OMISSIS ---.

Individuato al NCEU di Latina al Foglio 7, Particella 901, **Sub 5**, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 69 mq., Sup. Catastale 77 mq.

4) UNITÀ IMMOBILIARE ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, in Via Tommaso Tittoni 70 - **Piano 1**, intestata --- OMISSIS --- nato a San felice Circeo il --- Omissis ---, CF: --- OMISSIS ---. Individuato al NCEU di Latina al Foglio 7, Particella 901, **Sub 16**, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 8,5 vani, Sup. Catastale totale 177 mq..

5) UNITÀ IMMOBILIARE MAGAZZINO LOCALE DI DEPOSITO, in Via Tommaso Tittoni 70 - **Piano 2**, intestate --- OMISSIS --- nato a San felice Circeo il --- Omissis ---,CF: --- OMISSIS ---. Individuato al NCEU di Latina al Foglio 7, Particella 901, **Sub 18**, Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 69 mq. Sup. Catastale Totale :79 mq..

6) UNITÀ IMMOBILIARE ABITAZIONE, in Via Tommaso Tittoni 70 - **Piano 2**, individuabile solo dal titolo legittimante della concessione edilizia in sanatoria, rilasciata dal Comune di San Felice Circeo con N°536/c del 1 Mar 1996 ai sensi dell' art. 31 L. 47/85.

Nella scheda NCEU contenuta all'interno della pratica di condono, al secondo piano int. 1, viene rappresentata una abitazione civile, di circa 62,87 mq. di superficie interna lorda, a cui, nell'Elaborato Planimetrico catastale dell'intero edificio, viene attribuito il sub. 6; attualmente tale subalterno risulta cessato e riportato in catasto come **parte di un magazzino** locale deposito individuato al **sub. 19**, in Via Tommaso Tittoni 70 - Piano 2, intestato a --- OMISSIS --- nato a San felice Circeo il --- Omissis ---, CF: --- OMISSIS ---. Individuato al NCEU di Latina al Foglio 7, Particella 901, Sub 19, Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 136 mq..

7) UNITÀ IMMOBILIARE ABITAZIONE, in Via Tommaso Tittoni 70 - **Piano 2**, individuabile solo dal titolo legittimante della concessione edilizia in sanatoria, rilasciata dal Comune di San Felice Circeo con N°536/c del 1 Mar 1996 ai sensi dell' art. 31 L. 47/85.

Nella scheda NCEU contenuta all'interno della pratica di condono, al secondo piano int. 2, viene rappresentata una abitazione civile, di circa 80,87 mq. di superficie interna lorda, a cui, nell'Elaborato Planimetrico catastale dell'intero edificio, viene attribuito il sub. 7; attualmente tale subalterno risulta cessato e riportato in catasto come **parte di un** magazzino locale deposito individuato al **sub. 19**, in Via Tommaso Tittoni 70 - Piano 2, intestato a --- OMISSIS --- nato a San felice Circeo il --- Omissis ---, CF: --- OMISSIS ---. Individuato al NCEU di Latina al Foglio 7, Particella 901, Sub 19, Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 136 mq..

8) UNITÀ IMMOBILIARE LASTRICO SOLARE, in Via Tommaso Tittoni 70 - **Piano 3**, intestate --- OMISSIS --- nato a San felice Circeo il --- Omissis ---, CF: --- OMISSIS ---. Individuato al NCEU di Latina al Foglio 7, Particella 901, **Sub 9**, Cat.LASTRICO SOLARE. Annotazioni: lastrico solare mq. 215.

La u.i. deriva dalla costituzione del 21/11/1985 in atti dal 13/01/1992, per sopraelevazione (n. 10755.2/1985), successivamente la variazione del 13/03/2015 protocollo n. lt0043318 in atti dal 13/03/2015 G. A. F., la codifica piano incoerente (n. 15806.1/2015) da parte del NCEU, eseguendo una "procedura" attraverso cui viene posta in essere una correzione d'ufficio. In parole povere è intervenuto lo stesso catasto a correzione di un qualche cosa, presumibilmente a correggere il piano rendendolo coerente con la situazione dell'edificio, a terrazza usufruibile cioè praticabile, accessibile tramite le scale, pavimentata, fornita di parapetti, il lastrico solare è per definizione tale quando l'unità immobiliare è composta solo dallo stesso.

VICENDA URBANISTICA DELL'EDIFICIO DI VIALE TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

Il fabbricato in oggetto ha saturato tutta la capacità edificatoria.

L'edificio presenta delle destinazioni d'uso delle varie unità immobiliari conformi alle destinazioni urbanistiche ammesse per la zona.

Le opere edili eseguite per la costruzione del fabbricato sono state come di seguito autorizzate:

- iniziale parere favorevole della commissione edilizia comunale nella seduta del 19 settembre 1963, a condizione che sia allineato con gli altri fabbricati;
- parere favorevole della commissione edilizia comunale su progetto nella seduta del 17 marzo 1964, con prescrizioni;
- nulla osta della Soprintendenza dei Monumenti del Lazio rilasciato con prescrizioni n° 8730 del 20 febbraio 1964;
- denuncia delle opere in conglomerato cementizio, alla prefettura di Latina, N°16172/div. IV^ del 6/05/1964, richiesta al sig. --- Omissis ---, da parte della prefettura di far rieseguire i calcoli con firma di un Ingegnere;
- Denuncia opere in conglomerato cementizio R.D. n. 2229 del 1939 ar. 4, prefettura di Latina prot. 23518/div. IV^ del 12/06/1964, per negozi e abitazione di proprietà --- Omissis ---;
- Licenza di costruzione edile N°538 del 9/12/1964 per la edificazione di casa urbana con negozio;

- Comune di San Felice Circeo dichiarazione ai sensi R.D. n. 2229 del 1939, alla prefettura di Latina prot. 10335 del del 09/12/1964, Ispezione ai conglomerati cementizi , licenza di costruzione relativa all' edificio di Viale Tittoni, di proprietà --- Omissis ---;
- Amministrazione Provinciale di Latina Licenza di concessione per allaccio fognatura ed all'acquedotto pubblico prot. 34077 del 23/12/1964;
- il Ministero dell'agricoltura e delle foreste Uff. Amm. di Sabaudia rilascia autorizzazione, per quanto concerne la Legge sul Parco Nazionale del Circeo, ad eseguire i lavori necessari per la costruzione di un fabbricato a tre piani, con prot n° 2080 pos. XII – 2/24 il 28/06/1965;
- Certificato di collaudo statico fabbricato di proprietà --- Omissis ---, Prefettura di Latinaprot. n°61262/4^ del 21/12/1965 a firma Ing. Omero Raffaelli;
- Progetto di variante del fabbricato di Viale Tittoni, S.F. Circeo, parere favorevole della commissione edilizia comunale nella seduta del 05/03/1966;
- Licenza di costruzione edile rilasciata dal comune di S.F. Circeo, N°798 del 21/03/1966, per la edificazione in variante di Viale Tittoni;
- Permesso di Abitabilità rilasciato dal Comune di San Felice Circeo n° 313 del 04/05/1966, relativo alla casa di proprietà --- Omissis --- in Viale Tittoni per il pianoscantinato e negozio.
- Permesso di Abitabilità rilasciato dal Comune di San Felice Circeo n° 382 del 09/03/1967, relativo alla casa di proprietà --- Omissis --- in Viale Tittoni per il pianoprimo composto di 5 vani utili e 6 vani accessori.
- Progetto di ampliamento del fabbricato sito Viale Tittoni, S.F. Circeo, parere favorevole della commissione edilizia comunale nella seduta del 11/04/1967, la commissione edilizia riporta che la zona non era soggetta a vincolo paesistico al momento della approvazione;
- Denuncia opere in conglomerato cementizio R.D. n. 2229 del 1939 ar. 4, prefettura di Latina prot. 47838/div. IV^ del 11/07/1967, per costruzione di un fabbricato in Viale Tittoni di proprietà --- Omissis ---, nomina ispettore Ing. Aldo Zanetti;
- Licenza di costruzione edile rilasciata dal comune di San Felice Circeo, N°1268 del 18/11/1967, per ampliamento fabbricato in Viale Tommaso Tittoni 70;
- Comune di San Felice Circeo dichiarazione ai sensi R.D. n. 2229 del 1939, alla prefettura di Latina prot. 10021 del18/11/1967, Ispezione ai conglomerati cementizi , licenza di costruzione relativa all' edificio di Viale Tittoni, di proprietà --- Omissis -- -;
- Attestazione dell'ufficio tecnico comunale, al commissario straordinario del Comune di San Felice Circeo, della esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 10 c.5 della legge 6 agosto 1967 n. 765, in relazione all'ampliamento del fabbricato di Viale Tittoni.
- Progetto di sopraelevazione del fabbricato sito Viale Tommaso Tittoni, S.F. Circeo loc. "La Cona", parere favorevole della commissione edilizia comunale nella seduta del 06/02/1968, la commissione edilizia riporta che la zona non era soggetta a vincolo paesistico al momento della approvazione;
- Licenza di costruzione edile rilasciata dal comune di San Felice Circeo, N°1291 del 02/03/1968, per la sopraelevazione del fabbricato in Viale Tommaso Tittoni, al piano secondo con progetto che prevede parte a abitazione e parte a magazzino;
- Prefettura di Latina, prot. 11395/div 4^ del 24/02/1968, comunicazione ai sensi R.D. n. 2229 del 1939 ar. 4, di variante opere in conglomerato cementizio per sopraelevazione fabbricato del sig. --- Omissis ---. Ispezione ai conglomerati cementizi R.D. n. 2229 del 1939 ar. 4, Comune di San Felice Circeo prot. 1928 del 02/03/1968, relativa alla casa

di abitazione sita in località Viale Tittoni, e allegata dichiarazione per l'ing. Ispettore prefettizio.

- Comunicazione dell' ufficio tecnico Comunale al Commisario Straordinario del comune di Sa Felice Circeo, che la zona ove deve essere eseguita la sopraelevazione in viale T. Tittoni, di proprietà --- Omissis ---, è provvista delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla legge n. 765 del 1967.
- Richiesta di integrazione licenza edilizia da parte del Comune di San Felice Circeo prot. 3691 del 17/04/1968, a --- Omissis ---, in relazione alla licenza edilizia n. 1268 del 18/11/1967, che fa presente che la realizzazione delle opere, ai sensi dell' art. 18 della legge n. 765 del 1967, è subordinata alla riserva di apposito spazio per parcheggio, in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione, in mancanza si incorrerà nella revoca della licenza edilizia.
- Richiesta di integrazione licenza edilizia da parte del Comune di San Felice Circeo prot. 3692 del 17/04/1968, a --- Omissis ---, in relazione alla licenza edilizia n. 1291 del 02/03/1968, che fa presente che la realizzazione delle opere, ai sensi dell' art. 18 della legge n. 765 del 1967, è subordinata alla riserva di apposito spazio per parcheggio, in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione, in mancanza si incorrerà nella revoca della licenza edilizia.
- Collaudo statico delle strutture, Prefettura di Latina, prot. 66014/ div. 4^a del 23/11/1968, a firma Ing. De Angelis Tobia.
- Attestazione del Sindaco del Comune di San Felice Circeo, Dr. Michele Principe, prot. 694 del 21 Aprile 1969, relativa al fabbricato di proprietà --- Omissis --- in Viale Tommaso Tittoni, di inizio lavori in data 8/12/1964 e ultimazione lavori in data 31/08/1966.
- Progetto di Completamento dell'ambiente montacarichi nel fabbricato di proprietà --- Omissis --- sito Viale Tommaso Tittoni, S.F. Circeo loc. "La Cona", parere favorevole della commissione edilizia comunale nella seduta del 04/05/1973, la commissione edilizia riporta che la zona non sottoposta a vincoli dalla Soprintendenza al momento della approvazione, Comune di San Felice Circeo prot. Comunale n.4521 del 10/04/1973;
- Licenza Edilizia rilasciata dal comune di San Felice Circeo, N°2687 del 15/06/1973, per completamento del vano montacarico posto all'ultimo piano del fabbricato in Viale Tommaso Tittoni.
- Collaudo statico delle strutture e del vano montacarichi, Prefettura di Latina, prot. 19688/ div. 4^a del 22/11/1974, a firma Ing. Franco Bonatta.
- Richiesta di nulla osta sanitario sopraelevazione fabbricato in Viale Tittoni, Comune di San Felice Circeo prot. 9016 del 16/07/1975 in seguito alla domanda di --- Omissis --- prot. 2818 del 27/03/1969 per ottenere l'abitabilità della parte di fabbricato posta al piano secondo.
- Comune di San Felice Circeo, progetto di adeguamento e richiesta di autorizzazione per eseguire opere di eliminazione delle barriere architettoniche di accessibilità alla attività commerciale denominata "--- Omissis ---", Prot 4498 del 09/03/1995.
- Concessione Edilizia a sanatoria, ai sensi dell' art. 31 - Legge 47/1985 N° 536/C del 01/03/1996, per opere abusivamente realizzate consistono in ampliamenti e modifiche eseguite nell'edificio sito in viale Tittoni, in difformità della licenza edilizia n. 798 del 21/03/1966, n.1268 del 18/11/1967 e lic. N. 1291 del 02/03/1968.
- Domande di Concessione Edilizia a sanatoria, ai sensi della Legge 724/1994, Prot. n.3607 del 28/02/1995 pratica n°5981 e Prot. n.3608 del 28/02/1995 pratica n°5982 per opere abusivamente realizzate consistono in ampliamenti e modifiche eseguite nell'edificio sito in viale Tittoni, permessi di costruire in sanatoria non ancora rilasciati.

- Denuncia Inizio Attività ai sensi della L.662 del 1996, presentata al Comune di San Felice Circeo prot. N°6939 del 10/04/2003, per lavori di manutenzione straordinaria dei prospetti del fabbricato sito in Viale T. Tittoni 70.
- Ripristino della parete divisoria tra il --- Omissis --- Di --- Omissis --- & C. S.a.s.e la unità immobiliare del --- Omissis --- è in comune con l'edificio affianco di Viale T. Tittoni 82, parete in comune da parte del confinante, edificato anteriormente a quello del Supermarket ed appare legittimata dal titolo edilizio CILA presentata come riferito, nell'anno 2018 e nella relazione del tecnico dalla stessa proprietà confinante incaricato.

ATTUALE DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA IN CUI SI TROVA L'EDIFICIO

L'edificio ricade in un ambito identificabile con la parte di territorio interessata da insediamenti compatti, nel settore sud/sud-est del Comune, tra le pendici del Monte Circeo e la pianura, comprendente il nucleo storico e la prima espansione insediativa.

Dal punto di vista paesistico l'area è sottoposta a numerose norme di tutela: R.D.L. 25 gennaio 1934, n. 285 (costituzione del Parco Nazionale del Circeo); L. 6 dicembre 1991, n.394 (legge quadro delle aree protette); D.P.R. 4 aprile 2005 (istituzione Ente Parco Nazionale del Circeo), come meglio riportate nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

Secondo il Piano Paesistico Regionale, l'area rientra nella perimetrazione dei beni d'insieme (fascia costiera di Sabaudia e San Felice Circeo, lago di Sabaudia, montagna Circeo) normati dalle norme di attuazione del P.T.P.R. (aree sottoposte a vincolo paesaggistico tramite dichiarazione di notevole interesse pubblico - in questo caso D.M. 03/07/1956).

Ogni modificazione dello stato dei luoghi nell'ambito dei beni paesistici di cui all'art. 34 del Codice dei Beni Culturali ed Ambientali (Decreto legislativo, 22/01/2004 n° 42) fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico, di restauro e risanamento conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, è subordinata all'approvazione preventiva di cui agli artt. 146 e 159 del Codice dei Beni Culturali ed Ambientali, nonché dell'Ente Parco e di tutti gli altri enti preposti alla tutela dei vincoli di diversa natura presenti sull'area.

In base alla Tavola A, del PTPR l'Ambito in esame, essendo prevalentemente occupato dalla Città consolidata esistente, viene ricompreso all'interno del *Sistema del paesaggio insediativo*, come "Paesaggio degli insediamenti urbani", con riferimento ai tessuti consolidati.

Per quanto riguarda la Tavola B del PTPR, occorre una precisazione di carattere urbanistico storico per l'Ambito in oggetto, ricadendo anch'esso per la quasi sua totalità all'interno del perimetro del Parco nazionale del Circeo, è interessato dagli stessi *Vincoli dichiarativi* di carattere areale: il vincolo costituito dalla "Fascia costiera nell'ambito dei Comuni di Sabaudia e San Felice Circeo" e imposto con Decreto Ministeriale del 07.03.1956 è stato interessato da un successivo provvedimento che, reimponendo il vincolo suddetto dopo un annullamento a seguito di un ricorso, ne esclude la "zona compresa tra via Roma fino località "La Cona", viale Tommaso Tittoni fino all'altezza della curva del canale Olevola, indi una linea retta fino alla strada Traversa Imperatore fino all'incrocio di via Tiberio con viale Argentina, indi una retta fino all'imbocco di via Tresilene, via Tresilene fino a via Roma (...)", emesso con Decreto Ministeriale del 20.07.1967 e in corso di verifica congiunta da parte del MIBACT e della Regione, di cui ancora non si ha la necessaria precisazione, secondo quanto riferito nelle interlocuzioni con l'ufficio tecnico comunale di San Felice Circeo.

Secondo il vigente **Piano Regolatore Generale** approvato dalla Giunta Regionale del Lazio n.5736 del 26/11/1979 ed entrato in vigore dal 14/03/1980, Il terreno su cui sorge l'edificio distinto nel Catasto del Comune di San Felice Circeo al Foglio n.7, particella n.900, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

ZONA OMOGENEA B - COMPLETAMENTO SOTTOZONA B1/B (ART. 13 DELLE NTA).

Prescrizioni: **Zona Omogenea B Sottozona B1** comprese tra quelle di cui al punto A e la via Tittoni: sono disciplinate in conformità al punto A). E' ammesso in queste sottozone l'intervento edilizio diretto tramite concessione edilizia. Le altezze massime delle costruzioni fissato in ml. 10,50 devono rispettare quanto prescritto all'art. 8 del decreto ministeriale 2 Aprile 1968, n. 1444.

Punto A):

"Destinazione d'uso per il completamento dell'edilizia destinata ai residenti stabili. Modalità attuative attraverso piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate; indice di fabbricazione fondiaria 0,30 mc/mq; altezza massima delle costruzioni ml 10,50; distacchi dal filo stradale ml.4,00; distacchi dai confini interni ml. 5,50; distacchi tra edifici antistanti ml 11,00; gli spazi liberi delle costruzioni devono essere piantumati con alberi di alto fusto con indice di piantumazione 1/50; gli standards urbanistici da reperire in conformità agli art. 3 - 4 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444."

La particella n.900 è attualmente sottoposta ai seguenti vincoli:

- Parco Nazionale del Circeo di cui al D.P.R. 04/04/2005 e ss.mm.ii. (Zona a protezione speciale IT 6040015);
- Tutela ambientale, ai sensi del Decreto Legislativo 22/01/2004 n.42, Titolo 1 (ex legge 29/06/1939 n°1497) – zona "L/d" a tutela limitata normata dall' art.35 del testo Coordinato delle N.T.A. del P.T.P. approvato con la L.R. 24/98 e ss.mm.ii.;
- PAI Piano di Stralcio per l'assetto Idrogeologico, adottato con deliberazione del Consiglio Regionale n.17 del 04/04/2012 (B.U.R.L. n. 21 del 07/06/2012 - S.O. n. 35 e ss.mm.ii.), avente carattere vincolante e valore di norme di salvaguardia. Corsi d'acqua principali classificati pubblici con D.G.R. N.452 DEL 01/04/ 2005 (Artt.9 e 27).
- Vincolo archeologico ai sensi dell'articolo 142 col, lettera m), del Decreto Legislativo 22/01/2004; Preso atto che con D.G.R. Lazio n.556 del 25/07/07 e D.G.R. Lazio n.1025, pubblicate sul S.O. n.14 del
- B.U.R.L. n.6 del 14/02/2008 è stato individuato il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale dove le particelle in oggetto sono classificate nella tav. A40 e B40 fg.414 come segue:

Tavola A - Sistemi e ambiti del paesaggio:

Sistema del Paesaggio Insediativo:

- Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

Tavola B - Beni Paesaggistici:

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, D.Lg.vo 42/04 e art. 136 D.Lg.vo 42/04.

- Vincolo Tutela ambientale, ai sensi del Decreto Legislativo 22/01/2004 n.42 Titolo (ex legge 29/06/1939 n°1497) - zona "L/b" a tutela limitata normata dall'art.35 del testo Coordinato delle N.T.A. del P.T.P. approvato con la L. R. 24/98 e s. m. i.;

Ricognizione delle aree tutelate per legge, art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 DLvo 42/04:

- Parchi e riserve naturali;

Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134 co 1, lett.c D.Lg.vo 42/04:

- Beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri. "art.13 co 3 letta LR 24/98";
- Aree urbanizzate del PTPR;

Tutto il territorio del Comune di San Felice Circeo, rientra nella **zona sismica 3** di cui all'allegato n.1 della Deliberazione di Giunta Regionale n. 387 del 22/05/2009.

Ad ogni buon conto, allo stato attuale, soprattutto dopo la **Sentenza della Corte Costituzionale 17 novembre 2020, n. 240** - di annullamento della deliberazione del Consiglio regionale n. 5 del 2 agosto 2019 recante "Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)". Direttiva in merito alla disciplina paesaggistica da applicare.

In conclusione si riporta in allegato il certificato di destinazione urbanistica e la direttiva della "Direzione Regionale del Lazio per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica", che riporta indicazioni univoche ed uniformi circa gli effetti della pronuncia di cui sopra sulla disciplina paesaggistica da applicare nei procedimenti di competenza.

Di seguito la perizia di stima delle unità immobiliari che costituiscono l'edificio di viale Tommaso Tittoni 70, San Felice Circeo, con una precisazione preliminare importante, in merito alla **UNITÀ IMMOBILIARE NEGOZI E BOTTEGHE**, al piano terra Piano Terra, intestata a **--- OMISSIS --- DI --- OMISSIS --- & C. S.A.S**, la stessa è oggetto di procedura esecutiva concorrente del fallimento, per cui dalla presente stima complessiva del lotto 1, laddove il curatore lo ritenesse, **dovrebbe estromettere l'importo corrispondente** alla parte riguardante il suddetto immobile.

Roma 18 maggio 2021

Arch, Giordano Belardinelli



SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



■ Data della valutazione

giovedì 13/05/2021

■ Data del rapporto

martedì 18/05/2021

RELAZIONE DI STIMA.

Edificio in San Felice Circeo Viale Tommaso Tittoni, 70

■ Numero della pratica

01_2021

■ Curatore fallimentare

Dott. Daniele Turco Liveri

Tel. 0687729029

■ Valutatore

Arch. Giordano Belardinelli

Via CURZIO RUFO, 28 - 00174 ROMA - RM

Tel. 067141511



■ Tipo di Valutazione

Giudiziaria

■ Stato della pratica

Terminata

■ Oggetto

TRIBUNALE CIVILE DI LATINA.

Fallimento: --- Omissis --- E DEL SOCIOACCOMANDATARIO SIG. --- OMISSIS ---
n°8/2018

Numero e data sentenza fallimento: N°8 DEL 15/02/2018 - PUBL. 16/02/2018

Giudice Delegato: Dott.ssa Tiziana TINESSA

Curatore: Dott. Daniele TURCO LIVERI - NOMINATO CON LA SENTENZA
DICHARATIVA DI FALLIMENTO.

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

dell'ARCH. GIORDANO BELARDINELLI, con Studio in Roma, Via Curzio Rufo n. 28,
nominato perito estimatore.

■ Valore

1.413.419,00 € Diconsi Euro

unomilionequattrocentotredicimilaquattrocentodiciannove



Giordano Belardinelli

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



COMPENDIO IMMOBILIARE

■ **Lotto 01 - Lotto 1: Unità immobiliari intestati a --- OMISSIS --- S.a.s. di --- Omissis ---, presenti nell'edificio sito in Viale Tommaso Tittoni 70 San Felice Circeo - Latina**

1		Magazzino Via TOMMASO TITTONI, 70 - 04011 - SAN FELICE CIRCEO (LT)
Classificazione	Magazzino	
Comune	SAN FELICE CIRCEO	
Indirizzo	Via Tommaso tittoni, 70	
Proprietà	Proprietà esclusiva.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 7 Part. 901 Sub. 3	
Superficie (m ²)	268,72	
Valore unitario (€/m ²)	329,74	
Valore di mercato (€)	88.608,52	



2		Negozi / locale commerciale / fondo Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN
Classificazione	Negozi / locale commerciale / fondo	
Comune	SAN FELICE CIRCEO	
Indirizzo	Viale Tommaso tittoni, 70	
Proprietà	Proprietà esclusiva.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 7 Part. 901 Sub. 12	
Superficie (m ²)	238,61	
Valore unitario (€/m ²)	3.402,36	
Valore di mercato (€)	811.837,67	



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Lotto 02 - Lotto 2: Unità immobiliari intestati a --- Omissis ---, presenti nell'edificio sito in Viale Tommaso Tittoni 70 San Felice Circeo - Latina

1 Appartamento Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)	
Classificazione	Appartamento
Comune	SAN FELICE CIRCEO
Indirizzo	Viale Tommaso tittoni, 70
Proprietà	Proprietà esclusiva.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 7 Part. 901 Sub. 16
Superficie (m ²)	148,31
Valore unitario (€/m ²)	1.680,98
Valore di mercato (€)	249.306,68



2 Magazzino Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)	
Classificazione	Magazzino
Comune	SAN FELICE CIRCEO
Indirizzo	Viale Tommaso tittoni, 70
Proprietà	Proprietà esclusiva.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 7 Part. 901 Sub. 5
Superficie (m ²)	65,98
Valore unitario (€/m ²)	515,37
Valore di mercato (€)	34.003,88



3 Appartamento Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)	
Classificazione	Appartamento
Comune	SAN FELICE CIRCEO
Indirizzo	Viale Tommaso tittoni, 70
Proprietà	Proprietà esclusiva.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 7 Part. 901 Sub. 19
Superficie (m ²)	62,87
Valore unitario (€/m ²)	1.325,37
Valore di mercato (€)	83.326,18



4 Appartamento Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)	
Classificazione	Appartamento
Comune	SAN FELICE CIRCEO
Indirizzo	Viale Tommaso tittoni, 70
Proprietà	Proprietà esclusiva.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 7 Part. 901 Sub. 19
Superficie (m ²)	80,87
Valore unitario (€/m ²)	1.303,63
Valore di mercato (€)	105.424,88



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



5 Magazzino Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Classificazione	Magazzino
Comune	SAN FELICE CIRCEO
Indirizzo	Viale Tommaso tittoni, 70
Proprietà	Proprietà esclusiva.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 7 Part. 901 Sub. 18
Superficie (m ²)	67,80
Valore unitario (€/m ²)	459,66
Valore di mercato (€)	31.164,92



6 Lastrico solare o terrazza Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Classificazione	Lastrico solare o terrazza
Comune	SAN FELICE CIRCEO
Indirizzo	Via Tommaso tittoni, 70
Proprietà	Proprietà esclusiva.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 7 Part. 901 Sub. 9
Superficie (m ²)	226,46
Valore unitario (€/m ²)	43,03
Valore di mercato (€)	9.745,45



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Magazzino, sito in Via TOMMASO TITTONI, 70, Condominio Non costituito., Palazzina Viale Tittoni 70, San Felice Circeo LT, Scala Accesso dalle scale raggiungibili dal piano terra. - Interno Non individuato. - San Felice Circeo - Località La Cona - SAN FELICE CIRCEO (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Magazzino Via TOMMASO TITTONI, 70 - 04011 - SAN FELICE CIRCEO (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di SAN FELICE CIRCEO Comune Catastale di SAN FELICE CIRCEO

Catasto Fabbricati

Fg. 7 Part. 901 Sub. 3 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, 267,00 m², Rendita 730,84 €

2 Per l'immobile classificato come Negozio / locale commerciale / fondo, sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70, Condominio Non costituito., Palazzina Edificio unico principale., Scala Scale di accesso comuni a tutto l'edificio. - Interno Non presente. - San Felice Circeo - Località La Cona - SAN FELICE CIRCEO (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Negozio / locale commerciale / fondo Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di SAN FELICE CIRCEO Comune Catastale di SAN FELICE CIRCEO

Catasto Fabbricati

Fg. 7 Part. 901 Sub. 12 Categoria: C 1 -Negozi e botteghe, Classe 5, 240 m², Rendita 6.804,84 €

3 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70, Condominio Non costituito., Palazzina Viale Tittoni 70, San Felice Circeo LT, Scala Accesso dalle scale raggiungibili dal piano terra. - Interno Non individuato. - San Felice Circeo - Località La Cona - SAN FELICE CIRCEO (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Appartamento Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di SAN FELICE CIRCEO Comune Catastale di SAN FELICE CIRCEO

Catasto Fabbricati

Fg. 7 Part. 901 Sub. 16 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 2, 8,5 vani, Rendita 812,13 €

4 Per l'immobile classificato come Magazzino, sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70, Condominio Non costituito., Palazzina Viale Tittoni 70, San Felice Circeo LT, Scala Accesso da scale e montacarichi dal piano terra. - Interno Non presente - San Felice Circeo - Località La Cona - SAN FELICE CIRCEO (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Magazzino Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di SAN FELICE CIRCEO Comune Catastale di SAN FELICE CIRCEO

Catasto Fabbricati

Fg. 7 Part. 901 Sub. 5 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 2, 69 m², Rendita 160,36 €

5 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70, Condominio Non costituito., Palazzina Viale Tittoni 70, San Felice Circeo LT, Scala Accesso dalle scale raggiungibili dal piano terra. - Interno Non individuato (EX sub 6 cessato) . - San Felice Circeo - Località La Cona - SAN FELICE CIRCEO (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Appartamento Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di SAN FELICE CIRCEO Comune Catastale di SAN FELICE CIRCEO

Catasto Fabbricati

Fg. 7 Part. 901 Sub. 19 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 3, 136 m², Rendita 372,26 €

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



6 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70, Condominio Non costituito., Palazzina Viale Tittoni 70, San Felice Circeo LT, Scala Accesso dalle scale raggiungibili dal piano terra. - Interno Non individuato. - San Felice Circeo - Località La Cona - SAN FELICE CIRCEO (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Appartamento Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di SAN FELICE CIRCEO Comune Catastale di SAN FELICE CIRCEO

Catasto Fabbricati

Fg. 7 Part. 901 Sub. 19 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 3, 136 m², Rendita 372,26 €

7 Per l'immobile classificato come Magazzino, sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70, Condominio Non costituito., Palazzina Viale Tittoni 70, San Felice Circeo LT, Scala Accesso da scale e montacarichi dal piano terra. - Interno Non presente - San Felice Circeo - Località La Cona - SAN FELICE CIRCEO (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Magazzino Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di SAN FELICE CIRCEO Comune Catastale di SAN FELICE CIRCEO

Catasto Fabbricati

Fg. 7 Part. 901 Sub. 18 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 3, 69 m², Rendita 188,87 €

8 Per l'immobile classificato come Lastrico solare o terrazza, sito in Via TOMMASO TITTONI, 70, Condominio Non costituito., Palazzina Viale Tittoni 70, San Felice Circeo LT, Scala Accesso da scale e montacarichi dal piano terra. - Interno Non presente. Lastrico solare di copertura. - San Felice Circeo - Località La Cona - SAN FELICE CIRCEO (LT), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Lastrico solare o terrazza Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di SAN FELICE CIRCEO Comune Catastale di SAN FELICE CIRCEO

Catasto Fabbricati

Fg. 7 Part. 901 Sub. 9 Categoria: F 5 -Lastrici solari, Rendita 1,00 €

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a determinare il valore di stima, ad esplicitare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate, per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



mercato immobiliare.(Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il G.D. Dott.ssa Linda VACCARELLA, con propria ordinanza nominava il professionista perito estimatore Arch. Giordano Belardinelli, valutatore dei beni immobili, di proprietà del --- Omissis --- e del socio accomandatario sig. --- Omissis ---, di cui al fallimento n°8 del 2018. In seguito al G.D. Dott.ssa Linda VACCARELLA subentrava il G.D. Dott.ssa Tiziana Tinessa. Su indicazione del Curatore del fallimento Dott. Turco Liveri Daniele, tenuto conto dei beni in inventario, indicava in via prioritaria al valutatore, Arch. Giordano Belardinelli, di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare sito nel Comune di San Felice Circeo, in Viale Tommaso Tittoni n°70, in provincia di Latina.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Giudice	Dott.ssa Tiziana Tinessa
Valutatore	Arch. Giordano Belardinelli Via CURZIO RUFO, 28 - 00174 ROMA - RM Tel. 067141511 Cel. 3382864525 CF: BLRGDN65P11H501L
Curatore fallimentare	Dott. Daniele Turco Liveri Tel. 0687729029
Richiedente valutazione	Dott. Daniele Turco Liveri Tel. 0687729029

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
21/02/2018	Incarico o mandato Turco Liveri Daniele (Curatore fallimentare)
12/03/2018	Inizio operazioni peritali Belardinelli Giordano (Valutatore) Le operazioni peritali di inventario avvenivano in sedici accessi, le stesse sono iniziate il 12 marzo 2018 presso i locali della società in Viale Tommaso Tittoni n°70, San Felice Circeo, sono poi proseguite nelle date: 14/03/2018; 16/03/2018; 19/03/2018; 22/03/2018; 26/03/2018; 06/04/2018; 09/04/2018; 12/04/2018; 16/04/2018; 18/04/2018; 20/04/2018; 23/04/2018; 27/04/2018; 30/04/2018 alla presenza della Dott.ssa Carmen Ruggiero, del Dott. Daniele Turco Liveri, dello scrivente; in data 02/10/2019 alla presenza della Dott.ssa Alessandra Di Matteo, del Dott. Daniele Turco Liveri, dello scrivente.
02/05/2018	Accesso all'Ufficio del Territorio Belardinelli Giordano (Valutatore)
29/03/2019	Sopralluogo al bene immobile Belardinelli Giordano (Valutatore) I sopralluoghi sono stati molteplici e hanno investito un arco temporale di esteso tra il 2018 ed il 2020.
28/10/2020	Accesso all'Ufficio urbanistica Comunale Belardinelli Giordano (Valutatore) Ottenere accesso al fascicolo del Comune di San Felice Circeo, ed estrarre copia dei documenti contenuti, ha richiesto oltre un anno di attesa e intrattenimento con l'ufficio tecnico e l'archivio comunale, per lungaggini e limitata fruibilità dell'archivio pratiche edilizie, risultando particolarmente difficoltoso, questo ha comportato un allungamento dei tempi per la redazione della stima.
28/10/2020	Esame documentale Belardinelli Giordano (Valutatore) Per poter avere copia della documentazione relativa all'edificio in sito in Viale Tommaso Tittoni 70, all'ufficio archivio del Comune di San Felice Circeo, anche a seguito della pandemia da Covid- 19, è occorso molto tempo e numerose accessi presso lo stesso ufficio, anche al fine di chiarire come si intersecano i titoli urbanistico edilizi con la pianificazione di tutela e urbanistica della zona.
28/10/2020	Due Diligence Belardinelli Giordano (Valutatore)
22/01/2021	Ricerca dati immobiliari comparabili Belardinelli Giordano (Valutatore)
09/05/2021	Si confermato tutti i limiti descritti dal mandato Belardinelli Giordano (Valutatore)
15/05/2021	Consegna finale Belardinelli Giordano (Valutatore)

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]
Procedimento	Descrizione
Costi non conformità	Costi dovuti alle non conformità Costi non conformità Costi dovuti alle non conformità rilevate fra lo stato di fatto dell'immobile e i documenti approvati.
Stima a Market Comparison Approach	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach Market Comparison Approach Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

LOTTE

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1: Unità immobiliari intestati a --- OMISSIS --- S.a.s. di --- Omissis ---, presenti nell'edificio sito in Viale Tommaso Tittoni 70 San Felice Circeo - Latina La perizia di stima considera due lotti distinti, in ragione della diversa titolarità delle unità immobiliari che compongono il compendio immobiliare, situate nell'edificio di Via Tommaso Tittoni 70, San Felice Circeo. La stima analiticamente differenziata per ogni singola unità immobiliare che compone l'edificio, in modo tale da mettere in condizione il Curatore di suddividere gli importi relativi ad ogni titolarità.
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Magazzino Via TOMMASO TITTONI, 70 - 04011 - SAN FELICE CIRCEO (LT)
2	Negozi / locale commerciale / fondo Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	Lotto 2: Unità immobiliari intestati a --- Omissis ---, presenti nell'edificio sito in Viale Tommaso Tittoni 70 San Felice Circeo - Latina
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)
2	Magazzino Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)
3	Appartamento Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)
4	Appartamento Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)
5	Magazzino Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)
6	Lastrico solare o terrazza Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Magazzino Via TOMMASO TITTONI, 70 - 04011 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Denominazione

Data inserimento	30/10/2020	Data ultima modifica	10/05/2021
Codice	0001 Subject --- OMISSIS --- S.a.s. Magazzino Piano Interrato		
Classificazione	Magazzino		
Denominazione	UNITA IMMOBILIARE MAGAZZINO LOCALE DI...		
Destinazione	Commerciale		
Proprietà	Proprietà esclusiva.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in scadente stato di manutenzione		
Superficie	268,72 m ² Cdvi - Superficie Interna Lorda (SI...		



Ubicazione

Via TOMMASO TITTONI, 70 -
San Felice Circeo - Località La Cona 04011 SAN FELICE CIRCEO - (LT)
Zona OMI: C1/Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE-VIA TOMMASO TITTONI, LUNGO MARE CIRCE, VIA XXIV M...

Unità Immobiliare

Condominio	Non costituito.	Palazzina	Viale Tittoni 70, San Felice Circeo LT	Scala	Accesso dalle scale raggiungibili dal piano terra.
Piano di accesso	Piano Interrato.			Interno	Non individuato.

Descrizione principale

La unità immobiliare magazzino è parte del fabbricato principale cielo-terra costituito, da tre piani fuori terra ed un piano entro terra, esternamente in normale stato di manutenzione, per la cui descrizione si rimanda alla relazione introduttiva comune della perizia, che descrive l'intero l'edificio nel suo complesso e la sua caratterizzazione urbanistico-edilizia.

La unità immobiliare in esame è collocata al piano interrato e si accede ad essa dalla scala a cui si arriva dalla strada principale, nonchè da un'altra scala interna situata su lato opposto dell'edificio vicino al montacarichi.

All'interno l'immobile si presenta in mediocre stato di manutenzione.

La unità immobiliare è la parte sottostante del "--- Omissis ---", essa è adibita a magazzino e locale deposito, strumentale alla attività del supermarket. Al suo interno venivano conservate derrate alimentari per la vendita, bevande, ecc., vi sono tre celle frigo per la conservazione dei cibi surgelati, nei locali del magazzino vi sono anche ripostigli per il deposito delle attrezzature necessarie per la pulizia e la manutenzione degli impianti del supermercato. In posizione di testa sul lato corto, vi sono le scale che permettono di raggiungere il piano interrato, l'accesso principale è dalle scale comuni situate in corrispondenza dell'ingresso privato su strada di ingresso all'edificio; su un lato vi è un ascensore montacarichi che collega tutti i piani dell'intero edificio cui appartiene la unità immobiliare.

Inoltre nel solaio tra il piano interrato ed il piano terra, in corrispondenza del marciapiede sul lato su Via Tittoni è presente una botola per il montacarichi per le operazioni di scarico merci del supermercato che avvenivano comunicando direttamente dalla strada, mediante nastro trasportatore, conduceva le merci al piano interrato.

Parti comuni

Si evidenzia che non vi è costituito nessun condominio, ne regolamento, si deve fare pertanto riferimento alla normativa generale.

Provenienza e titolarità

Atto pubblico del 04/09/1992. - Trascrizione a favore del 18/09/1992 in atti dal 20/01/1993. Registro Particolare 12907 Registro Generale 18091 Repertorio n.: 34554 Rogante: NICOTRA ANDREA Sede: LATINA Registrazione: ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA` (n. 12907.1/1992). di Latina.

Per un più preciso riscontro si vedano gli allegati relativi alle ispezioni all'ufficio di pubblicità immobiliare. I dati dell'atto

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



risultano conformi ai dati catastali.

Urbanistica e vincoli

Per quanto riguarda la normativa urbanistica e i relativi vincoli su area si rimanda alla parte generale contenuta nella relazione comune a tutto l'edificio di viale Tommaso Tittoni 70.

La unità immobiliare magazzino al piano interrato, presenta una destinazione d'uso conforme alle destinazioni urbanistiche ammesse per la zona.

Sulla unità immobiliare è pendente una richiesta di integrazione licenza edilizia da parte del Comune di San Felice Circeo prot. 3691 del 17/04/1968, al Sig. --- Omissis ---, in relazione alla licenza edilizia n. 1268 del 18/11/1967, ove chiede che la realizzazione delle opere, ai sensi dell' art. 18 della legge n. 765 del 1967, deve essere subordinata alla riserva di apposito spazio per parcheggio, in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione, in mancanza si incorrerà nella revoca della licenza edilizia. Al provvedimento il comune non ha mai dato seguito, l'adempimento è relativo alla parte in ampliamento oggetto della licenza edilizia di cui sopra.

L'acquirente all'asta della unità immobiliare, al fine di regolarizzare la porzione di unità immobiliare oggetto di richiesta di reperimento parcheggi, come indicato dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale, potrà esperire la richiesta di monetizzazione parcheggi a standard urbanistici, secondo quanto già determinato nella Deliberazione del Consiglio Comunale N. 31 Del 05-07-2020 avente ad Oggetto: DETERMINAZIONE SULL'ISTANZA DI MONETIZZAZIONE DELL'AREA ...omissis... DA STANDARDS URBANISTICI ecc.; e valutare, per quanto riguarda l'intervento in questione, se si potrà procedere o meno alla monetizzazione dell'area da destinare a parcheggio, quantificando l'importo da versare in sede di iter autorizzativo comunale.

La concessione in sanatoria n. 536/C del 1 marzo 1996, rilasciata dal Comune, prevede una diversa distribuzione interna delle tramezzature che in parte non corrisponde allo stato di fatto come le celle frigo, le due piccole scale all'interno dei ripostigli d'angolo. Tali difformità non vengono però riportate nel piano interrato della successiva istanza di concessione in sanatoria Legge 724/1994, Prot. n.3607 del 28/02/1995 pratica n°5981 e Prot. n.3608 del 28/02/1995 pratica n°5982, ancora in corso di trattazione, sono pertanto a carico dell'acquirente all'asta gli oneri di ripristino conformemente alla prima concessione in sanatoria. Tutte le difformità presenti nella porzione immobiliare in esame, dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'acquirente all'asta richiedendo il titolo edilizio necessario, altresì inserire nella sanatoria in corso di trattazione, ove consentito, tali difformità e pagare i relativi oneri e spese che andranno quantificati in sede di autorizzazione con gli enti competenti, sia per quanto riguarda le variazioni interne che per quanto riguarda le difformità presenti nei prospetti esterni, rispetto ai progetti licenziati, con il preventivo rilascio dei necessari pareri vincolistici presupposto, nonché il pagamento dei relativi oneri e spese.

Per quanto evidenziato la unità immobiliare è da ritenersi, allo stato, parzialmente non regolare.

Per quanto riguarda la situazione catastale la unità immobiliare, presenta difformità rispetto alla situazione reale, ne derivano gli oneri a carico dell'acquirente all'asta per i contestuali adempimenti previsti dal NCEU, al fine di allineare la posizione alla situazione reale.

Highest and Best Use

Classificazione	Magazzino
Destinazione	Commerciale
Proprietà	Proprietà esclusiva.
Motivazioni	L'utilizzo migliore del bene appare quello di essere strumentale alla attività del negozio sovrastante.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



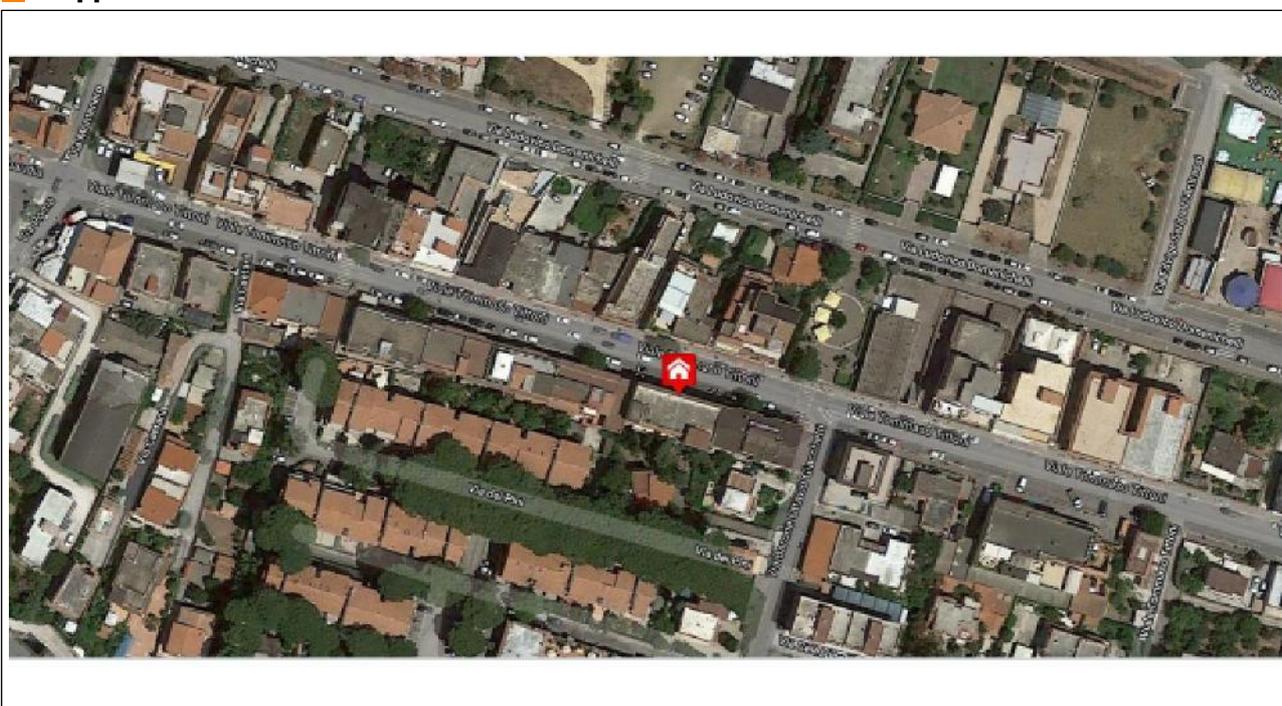
GEOGRAFIA

LOTTO 01-Magazzino Via TOMMASO TITTONI, 70 - 04011 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Ubicazione

Regione	LAZIO	Provincia	LT
Comune	SAN FELICE CIRCEO		
Zona	San Felice Circeo - Località La Cona		
Indirizzo	Via TOMMASO TITTONI		
Civico	70	Cap	04011
Latitudine	41° 14' 32,9460"	Longitudine	13° 5' 40,8516"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con la strada comunale Viale Tittoni;
- est con edificio di altra proprietà --- Omissis --- costruito in aderenza, salvo altri;
- ovest con edificio di altra proprietà --- Omissis --- costruito in aderenza salvo altri;
- sud con Fg 7 Part. 706, salvo altri.

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è contiguo su due lati ad altri edifici a est e ovest, con cui è staticamente unito (costruzione in aderenza).

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica via, mediante la porta principale di accesso che immette in un ambiente di ingresso, adibito dal supermercato ad ufficio, andando dritto sulla sinistra vi è una porta che immette nelle scale che portano al piano interrato. Un secondo accesso è interno percorribile attraversando tutto il supermercato in diagonale sul lato opposto dell'edificio ove si trovano le scale e anche il montacarichi.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Magazzino Via TOMMASO TITTONI, 70 - 04011 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.</p> <p>La SIL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore muri perimetrali; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo · i balconi, terrazzi e simili; · lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); · i vani ad uso comune.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	268,72	1,00	268,72
Totale Superficie (m²)		268,72		268,72
Totale Volume Commerciale (m³)				752,42

Consistenza per il Piano Interrato -1

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)	Altezza (m)	Vol. Comm. (m ³)
	268,72	S1	1,00	268,72	2,80	752,42
Totale per piano	268,72			268,72		752,42

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



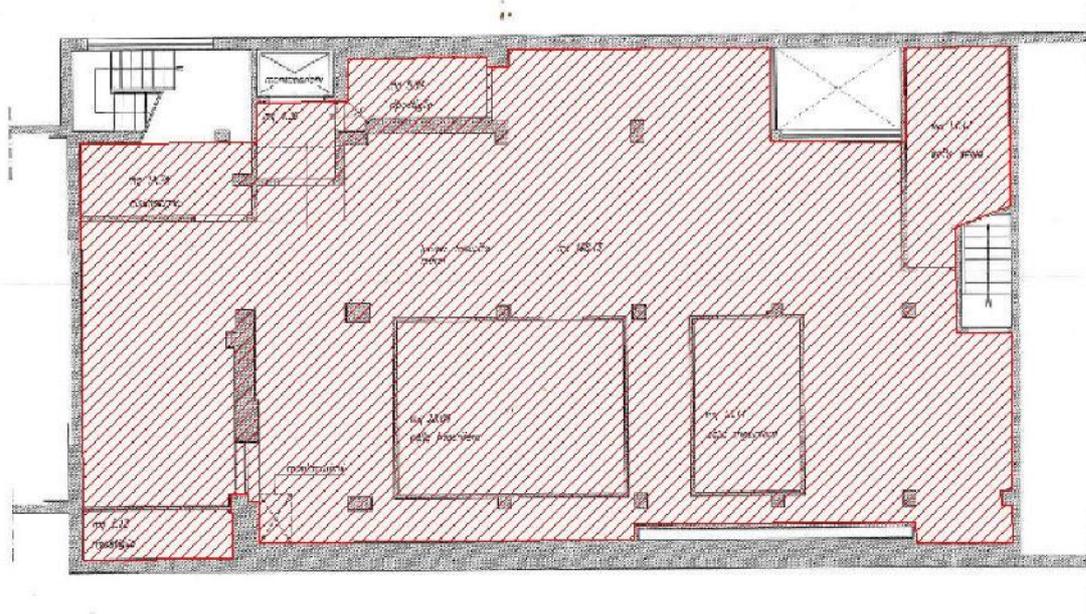
■ Planimetria

0001 Subject --- OMISSIS --- S.a.s. Magazzino Piano Interrato-Magazzino Via TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO-LT

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria quotata		
Piano	Piano Interrato -1	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Proprietario	N° Documento	3

PIANO INTERRATO scala 1/100

Utile non residenziale mq. 283,80



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Magazzino Via TOMMASO TITTONI, 70 - 04011 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

■ Localionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona*	MFO	4	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-
Pericolosità sismica della zona	PLS	3	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì	-
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	2	1=min 2=med 3=max	-
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente	-
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	1	0=assenti 1=presenti	-
Strutture amministrative (uffici pubblici)	AMM	1	0=assenti 1=presenti	-
Trasporti pubblici linee principali	TPP	1	0=assenti 1=presenti	-
Attività commerciali	ATC	1	0=assenti 1=presenti	-
Stato di manutenzione prevalente	SMP	2	1=min 2=med 3=max	-

■ Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dal centro storico	DIS	1.500,00	m	-
Distanza dal mare	DMA	800,00	m	-

■ Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Vincolo paesaggistico	VPA	1	0=assente 1=presente	-
Parchi e riserve nazionali o regionali	PAR	1	0=assente 1=presente	-

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=da-ristrutturare 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	-
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=sì	-
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Epoca di costruzione	ECT	1964	anno/i	-
Epoca di sopraelevazione e/o ampliamento	ESA	1968	anno/i	-
Epoca di manutenzione straordinaria	EAI	2003	anno/i	-
Numero di piani fuori terra	NPF	3	n.	-
Numero di piani interrati	NPI	1	n.	-
Numero di unità immobiliari	NUI	7	n.	-
Numero di vani scala	NSC	2	n.	-
Numero di ascensori e/o montacarichi	NAS	1	n.	-
Volume del fabbricato	VFB	2.200,00	m ³	-
Altezza massima di gronda	HMX	10,50	m	-
Strutture portanti verticali	STN	Pilastrini in conglomerato cementizio armato	(descrizione libera)	-
Strutture portanti orizzontali	STO	Solai in latero cemento gettati in opera	(descrizione libera)	-
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente	-

■ Finiture del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Rivestimenti esterni (facciate fabbricato)	RIF	2	1=min 2=med 3=max	-

■ Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ascensore	ASC	1	0=assente 1=presente	50.000,00
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto di messa a terra	EMT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto idrico sanitario del fabbricato	IIF	1	0=assente 1=presente	-
Impianto fognario fabbricato	IFF	1	0=assente 1=presente	-

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Numero di servizi igienici (bagni)	SER	0	n.	-
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 4 = 15.000,00 da 2 a 4 = 10.000,00
Livello di Piano	LIV	-1	n.	-

Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare	IMP	1	1=min 2=med 3=max	-

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	268,7	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	268,7	m ²	-

Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Parcheggi pubblici in zona	PPU	1	0=assente 1=presente	-

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Accessibilità	ACS	1	0=no 1=sì	-
Stato di utilizzo	UTI	2	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	13/05/2021	giorno/mese/anno	0,010

Descrizione Morfologia della zona

L'immobile si trova in zona urbanizzata pianeggiante, nella località di mare San Felice Circeo.

Descrizione Vincolo monumentale e archeologico

E' presente sull'area il vincolo archeologico ai sensi dell'articolo 142 co1, lettera m, del DL.vo 22/01/2004. Non è presente il vincolo monumentale sull'edificio.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 01-Magazzino Via TOMMASO TITTONI, 70 - 04011 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Denominazione

Classificazione	Magazzino
Destinazione	Commerciale

Localizzazione/Ubicazione

Comune	SAN FELICE CIRCEO	Provincia	LT
Località/Fraz./Zona	San Felice Circeo - Località La Cona		
Posizione	Centrale - semiperiferica		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Unità immobiliare in condominio	Categoria	Usato in scadente stato di
Proprietà	Proprietà esclusiva.		
Unità Immobiliare	Magazzini sotterranei per depositi di derrate	Dimensione unità	Media

Tipologia edile

Edificio	Multipiano		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	268,72/268,72	100,00
Superficie principale	S1/SUP	268,72/268,72	100,00

Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Usato ai fini della produzione
Lato offerta	Singolo privato	Motivazione	Esecuzione immobiliare
Intermediari	Agenzia immobiliare locale		

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	700,00 €/m ²	Livello di reddito	4,50 €/m ² mese
Fase di mercato	Fase di recessione	Filtering	Assente (fasce sociali miste)

Rapporti mercantili

Rapporti superficiali	Acronimo	Indice merc.
Superficie principale	i(S1)	1,00

Saggio opportunità per i miglioramenti [j]	-	Saggio di rival. annuo	-3,50
---	---	-------------------------------	-------

Rapporti strumentali

Prezzo unitario terreni edificabili [pu]	2100,00 €/m ²
Rapporto area edificata/edificabile [r]	0,90
Prezzo unitario terreni edificati [p]= [pu] * [r]	1890,00 €/m ²
Rapporto compl. del terreno edificato [c]	-

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
---	------

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

■ Analisi di mercato

Il segmento di mercato in cui si inserisce l'immobile oggetto di valutazione è caratterizzato da una scarsa disponibilità di immobili simili posti in vendita, a cui si aggiunge la contrazione delle compravendite spiegata sia dalla contingenza economica attuale (periodo Covid-19), sia dal fatto che gli acquirenti attendono un maggior sconto dal mercato.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



DOCUMENTI

LOTTO 01-Magazzino Via TOMMASO TITTONI, 70 - 04011 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Elenco Planimetrie

N. 1 ALLEGATO Individuazione edificio del 05/06/2020

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 2 Pianta Catastale F7 P901 S3 del 05/02/2018

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia autentica

Conformità

In occasione dei sopralluoghi effettuati è poi risultato che la situazione dei luoghi è difforme dalla situazione risultante negli atti catastali in quanto: vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, con divisori ed aperture in taluni casi non presenti o in posizione difforme da quanto rappresentato, vi è la presenza di due rampe piccole di scale agli angoli della u. i. verso Via Tittoni che nella realtà non sono presenti, vi è una situazione difforme delle dimensioni delle celle frigo. Per quanto riguarda gli oneri derivanti dalle difformità di tipo catastale, l'aggiudicatario dovrà sostenere le spese relative all'aggiornamento della relativa documentazione e della planimetria con procedura Docfa, gli oneri del professionista, le spese e diritti.

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 3 Pianta piano interrato. del 05/11/2020

Il documento proviene dal Proprietario.

Autenticità: Copia autentica

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano Interrato -1

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

Elenco Visure catastali

N. 4 Elaborato Planimetrico allegato al condono 536/C del 1996 del 21/11/1985

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 5 Visura storica fg7 p901 s 3 del 24/07/2020

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia autentica

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di SAN FELICE CIRCEO Comune catastale di SAN FELICE CIRCEO

Catasto Fabbricati

Fg. 7 Part. 901 Sub. 3 Categoria C 2 -Magazzini e locali deposito Consistenza 267,00 m²

Il documento è stampato in coda a questo report.

Elenco Visure conservatorie

N. 6 ISPEZIONE IPOTECARIA - --- OMISSIS --- DI --- OMISSIS --- del 24/03/2021

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 7 TRASCRIZIONE A FAVORE RP12907/1992 - ATTO TRA VIVI CONFERIMENTO IN SOCIETA'. del 18/09/1992

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



N. 8 TRASCRIZIONE CONTRO RP4229/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 01/12/2017

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 9 TRASCRIZIONE CONTRO RP443_2018 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 16/02/2018

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 10 TRASCRIZIONE CONTRO RP8229_2018 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 17/05/2018

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

N. 11 Licenza di costruzione edile n 538 del 1964 del 09/12/1964

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 12 Licenza di costruzione edile N 798 del 1966 variante del 27/04/2021

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 13 Permesso di agibilità n 313 del 1966 del 27/04/2021

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Conformità

La agibilità riguarda solo parte della unità immobiliare, rimane da chiedere la agibilità per la parte in ampliamento oggetto della richiesta di integrazione documentale da parte del Comune e regolarizzazione.

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 14 Licenza di Costruzione Edile N 1268 del 1967 ampliamento del 27/04/2021

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 15 Richiesta integrazione prot 3691 del 1968 alla licenza 1268 del 1967 del 27/04/2021

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 16 Concessione Sanatoria N 536_C di 1996 del 01/03/1996

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 17 Richieste Concessione Sanatoria 724 del 1994 Fascicoli N 5981 e 5982 del 28/02/1995

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 18 DIA 662_1996 prot 6939 del 2003 del 28/04/2021

Il documento è stampato in coda a questo report.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



Firmato Da: BELARDINELLI Giordano Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6495533feb1f8e0e04ab7e574554b55e - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6ca0805e30383cc586f31fab2f6e9517

Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dce5d23e3f5c

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



N. 19 Certificato Destinazione Urbanistica e Parere Regione Lazio del 23/04/2021

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

Elenco Fotografie

N. 20 20180312_164508 del 18/03/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 21 20180319_154949 del 16/04/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 22 20180319_155626 del 16/04/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 23 20180319_160637 del 16/04/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 24 20180319_160710 del 16/04/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 25 20180319_160715 del 16/04/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 26 20180319_160841 del 16/04/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 27 20180319_171557 del 16/04/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Fotografie

N. 20 - 20180312_164508



N. 21 - 20180319_154949



N. 22 - 20180319_155626



N. 23 - 20180319_160637



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



N. 24 - 20180319_160710



N. 25 - 20180319_160715



N. 26 - 20180319_160841



N. 27 - 20180319_171557



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	SAN FELICE CIRCEO	Provincia di	LT
---------------------------------	-------------------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di SAN FELICE CIRCEO (H836)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		7	901	3	C 2 -Magazzini e locali deposito	-	267,00 m ²	730,84	279,00
Totali								730,84	279,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 7 Part. 901 Sub. 3 (Bene principale) Situazione in atti al 07/05/2021

Superficie catastale: 279,00 m²

Documenti di riferimento

N.5 - Visura storica fg7 p901 s 3 del 24/07/2020

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

--- OMISSIS --- DI --- OMISSIS --- & C. S.A.S. in proprietà dal 04/09/1992 al 19/05/2021 per 1/1

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



VALUTAZIONE

Magazzino Via TOMMASO TITTONI, 70 - 04011 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Magazzino sito in SAN FELICE CIRCEO (LT) - San Felice Circeo - Località La Cona, Via TOMMASO TITTONI, 70, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 13/05/2021.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Magazzino Via TOMMASO TITTONI, 70 - 04011 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
02/05/2018	Verifica della conformità (regolarità) catastale La situazione dei luoghi è difforme dalla situazione risultante negli atti catastali in quanto: vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, con divisori ed aperture in taluni casi non presenti o in posizione difforme da quanto rappresentato, vi è la presenza di due rampe piccole di scale agli angoli della u. i. verso Via Tittoni, che nella realtà non sono presenti, vi è una situazione difforme delle dimensioni delle celle frigo. Per quanto riguarda gli oneri derivanti dalle difformità di tipo catastale, l'aggiudicatario dovrà sostenere le spese relative all'aggiornamento della relativa documentazione e della planimetria con procedura Docfa, gli oneri del professionista, le spese e diritti.	Non conforme	1.000,00
14/10/2020	Esame documentale	Conforme	0,00
24/03/2021	Analisi della titolarità dei diritti reali L'immobile in oggetto appartiene ai seguenti soggetti con dati anagrafici collegati: 1. CURATELA DEL FALLIMENTO --- OMISSIS ---DI --- OMISSIS --- & C. S.A.S. Con sede in SAN FELICE CIRCEO (LT) Codice fiscale --- Omissis --- 2. --- OMISSIS --- DI --- OMISSIS --- & C. S.A.S *** Con sede in SAN FELICE CIRCEO (LT) Codice fiscale --- Omissis -- -(Proprietà 1/1) Elenco sintetico delle formalità trascritte a carico riportate in allegato: - TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/09/1992 - Registro Particolare 12907 Registro Generale 18091 Pubblico ufficiale NICOTRA ANDREA Repertorio 34554 del 04/09/1992 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Immobili siti in SAN FELICE CIRCEO(LT)	Conforme	0,00

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



	<p>- ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/2017 - Registro Particolare 4229 Registro Generale 26751 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2544/2017 del 19/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SAN FELICE CIRCEO(LT) SOGGETTO DEBITORE</p> <p>- ISCRIZIONE CONTRO del 16/02/2018 - Registro Particolare 443 Registro Generale 3782 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 4549 del 12/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SAN FELICE CIRCEO(LT) SOGGETTO DEBITORE</p> <p>- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/05/2018 - Registro Particolare 8229 Registro Generale 11506 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 16/2018 del 15/02/2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in SAN FELICE CIRCEO(LT).</p>		
17/04/2021	<p>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita</p> <p>- ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/2017 - Registro Particolare 4229 Registro Generale 26751 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2544/2017 del 19/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SAN FELICE CIRCEO(LT) SOGGETTO DEBITORE</p> <p>- ISCRIZIONE CONTRO del 16/02/2018 - Registro Particolare 443 Registro Generale 3782 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 4549 del 12/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SAN FELICE CIRCEO(LT) SOGGETTO DEBITORE</p> <p>- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/05/2018 - Registro Particolare 8229 Registro Generale 11506 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 16/2018 del 15/02/2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in SAN FELICE CIRCEO(LT).</p>	Conforme	0,00
12/01/2021	Ricerca dati immobiliari comparabili	Conforme	0,00
20/11/2020	<p>Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità</p> <p>Il permesso di Abitabilità rilasciato dal Comune di San Felice Circeo n° 313 del 04/05/1966, per il piano scantinato e negozio, riguarda la licenza iniziale di costruzione, rimane esclusa e pertanto scoperta da tale agibilità la parte in</p>	Non conforme	1.500,00

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



	ampliamento del magazzino oggetto della licenza N°798 del 21/03/1966.		
20/11/2020	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Non conforme	7.500,00
	L'acquirente all'asta della unità immobiliare, al fine di regolarizzare la porzione di unità immobiliare oggetto di richiesta di reperimento parcheggi, come indicato dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale, potrà esperire la richiesta di monetizzazione parcheggi a standardt urbanistici, secondo quanto già fatto in casi analoghi in precedenza dal Comune di San Felice Circeo e procedere a valutare, se si potrà procedere o meno alla monetizzazione dell'area da destinare a parcheggio, quantificando l'importo da versare in sede di iter autorizzativo comunale. Tutte le difformità presenti nella porzione immobiliare in esame, dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'acquirente all'asta richiedendo il titolo edilizio necessario e la successiva agibilità, altresì inserire nella sanatoria in corso di trattazione,ove consentito, tali difformità e pagare i relativi oneri e spese che andranno quantificati in sede di autorizzazione con gli enti competenti, sia per quanto riguarda le variazioni interne che per quanto riguarda le difformità presenti nei prospetti esterni, rispetto ai progetti licenziati, con il preventivo rilascio dei necessari pareri vincolistici presupposto, nonché il pagamento dei relativi oneri e spese. Per quanto evidenziato la unità immobiliare è da ritenersi, allo stato, parzialmente non regolare.		
Totale costi ripristino Non conformità			10.000,00

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Magazzino - San Felice Circeo - Località La Cona - Via SABAUDIA, 58 - SAN FELICE CIRCEO (LT) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Locale deposito con due ripostigli e servizio al piano seminterrato su lato nord, della consistenza catastale di metri quadrati metri quadrati duecentoundici (mq.211). C1/Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE-VIA TOMMASO TITTONI, LUNGO MARE CIRCE, VIA XXIV MAGG...	
Destinazione	Commerciale	
Superficie commerciale (SUP)	227,01 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	10/12/2020	
Prezzo	73.000,00 €	
Nota Prezzo	Atto pubblico di compravendita del 10/12/2020. - Notaio Lucio NASTRI - REPERTORIO N. 19994 - RACCOLTA N. 12738.	

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Location map comparabili



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Magazzino Via TOMMASO TITTONI, 70 - 04011 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Ascensore (ASC): La caratteristica Ascensore misura la presenza o meno dell'impianto stesso.

Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Impianto ascensore presente.	1
Assente	Impianto ascensore assente.	0

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Magazzino, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 11. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	73.000,00		-
Data (DAT) giorno/mese/anno	10/12/2020		13/05/2021
Superficie principale (S1) m ²	227,0		268,7
Ascensore (ASC) 0=assente 1=presente	0		1

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,010
Superficie principale	1,000
Ascensore	Da 0 a 1 50.000,000

■ Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima:

Prezzo unitario terreni edificabili [pu] = 2100,00 €/m²

Rapporto area edificata/edificabile [r] = 0,90

Prezzo unitario terreni edificati [p] = [pu]*[r] = 2100,00 * 0,90 = 1890,00 €/m²

Rapporto complementare dei terreni edificati [c] = VT/VI = 0,00

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 73.000,00 * 1,00 / 227,01 = 321,57 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 321,57 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 321,57 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = 0,01 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 73.000,00 * (0,01) / 12 = 60,83 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 321,57 * 1,00 = 321,57 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Ascensore (ASC)

$$[i(\text{ASC})] = 50.000,00 \text{ €/impianto}$$

$$\text{Vetustà [Vet]} = 40 \text{ anni}$$

$$\text{Vita media utile [Vit]} = 80 \text{ anni}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{ASC}) = 50.000,00 * (1 - 40/80) * 0.5 = 12.500,00 \text{ €/impianto}$$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A		
Data (DAT) €/mese	60,83		
Superficie principale (S1) €/m ²	321,57		
Ascensore (ASC) €/impianto	12.500,00		

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A			
	Differenza	Aggiustam.(€)		
Prezzo totale (PRZ)		73.000,00		
Data (DAT)	(0-5)	-304,17		
Superficie principale (S1)	(268,7-227,0)	13.412,68		
Ascensore (ASC)	(1-0)	12.500,00		
Prezzo corretto		98.608,52		

Valore di stima uguale a 98.608,52 €.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Magazzino Via TOMMASO TITTONI, 70 - 04011 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	10.000,00
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	98.608,52

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

$98.608,52 - 10.000,00 = 88.608,52 \text{ €}$

Diconsi Euro ottantaottomilaseicentoottovirgolacinquantadue

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01-Negozio / locale commerciale / fondo Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017
- SAN FELICE CIRCEO (LT)

Denominazione

Data inserimento	17/11/2020	Data ultima modifica	18/05/2021
Codice	0002 Subject --- Omissis --- S.a.s.		
Classificazione	Negozio / locale commerciale / fondo		
Denominazione	UNITA IMMOBILIARE NEGOZI E BOTTEGHE		
Destinazione	Commerciale		
Proprietà	Proprietà esclusiva.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in scadente stato di manutenzione		
Superficie	238,61 m ² Cdivi - Superficie Interna Lorda (SI...		



Ubicazione

Viale TOMMASO TITTONI, 70 -
San Felice Circeo - Località La Cona 04017 SAN FELICE CIRCEO - (LT)
Zona OMI: C1/Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE-VIA TOMMASO TITTONI, LUNGO MARE CIRCE, VIA XXIV M...

Unità Immobiliare

Condominio	Non costituito.	Palazzina	Edificio unico principale.	Scala	Scale di accesso comuni a tutto l'edificio.
Piano di accesso	T			Interno	Non presente.

Descrizione principale

UNITÀ IMMOBILIARE NEGOZI E BOTTEGHE, in Via Tommaso Tittoni 70 - Piano Terra, intestata a --- OMISSIS --- DI --
- OMISSIS --- & C. S.A.S con sede in SAN FELICE CIRCEO C.F.:--- Omissis ---.

Individuato al NCEU di Latina al Foglio 7, Particella 901, Sub 12, Cat. C/1, Classe 5, Consistenza 240 mq., Sup. Catastale 257 mq..

Risultano subalterni originari del sub.12 i seguenti immobili soppressi:

- foglio 7 particella 901 subalterno 4
- foglio 7 particella 901 subalterno 2.

La unità immobiliare sita a piano terra, è il noto nella zona esercizio commerciale "--- Omissis ---" adibito ad attività di supermarket aperto al pubblico, ove venivano commercializzate derrate alimentari, bevande, ecc. costituito da un unico grande ambiente tutto aperto.

L'accesso principale al supermercato è mediante una porta dalla strada Via Tommaso Tittoni, in posizione di testa sul lato corto vi è una porta di comunicazione con le scale che permettono di raggiungere il piano interrato, ed un'altra porta vicina alla precedente appena descritta immette nell'ingresso dell'edificio, adibito dal sig. --- Omissis --- a ufficio del supermarket, ai piedi delle scale principali che portano ai piani superiori. Dal lato opposto vi è l'accesso tramite un varco senza infisso alle scale e ad un ascensore montacarichi che collegano il piano terra con l'interrato ed i piani superiori.

Nel solaio tra il piano interrato ed il piano terra, in corrispondenza del marciapiede sul lato su Via Tittoni è presente una botola per il montacarichi per le operazioni di scarico merci del supermercato che avvenivano comunicando direttamente dalla strada, tale apertura è in difformità dalla planimetria della unità immobiliare non essendo rappresentata graficamente.

A meno di quanto detto sopra, per la u. i. in esame la situazione dei luoghi appare conforme alla dalla situazione risultante nella planimetria catastale, si confronti l'allegato.

Una precisazione importante, derivante dalle indicazioni date dal Curatore del fallimento, in merito alla UNITÀ IMMOBILIARE NEGOZI E BOTTEGHE, al piano terra Piano Terra, intestata a --- OMISSIS --- DI --- OMISSIS --- & C. S.A.S, la stessa è oggetto di procedura esecutiva concorrente del fallimento, per cui dalla presente stimacomplessiva del lotto 1, laddove il curatore lo ritenesse a seguito dell'esito della suddetta procedura concorrente, deve Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



estromettere dalla presente stima, l'immobile stesso e l'importo corrispondente alla parte riguardante lo stesso negozio e bottega, assumendo le condizioni e le servitu' che garantiscano la accessibilità alle unità immobiliari che devono fruire delle scale e del montacarichi per accedere alle stesse situate ai piani superiori.

Parti comuni

Si evidenzia che non vi è costituito nessun condominio, ne regolamento, si deve fare pertanto riferimento alla normativa generale.

Provenienza e titolarità

Provenienza dall' Atto pubblico del 04/09/1992.

Trascrizione a favore del 18/09/1992 in atti dal 20/01/1993. Registro Particolare 12907 Registro Generale 18091 Repertorio n.: 34554 Rogante: NICOTRA ANDREA Sede: LATINA Registrazione: ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA` (n. 12907.1/1992). di Latina.

Per un più preciso riscontro si vedano gli allegati relativi alle ispezioni all'ufficio di pubblicità immobiliare. I dati dell'atto risultano conformi ai dati catastali.

Urbanistica e vincoli

Per quanto riguarda la normativa urbanistica e i relativi vincoli su area si rimanda alla relazione introduttiva generale, comune a tutto l'edificio di viale Tommaso Tittoni 70.

In particolare la unità immobiliare negozio al piano terra, presenta una destinazione d'uso conforme alle destinazioni urbanistiche ammesse per la zona.

Sulla unità immobiliare è pendente una richiesta di integrazione licenza edilizia da parte del Comune di San Felice Circeo prot. 3691 del 17/04/1968, al Sig. --- Omissis ---, in relazione alla licenza edilizia n. 1268 del 18/11/1967, che chiede che la realizzazione delle opere, ai sensi dell' art. 18 della legge n. 765 del 1967, deve essere subordinata alla riserva di apposito spazio per parcheggio, in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione, in mancanza si incorrerà nella revoca della licenza edilizia. Al provvedimento il comune non ha mai dato seguito, l'adempimento è relativo alla parte in ampliamento oggetto della licenza edilizia di cui sopra.

L'acquirente all'asta della unità immobiliare, al fine di regolarizzare la porzione di unità immobiliare oggetto di richiesta di reperimento parcheggi, come indicato dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale, potrà esperire la richiesta di monetizzazione parcheggi a standard urbanistici, secondo quanto già in passato determinato nella Deliberazione del Consiglio Comunale N. 31 Del 05-07-2020 avente ad Oggetto: DETERMINAZIONE SULL'ISTANZA DI MONETIZZAZIONE DELL'AREA ...omissis... DA STANDARDS URBANISTICI ecc.; e valutare, per quanto riguarda l'intervento in questione, se si potrà procedere o meno alla monetizzazione dell'area da destinare a parcheggio, quantificando l'importo da versare in sede di iter autorizzativo comunale.

La concessione in sanatoria n. 536/C del 1 marzo 1996, rilasciata dal Comune, prevede " a parte piccole modifiche alle tramezzature interne, è stato realizzato un piccolo locale di mq. 9,00 per la confezione dei salumi e vari..." una diversa distribuzione interna delle tramezzature che in parte non corrisponde allo stato di fatto. La successiva istanza di concessione in sanatoria Legge 724/1994, Prot. n.3607 del 28/02/1995 pratica n°5981 e Prot. n.3608 del 28/02/1995 pratica n°5982, riunite e ancora in corso di trattazione, individuano da sanare la "Realizzazione dell'ampliamento effettuato al piano terra ed in corrispondenza del locale commerciale, per una superficie utile di mq. 25,69 e superficie non residenziale di mq. 10.83 costituita dalla chiostrina coperta ed inoltre per una volumetria V.P.P. di mc 97,76 ...". Da notare che una parte della superficie, circa 9,00 mq. è già stata condonata nel precedente condono, sono comunque a carico dell'acquirente all'asta gli ulteriori adempimenti ed oneri per portare a compimento la sanatoria e la relativa agibilità da definire in corso di istruttoria per il rilascio della sanatoria.

Tutte le difformità presenti nella porzione immobiliare in esame, dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'acquirente all'asta richiedendo il titolo edilizio e la agibilità necessari, altresì inserire nella sanatoria in corso di trattazione,ove consentito, con il pagamento dei relativi oneri e spese che andranno quantificati in sede di iter autorizzativo con gli enti competenti, sia per quanto riguarda le variazioni interne che per quanto riguarda le difformità presenti nei prospetti esterni, rispetto ai progetti licenziati, con il preventivo rilascio dei necessari pareri vincolistici presupposto, nonché il pagamento dei relativi oneri e spese.

Per quanto evidenziato la unità immobiliare è da ritenersi, allo stato, parzialmente non regolare.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



Firmato Da: BELARDINELLI Giordano Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6495533feb1f8e0e04ab7e5745454b55e - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6caad805e30383cc586f31fab2f6e957

Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dccc5d23e3f5c

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
 Via Curzio Rufo 28
 Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
 info@sgbe.it



■ Highest and Best Use

Classificazione	Negozio / locale commerciale / fondo
Destinazione	Commerciale
Proprietà	Proprietà esclusiva.
Motivazioni	L'uso commerciale attuale è il migliore ottenibile.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



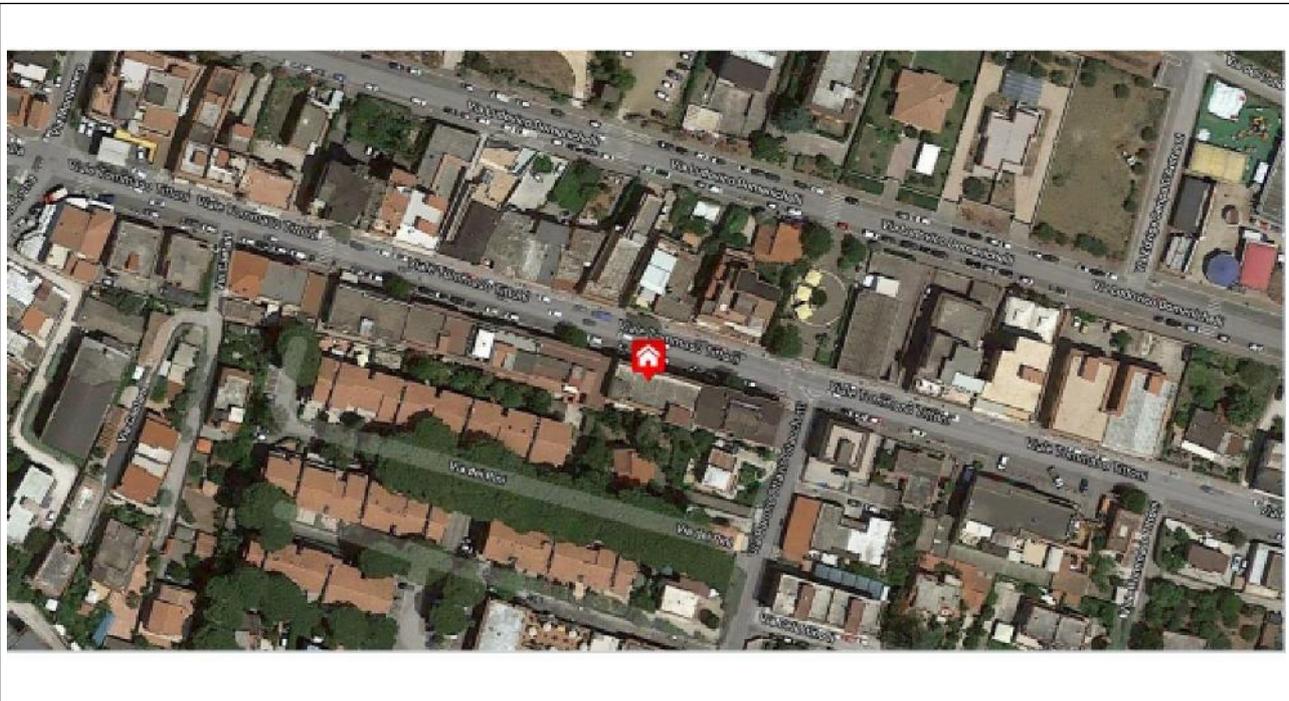
GEOGRAFIA

**LOTTO 01-Negozio / locale commerciale / fondo Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017
- SAN FELICE CIRCEO (LT)**

Ubicazione

Regione	LAZIO	Provincia	LT
Comune	SAN FELICE CIRCEO		
Zona	San Felice Circeo - Località La Cona		
Indirizzo	Viale TOMMASO TITTONI		
Civico	70	Cap	04017
Latitudine	41° 14' 32,8668"	Longitudine	13° 5' 40,7076"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con la strada Viale Tittoni;
- est con il fabbricato costruito sulla particella 790, salvo altri;
- sud con la particella 706, salvo altri;
- ovest con il fabbricato anche esso costruito sulla particella 900, salvo altri.

I dati fanno riferimento all'estratto di mappa catastale che allo stato non è aggiornata.

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è costruito in aderenza, contiguo su due lati ad altri edifici con cui è staticamente unito.

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile mediante l'ingresso principale all'edificio situato sulla strada pubblica Viale Tittoni in posizione ben visibile sia per quanto riguarda la attività commerciale che per l'ingresso usufruendo dell'accesso all'edificio principale.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Negozio / locale commerciale / fondo Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017
- SAN FELICE CIRCEO (LT)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)</p> <p>Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.</p> <p>La SIL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore muri perimetrali; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo · i balconi, terrazzi e simili; · lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); · i vani ad uso comune.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	238,61	1,00	238,61
Totale Superficie (m²)		238,61		238,61
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)	Altezza (m)	Vol. Comm. (m ³)
	238,61	S1	1,00	238,61	-	-
Totale per piano	238,61			238,61		-

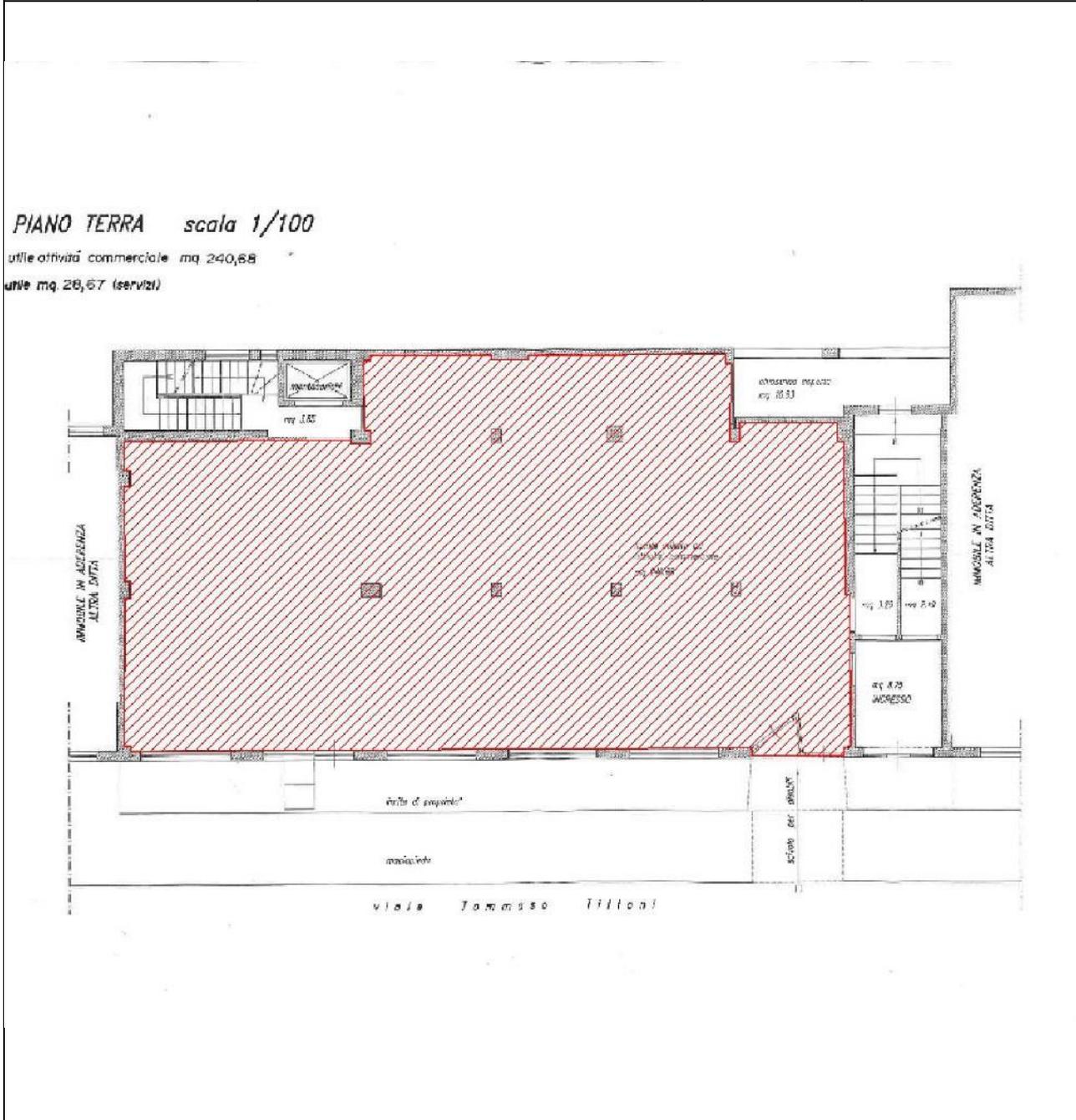
SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



■ Planimetria

0002 Subject --- Omissis --- S.a.s. -Negozio / locale commerciale / fondo Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO-LT

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria quotata		
Piano	Piano Terra	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Proprietario	N° Documento	2



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Negozio / locale commerciale / fondo Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017
- SAN FELICE CIRCEO (LT)

Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-
Pericolosità sismica della zona	PLS	3	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì	-
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	2	1=min 2=med 3=max	-
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente	-
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	1	0=assenti 1=presenti	-
Strutture amministrative (uffici pubblici)	AMM	1	0=assenti 1=presenti	-
Trasporti pubblici linee principali	TPP	1	0=assenti 1=presenti	-
Attività commerciali	ATC	1	0=assenti 1=presenti	-
Destinazione prevalente piano terra	DPT	Attività commerciali	(descrizione libera)	-
Stato di manutenzione prevalente	SMP	1	1=min 2=med 3=max	-

Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dal centro storico	DIS	1.500,00	m	-
Distanza dal mare	DMA	800,00	m	-

Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Forma del lotto	FLT	2	1=min 2=med 3=max	-

Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Vincolo paesaggistico	VPA	1	0=assente 1=presente	-
Parchi e riserve nazionali o regionali	PAR	1	0=assente 1=presente	-

Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Epoca di costruzione	ECT	1964	anno/i	-

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ascensore	ASC	1	0=assente 1=presente	50.000,00
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto di messa a terra	EMT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto idrico sanitario del fabbricato	IIF	1	0=assente 1=presente	-
Impianto fognario fabbricato	IFF	1	0=assente 1=presente	-

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Altezza utile interna	HUI	3,50	m	-
Epoca ristrutturazione dell'unità immobiliare	EPU	0,00	anno/i	-
Numero di servizi igienici (bagni)	SER	0	n.	7.500,00
Numero di vetrine	NDV	6	n.	5.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	1	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 5 = 300.000,00 da 2 a 3 = 50.000,00 da 2 a 5 = 250.000,00
Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	3	1=min 2=med 3=max	da 1 a 3 = 20.000,00 da 2 a 3 = 10.000,00

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	238,6	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	238,6	m ²	1,00

Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Parcheggi pubblici in zona	PPU	1	0=assente 1=presente	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	13/05/2021	giorno/mese/anno	0,010

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Negozio / locale commerciale / fondo Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017
- SAN FELICE CIRCEO (LT)

Denominazione

Classificazione	Negozio / locale commerciale / fondo
Destinazione	Commerciale

Localizzazione/Ubicazione

Comune	SAN FELICE CIRCEO	Provincia	LT
Località/Fraz./Zona	San Felice Circeo - Località La Cona		
Posizione	Semicentrale		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Unità immobiliare in condominio	Categoria	Usato in scadente stato di
Proprietà	Proprietà esclusiva.		
Unità Immobiliare	Negozie e botteghe	Dimensione unità	Grande

Tipologia edile

Edificio	Multipiano		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	238,61/238,61	100,00
Superficie principale	S1/SUP	238,61/238,61	100,00

Mercato

Lato domanda	Imprenditore	Motivazione	Investimento
Lato offerta	Commerciante	Motivazione	Esecuzione immobiliare
Intermediari	Nessuno		

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	1.350,00 €/m ²	Livello di reddito	7,20 €/m ² mese
Fase di mercato	Fase di recessione	Filtering	Assente (fascie sociali miste)

Rapporti strumentali

Prezzo unitario terreni edificabili [pu]	2100,00 €/m ²
Rapporto area edificata/edificabile [r]	0,90
Prezzo unitario terreni edificati [p]= [pu] * [r]	1890,00 €/m ²
Rapporto compl. del terreno edificato [c]	-

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



■ Analisi di mercato

Il segmento di mercato in cui si inserisce l'immobile oggetto di valutazione è caratterizzato da una scarsa disponibilità di immobili simili posti in vendita, a cui si aggiunge la contrazione delle compravendite spiegata sia dalla contingenza economica attuale (periodo Covid-19), sia dal fatto che gli acquirenti attendono un maggior sconto dal mercato.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



DOCUMENTI

LOTTO 01-Negozio / locale commerciale / fondo Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

■ Elenco Visure catastali

N. 1 DOC_1336585725 fg7 p901 s12 del 24/07/2020

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di SAN FELICE CIRCEO Comune catastale di SAN FELICE CIRCEO

Catasto Fabbricati

Fg. 7 Part. 901 Sub. 12 Categoria C 1 -Negozi e botteghe Consistenza 240 m²

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Planimetrie

N. 2 Immagine della pagina n.1 di 20201105115628 del 05/11/2020

Il documento proviene dal Proprietario.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano Terra

Conformità

Nel solaio tra il piano interrato ed il piano terra, in corrispondenza del marciapiede sul lato su Via Tittoni è presente una botola per il montacarichi per le operazioni di scarico merci del supermercato che avvenivano comunicando direttamente dalla strada, tale apertura è in difformità dalla planimetria della unità immobiliare non essendo rappresentata graficamente; inoltre sono in difformità dalla pianta le sporgenze dei pilastri al confine con la proprietà --- Omissis --- che in realtà non vi sono.

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 3 PLN_114834017_2 F7 P901 S12 del 02/05/2018

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Conformità

Per quanto riguarda la situazione catastale la unità immobiliare, presenta solo una piccola difformità rispetto alla situazione reale, costituita dalla botola di scarico e carico merci davanti al negozio ed alcune riseghe di pilastri interni, ne derivano gli oneri a carico dell'acquirente all'asta per i contestuali adempimenti previsti dal Comune di San Felice Circeo e dal NCEU, al fine di allineare la planimetria alla situazione reale. L'aggiudicatario dovrà presentare titolo a sanatoria al comune e relativo aggiornamento catastale della planimetria.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

■ Elenco Visure conservatorie

N. 4 ISPEZIONE IPOTECARIA --- OMISSIS --- DI --- OMISSIS --- del 24/03/2021

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 5 ISCRIZIONE CONTRO RG 7184_1992 SOGGETTO DEBITORE del 18/03/1992

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Iscrizione contro antecedente al conferimento in società del bene.

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 6 TRASCRIZIONE A FAVORE RP12907/1992 - ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' del 18/09/1992

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



N. 7 TRASCRIZIONE CONTRO RP4108/2016 - IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DA MUTUO del 18/11/2016

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 8 TRASCRIZIONE CONTRO RP4229/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO del 01/12/2017

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 9 TRASCRIZIONE CONTRO RP443/2018 - IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO del 16/02/2018

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 10 TRASCRIZIONE CONTRO RP8229_2018 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 17/05/2018

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 11 TRASCRIZIONE CONTRO RP11921_2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. del 18/07/2018

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

Elenco Fotografie

N. 12 20180319_182548 del 05/05/2021

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 13 20180322_180548 del 05/05/2021

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 14 20180412_175414 del 05/05/2021

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 15 20180412_180857 del 05/05/2021

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 16 20180412_180914 del 05/05/2021

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 17 20180412_181054 del 05/05/2021

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

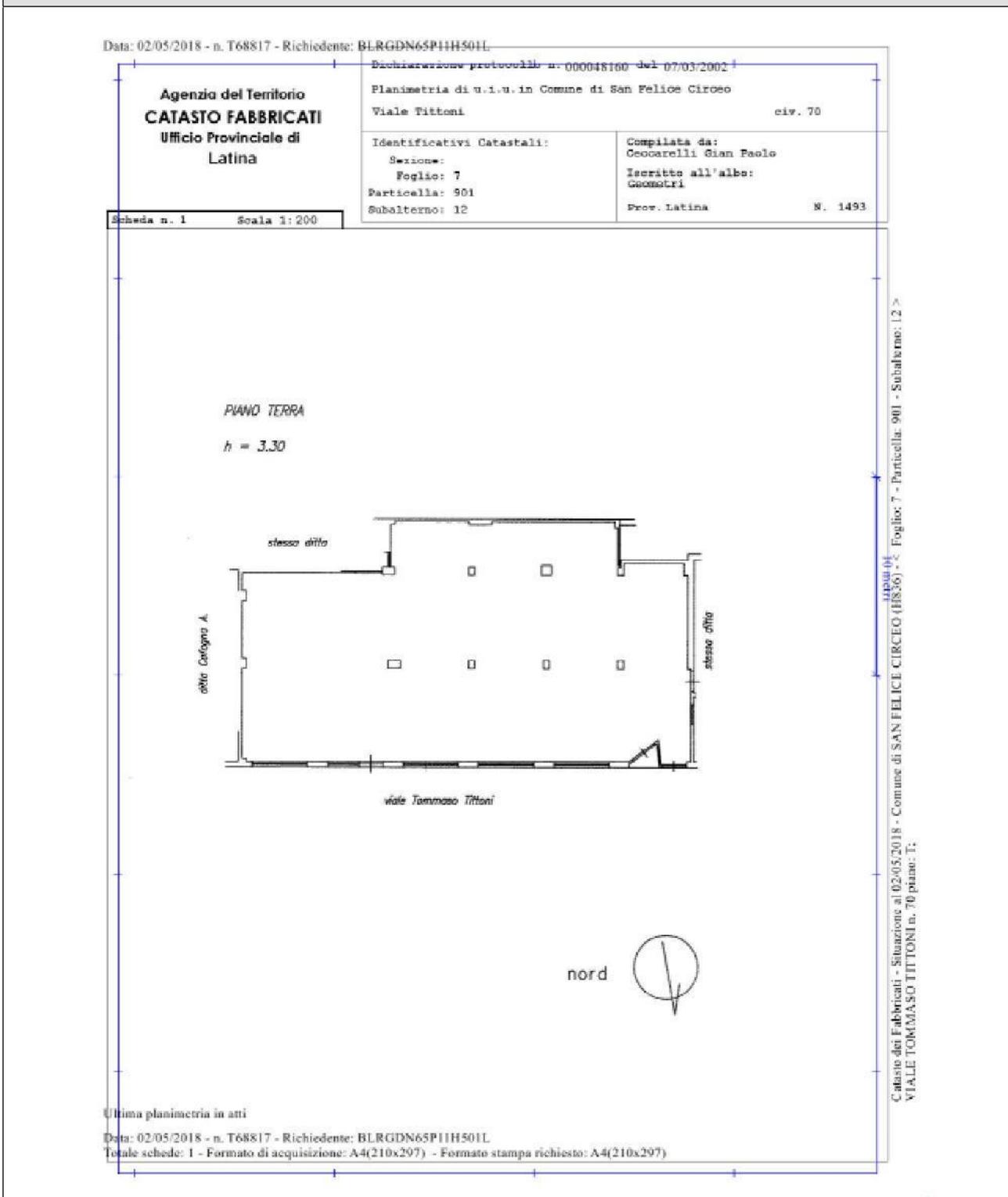
Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Planimetrie

N. 3 - PLN_114834017_2 F7 P901 S12



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Fotografie

N. 12 - 20180319_182548



N. 13 - 20180322_180548



N. 14 - 20180412_175414



N. 15 - 20180412_180857



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

Firmato Da: BELARDINELLI Giordano Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6495533feb1f8e0e04ab7e57454b655e - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6caad805e30383cc586f31fab2f6e957

Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dccc5d23e3f5c



SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



N. 16 - 20180412_180914



N. 17 - 20180412_181054



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	SAN FELICE CIRCEO	Provincia di	LT
---------------------------------	-------------------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di SAN FELICE CIRCEO (H836)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		7	901	12	C 1 -Negozi e botteghe	5	240 m ²	6.804,84	257,00
Totali								6.804,84	257,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 7 Part. 901 Sub. 12 (Bene principale) Situazione in atti al 24/07/2020

Piano di accesso: T

Superficie catastale: 257,00 m²

Conduzione: Proprietà

Documenti di riferimento

N.1 - DOC_1336585725 fg7 p901 s12 del 24/07/2020

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

--- OMISSIS --- DI --- OMISSIS --- & C. S.A.S. in proprietà dal 18/09/1992 al 19/05/2021 per 1/1

■ Valore Normale Fabbricati - (Provvedimento AdE 2007/120811 del 27 luglio 2007)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m ²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m ²)	VN(€)
1	.7.	901.12.		C/1	Negozi	257,00	terrend	Normale	1.650,00	424.050,00
Valore Normale complessivo										424.050,00

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



VALUTAZIONE

Negozi / locale commerciale / fondo Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Negozi / locale commerciale / fondo sito in SAN FELICE CIRCEO (LT) - San Felice Circeo - Località La Cona, Viale TOMMASO TITTONI, 70, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 13/05/2021.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Negozi / locale commerciale / fondo Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
02/05/2018	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme	0,00
17/03/2021	<p>Analisi della titolarità dei diritti reali</p> <p>L'immobile in oggetto appartiene ai seguenti soggetti con dati anagrafici collegati:</p> <p>1. CURATELA DEL FALLIMENTO --- OMISSIS ---DI --- OMISSIS --- & C. S.A.S. Con sede in SAN FELICE CIRCEO (LT) Codice fiscale --- Omissis ---</p> <p>2. --- OMISSIS --- DI --- OMISSIS --- & C. S.A.S *** Con sede in SAN FELICE CIRCEO (LT) Codice fiscale --- Omissis -- -(Proprietà 1/1)</p> <p>Elenco sintetico delle formalità trascritte a carico riportate in allegato:</p> <p>- ISCRIZIONE CONTRO del 18/03/1992 - Registro Particolare 826 Registro Generale 7184 SOGGETTO DEBITORE</p> <p>- TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/09/1992 - Registro Particolare 12907 Registro Generale 18091 Pubblico ufficiale NICOTRA ANDREA Repertorio 34554 del 04/09/1992 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Immobili siti in SAN FELICE CIRCEO(LT)</p> <p>- ISCRIZIONE CONTRO del 18/11/2016 - Registro Particolare 4108 Registro Generale 24416 Pubblico ufficiale CELESTE GIUSEPPE Repertorio 84282/32909 del 15/11/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</p>	Conforme	0,00

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



	<p>Immobili siti in SAN FELICE CIRCEO(LT) SOGGETTO DEBITORE</p> <p>- ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/2017 - Registro Particolare 4229 Registro Generale 26751 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2544/2017 del 19/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SAN FELICE CIRCEO(LT) SOGGETTO DEBITORE</p> <p>- ISCRIZIONE CONTRO del 16/02/2018 - Registro Particolare 443 Registro Generale 3782 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 4549 del 12/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SAN FELICE CIRCEO(LT) SOGGETTO DEBITORE</p> <p>- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/05/2018 - Registro Particolare 8229 Registro Generale 11506 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 16/2018 del 15/02/2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in SAN FELICE CIRCEO(LT).</p> <p>- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2018 - Registro Particolare 11921 Registro Generale 16941 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3368 del 03/07/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in SAN FELICE CIRCEO(LT)</p>		
20/11/2020	<p>Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità</p> <p>Il permesso di Abitabilità rilasciato dal Comune di San Felice Circeo n° 313 del 04/05/1966, per il piano terra a negozio, riguarda la licenza iniziale di costruzione, rimane esclusa e pertanto scoperta da tale agibilità la parte in ampliamento del Negozio supermarket oggetto della licenza N°798 del 21/03/1966.</p>	Non conforme	2.500,00
23/01/2021	Ricerca dati immobiliari comparabili	Conforme	0,00
20/11/2020	<p>Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia</p> <p>Tutte le difformità presenti nella porzione immobiliare in esame, dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'acquirente all'asta richiedendo il titolo edilizio e la agibilità necessari, altresì inserire nella sanatoria in corso di trattazione, ove consentito, con il pagamento dei relativi oneri e spese che andranno quantificati in sede di iter autorizzativo con gli enti competenti, sia per quanto riguarda le variazioni interne che per quanto riguarda le difformità presenti nei prospetti esterni, rispetto ai progetti licenziati, con il preventivo rilascio dei necessari pareri vincolistici presupposto, nonché il pagamento dei relativi oneri e spese.</p>	Non conforme	18.000,00
04/05/2021	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o	Conforme	0,00

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



<p>regolarizzati al momento della vendita</p> <p>Elenco delle formalità trascritte da cancellare con il decreto di trasferimento:</p> <p>- ISCRIZIONE CONTRO del 18/03/1992 - Registro Particolare 826 Registro Generale 7184 SOGGETTO DEBITORE</p> <p>- ISCRIZIONE CONTRO del 18/11/2016 - Registro Particolare 4108 Registro Generale 24416 Pubblico ufficiale CELESTE GIUSEPPE Repertorio 84282/32909 del 15/11/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in SAN FELICE CIRCEO(LT) SOGGETTO DEBITORE</p> <p>- ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/2017 - Registro Particolare 4229 Registro Generale 26751 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2544/2017 del 19/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SAN FELICE CIRCEO(LT) SOGGETTO DEBITORE</p> <p>- ISCRIZIONE CONTRO del 16/02/2018 - Registro Particolare 443 Registro Generale 3782 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 4549 del 12/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SAN FELICE CIRCEO(LT) SOGGETTO DEBITORE</p> <p>- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/05/2018 - Registro Particolare 8229 Registro Generale 11506 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 16/2018 del 15/02/2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in SAN FELICE CIRCEO(LT).</p> <p>- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2018 - Registro Particolare 11921 Registro Generale 16941 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3368 del 03/07/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in SAN FELICE CIRCEO(LT)</p>		
Totale costi ripristino Non conformità		20.500,00

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



COMPARABILI

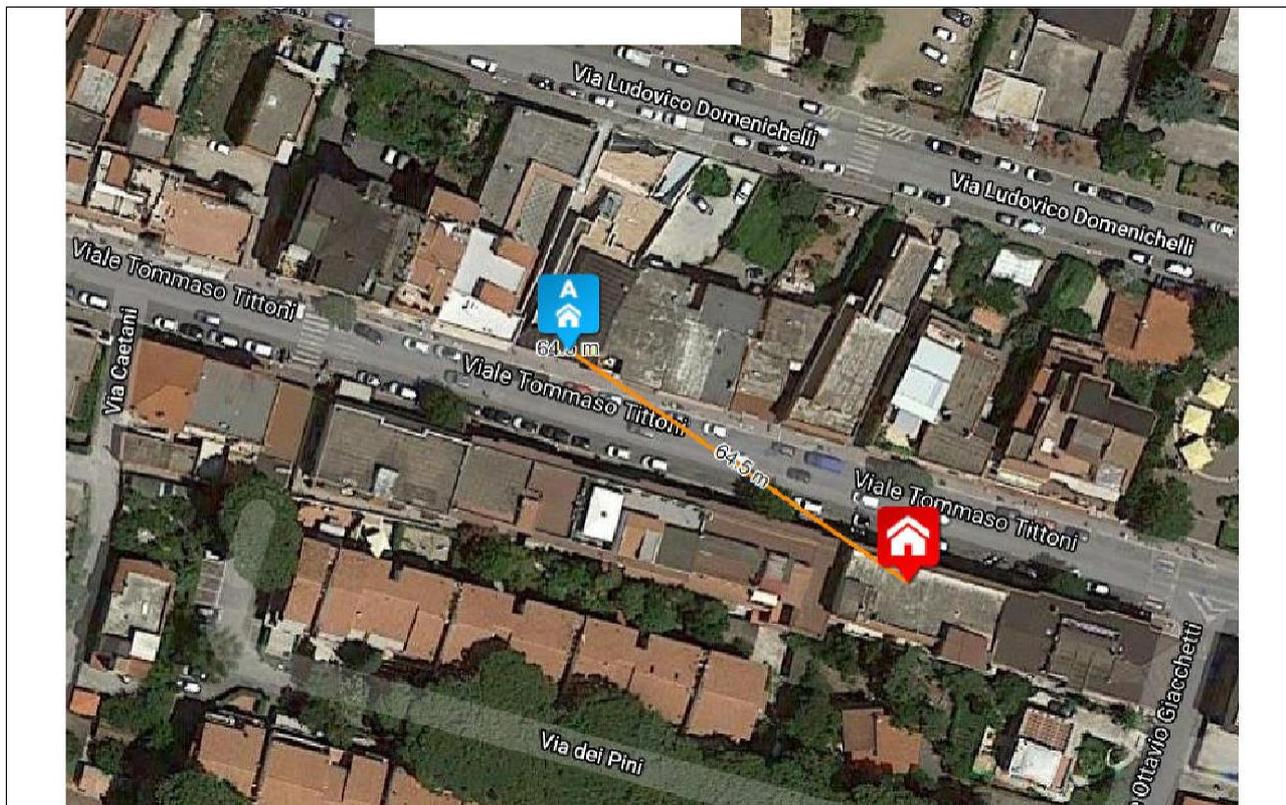
Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ **Negozi / locale commerciale / fondo - San Felice Circeo - Località La Cona - Viale TOMMASO TITTONI, 77 - SAN FELICE CIRCEO (LT) - Comparabile A**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Locale commerciale al piano terra, con accesso sia da Viale Tittoni civici 77 e 77/A, a mezzo di antistante corte, che da Via Domenichelli civici 20/A e 20/B, della consistenza catastale di metri quadrati centosessantatré (mq. 163). In catasto fabbricati, in ditta concordante, foglio 7, particella: - 7 sub 12, Viale Tommaso Tittoni n.77 e 77/A, Via Ludovico Domenichelli civici 20/A e 20/B, piano T, categ. C/1, cl. 1a, consistenza catastale mq. 163, RC €. 2.517,06.
Destinazione	Commerciale
Superficie commerciale (SUP)	163,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	26/01/2021
Prezzo	760.000,00 €
Nota Prezzo	Atto pubblico di Compravendita del 26/01/2021 - Notaio Dott. Francesco Pastore notaio in Montemiletto, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Avellino e Sant'Angelo dei Lombardi - Repertorio n. 48.931 - Raccolta n. 18.698.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

■ Location map comparabili



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



MARKET COMPARISON APPROACH
LOTTO 01 - Negozio / locale commerciale / fondo Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017
SAN FELICE CIRCEO (LT)

■ **Stima a Market Comparison Approach**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- **Superficie commerciale (SUP):** La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

- **Ascensore (ASC):** La caratteristica Ascensore misura la presenza o meno dell'impianto stesso.

Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Impianto ascensore presente.	1
Assente	Impianto ascensore assente.	0

- **Numero di servizi igienici (bagni) (SER):** I servizi igienici (bagni o wc) sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo.

Unità di misura: n.;

- **Numero di vetrine (NDV):** La caratteristica numero di vetrine rappresenta la quantità di vetrine disponibili nell'unità immobiliare.

Unità di misura: n.;

- **Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM):** La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

- **Visibilità dell'unità immobiliare (VIU):** La caratteristica visibilità dell'unità immobiliare rappresenta il grado di interesse commerciale e/o di rappresentanza, percepibile attraverso le normali vie di comunicazione, che l'unità immobiliare dimostra per la sua posizione e/o forma architettonica che è in grado di esprimere rispetto al contesto del fabbricato in cui è inserita.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	L'unità immobiliare si trova nel punto di maggior visibilità, per il fabbricato in cui è inserita, il grado di interesse commerciale e/o di rappresentanza è percepibile da tutte le vie di comunicazione, la sua individuazione non richiede nessun tipo di indicazioni.	3
Med	L'unità immobiliare si trova in un punto di modesta visibilità, per il fabbricato in cui è inserita, il grado di interesse commerciale e/o di rappresentanza è percepibile solo da alcune vie di comunicazione, la sua individuazione richiede indicazioni segnaletiche e/o pubblicitarie generiche.	2
Min	L'unità immobiliare si trova in un punto di scarsa visibilità, per il fabbricato in cui è inserita, il grado di interesse commerciale e/o di rappresentanza non è percepibile da nessuna via di comunicazione, la sua individuazione richiede indicazioni segnaletiche e/o pubblicitarie specifiche.	1

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Negozio / locale commerciale / fondo, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 36. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	760.000,00		-
Data (DAT) giorno/mese/anno	26/01/2021		13/05/2021
Superficie commerciale (SUP) m ²	163,0		238,6
Ascensore (ASC) 0=assente 1=presente	0		1
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) n.	1		0
Numero di vetrine (NDV) n.	3		6
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	5		1
Visibilità dell'unità immobiliare (VIU) 1=min 2=med 3=max	2		3

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,010
Superficie commerciale	1,000
Ascensore	Da 0 a 1 50.000,000
Numero di servizi igienici (bagni)	7.500,000
Numero di vetrine	5.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 1 a 5 300.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 2 a 3 50.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 2 a 5 250.000,000
Visibilità dell'unità immobiliare	Da 2 a 3 10.000,000
Visibilità dell'unità immobiliare	Da 1 a 3 20.000,000

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

■ Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima:

Prezzo unitario terreni edificabili [pu] = 2100,00 €/m²

Rapporto area edificata/edificabile [r] = 0,90

Prezzo unitario terreni edificati [p] = [pu]*[r] = 2100,00 * 0,90 = 1890,00 €/m²

Rapporto complementare dei terreni edificati [c] = VT/VI = 0,00

■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 760.000,00 * 1,00 / 163,00 = 4.662,58 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 4.662,58 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 4.662,58 €/m²

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = 0,01 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 760.000,00 * (0,01) / 12 = 633,33 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

$$[i(\text{SUP})] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 4.662,58 * 1,00 = 4.662,58$$

Prezzo marginale della caratteristica Ascensore (ASC)

$$[i(\text{ASC})] = 50.000,00 \text{ €/impianto}$$

Vetustà [Vet] = 40 anni

Vita media utile [Vit] = 60 anni

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{ASC}) = 50.000,00 * (1 - 40/60) * 0.2 = 3.333,33 \text{ €/impianto}$$

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi igienici (bagni) (SER)

Il prezzo marginale dei servizi igienici $p(SER)$ è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo $[i(SER)]$, della vita utile $[Vit]$ del servizio e della sua vetustà $[Vet]$.

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti del servizio ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un servizio in più o di un servizio in meno.

$[i(SER)] = 7.500,00 \text{ €/servizio}$

Vetustà $[Vet] = 10 \text{ anni}$

Vita media utile $[Vit] = 50 \text{ anni}$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(SER) = 7.500,00 * (1 - 10/50) = 6.000,00 \text{ €/servizio}$

Prezzo marginale della caratteristica Numero di vetrine (NDV)

$[i(NDV)] = 5.000,00$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(NDV) = 5.000,00$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(STM)$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) $[i(STM)]$	Modalità di stima
1 (Minimo o Scarso)	5 (Massimo o Buono)	300.000,00	a costi di ricostruzione deprezzati
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	50.000,00	a preventivo di costi
2 (Mediocre)	5 (Massimo o Buono)	250.000,00	a preventivo di costi

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(STM) = 300.000,00 \text{ €}$

Prezzo marginale della caratteristica Visibilità dell'unità immobiliare (VIU)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) $[i(VIU)]$	Modalità di stima
1 (Min)	3 (Max)	20.000,00	
2 (Med)	3 (Max)	10.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(VIU) = 10.000,00$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A		
Data (DAT) €/mese	633,33		
Superficie commerciale (SUP)	4.662,58		
Ascensore (ASC) €/impianto	3.333,33		
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) €/servizio	6.000,00		
Numero di vetrine (NDV)	5.000,00		
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	300.000,00		
Visibilità dell'unità immobiliare (VIU)	10.000,00		

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A			
	Differenza	Aggiustam.(€)		
Prezzo totale (PRZ)		760.000,00		
Data (DAT)	(0-4)	-2.533,33		
Superficie commerciale (SUP)	(238,6-163,0)	352.537,70		
Ascensore (ASC)	(1-0)	3.333,33		
Numero di servizi igienici (bagni) (SER)	(0-1)	-6.000,00		
Numero di vetrine (NDV)	(6-3)	15.000,00		
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(1-5)	-300.000,00		
Visibilità dell'unità immobiliare (VIU)	(3-2)	10.000,00		
Prezzo corretto		832.337,69		

Valore di stima uguale a 832.337,67 €.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



Firmato Da: BELARDINELLI Giordano Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6495533feb1f8e0e04ab7e5745454b55e - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6ca0805e30383cc586f31fab2f6e95f7

Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8acc5d23e3f5c

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Negozio / locale commerciale / fondo Viale TOMMASO TITTONI, 70 -
04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	20.500,00
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	832.337,67

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

$832.337,67 - 20.500,00 = 811.837,67 \text{ €}$

Diconsi Euro ottocentoundicimilaottocentotrentasettevirgolasessantasette

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it

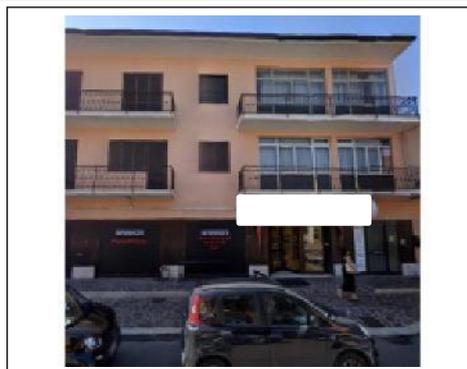


SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 02-Apartmento Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Denominazione

Data inserimento	09/01/2021	Data ultima modifica	19/05/2021
Codice	0003 Subject		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione	UNITA IMMOBILIARE ABITAZIONE CIVILE A...		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	Proprietà esclusiva.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in scadente stato di manutenzione		
Superficie	148,31 m ² Cdivi - Superficie Interna Lorda (SI...		



Ubicazione

Viale TOMMASO TITTONI, 70 -
San Felice Circeo - Località La Cona 04017 SAN FELICE CIRCEO - (LT)
Zona OMI: C1/Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE-VIA TOMMASO TITTONI, LUNGO MARE CIRCE, VIA XXIV M...

Unità Immobiliare

Condominio	Non costituito.	Palazzina	Viale Tittoni 70, San Felice Circeo LT	Scala	Accesso dalle scale raggiungibili dal piano terra.
Piano di accesso	1			Interno	Non individuato.

Descrizione principale

La unità immobiliare appartamento è parte del fabbricato principale cielo-terra costituito, da tre piani fuori terra e uno piano entro terra, in medio stato di conservazione, per la cui descrizione si rimanda alla parte generale comune della perizia che descrive l'edificio nel suo complesso.

La unità immobiliare appartamento, si raggiunge al primo piano salendo la scala principale situata all'ingresso dell'edificio, essa è costituita da due porte di accesso vicine situate sul pianerottolo. La prima porta costituisce l'accesso formale principale all'appartamento, esso immette nell'ingresso/pranzo, gli altri ambienti dell'alloggio sono una piccola cucina non abitabile, il soggiorno/sala da pranzo, il corridoio che distribuisce alle quattro camere da letto ed al bagno principale, vi è un secondo bagno di pertinenza della camera da letto matrimoniale.

La seconda porta di ingresso sul pianerottolo, immette in due ambienti dell'appartamento adibiti ad ufficio/archivio, ove si conservano i documenti della attività del supermarket sottostante.

La situazione dei luoghi è difforme dalla situazione risultante negli atti catastali in quanto vi è una diversa posizione della porta di accesso al soggiorno/sala da pranzo in difformità da quanto rappresentato nella planimetria agli atti del NCEU.

Parti comuni

Si evidenzia che non vi è costituito nessun condominio, ne regolamento, si deve fare pertanto riferimento alla normativa generale.

Provenienza e titolarità

La unità immobiliare facente parte del fabbricato, è stata edificata con Licenza di costruzione edile rilasciata dal comune di S.F. Circeo, N°798 del 21/03/1966, al Sig. --- Omissis --- per la edificazione in variante di Viale Tittoni 70 e con passaggio all'urbano del NCEU come:

UNITÀ IMMOBILIARE ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, in Via Tommaso Tittoni 70 - Piano 1, intestata --- OMISSIS --- nato a San felice Circeo il --- Omissis ---, CF: --- OMISSIS ---. Individuato al NCEU di Latina al Foglio 7, Particella 901, Sub 16, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 8,5 vani, Sup. Catastale totale 177 mq. cfr. Allegati.

Risultano subalterni originari del sub.16 i seguenti immobili soppressi:

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



- foglio 7 particella 901 subalterno 14 e subalterno 15, a loro volta variati e originati dalla soppressione del sub. 6 (n.b.: il sub 6 ha originato e/o variato i seguenti immobili:
- foglio 7 particella 901 sub. 7, sub. 8, sub. 13, sub. 14, sub. 15).
Non vi sono atti traslativi prime della dichiarazione di fallimento.

Urbanistica e vincoli

Per quanto riguarda la normativa urbanistica e i relativi vincoli su area si rimanda alla parte generale contenuta nella relazione introduttiva, comune a tutto l'edificio di viale Tommaso Tittoni 70.

Il progetto di variante del fabbricato di Viale Tittoni, S.F. Circeo, ha avuto il parere favorevole della commissione edilizia comunale nella seduta del 05/03/1966.

Alla licenza di costruzione edile viene rilasciata dal comune di S.F. Circeo, N°798 del 21/03/1966, per la edificazione in variante di Viale Tittoni.

Il permesso di Abitabilità rilasciato dal Comune di San Felice Circeo n° 382 del 09/03/1967, relativo alla casa di proprietà --- Omissis --- in Viale Tittoni per il piano primo composto di 5 vani utili e 6 vani accessori.

La unità immobiliare Abitazione Civile al primo piano, presenta una destinazione d'uso conforme alle destinazioni urbanistiche ammesse per la zona.

La unità immobiliare è stata oggetto di Concessione Edilizia a sanatoria, ai sensi dell' art. 31 - Legge 47/1985 N° 536/C del 01/03/1996, per opere abusivamente realizzate consistono in ampliamenti e modifiche eseguite nell'edificio sito in viale Tittoni, in difformità della licenza edilizia n. 798 del 21/03/1966, n.1268 del 18/11/1967, con particolare riferimento alla diversa distribuzione interna, "è stato prolungato il vano scala per una profondità lorda di ml. 0,80, è stata destinata a vani di abitazione la terrazza prevista coperta nel progetto, la superficie utile è di mq. 30,72.

Per quanto riguarda la richiesta di condono 724/94, riferimento pratiche riunite n. 5981 e 5982 prot. n. 3607 e 3608 del 28/02/1995, ancora in corso di trattazione, per il piano in esame l'abuso riguarda la realizzazione di numero 2 zone a terrazzo/balcone al primo piano, aventi superficie di circa mq. 35,28 e mq. 5,10 denominate lett. C e D, da definirsi in sede di trattazione del condono.

Una diversa distribuzione interna è presente, in difformità dal condono rilasciato, su una piccola porzione relativa al bagno nobile della unità immobiliare, ove è pendente anche una richiesta di integrazione licenza edilizia da parte del Comune di San Felice Circeo prot. 3691 del 17/04/1968, al Sig. --- Omissis ---, in relazione alla licenza edilizia n. 1268 del 18/11/1967, che chiede che la realizzazione delle opere, ai sensi dell' art. 18 della legge n. 765 del 1967, deve essere subordinata alla riserva di apposito spazio per parcheggio, in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione; in mancanza si incorrerà nella revoca della licenza edilizia. Al provvedimento il comune non ha mai dato seguito, l'adempimento è relativo alla parte in ampliamento oggetto della licenza edilizia di cui sopra.

L'acquirente all'asta della unità immobiliare, al fine di regolarizzare la porzione di unità immobiliare oggetto di richiesta di reperimento parcheggi, come indicato dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale, potrà esperire la richiesta di monetizzazione parcheggi a standardt urbanistici; e valutare per quanto riguarda l'intervento in questione, se si potrà procedere o meno alla monetizzazione dell'area da destinare a parcheggio, quantificando l'importo da versare in sede di iter autorizzativo comunale.

Per quanto evidenziato la unità immobiliare è da ritenersi, allo stato, parzialmente non regolare.

Per quanto riguarda la situazione catastale la unità immobiliare, presenta difformità rispetto alla situazione reale, in particolare la posizione di una porta di ingresso al soggiorno principale che è posizionata lungo il corridoio anziché nell'ingresso tinello.

Per tutto quanto sopra ne derivano gli oneri a carico dell'acquirente all'asta per i contestuali adempimenti di accertamento di conformità e/o procedura sanatoria previsti dal Comune per la regolarizzazione dell'area da destinare a parcheggio, eventualmente da monetizzare, del bagno in difformità, della diversa distribuzione degli spazi interni, dei successivi adempimenti NCEU, al fine di allineare la posizione alla situazione reale.

Highest and Best Use

Classificazione	Appartamento - 5 vani (pentavano)
Destinazione	Residenziale
Proprietà	Proprietà esclusiva.
Motivazioni	L'utilizzo migliore del bene appare quello di essere destinato a residenza o a attività di ricezione turistico alberghiere.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



Firmato Da: BELARDINELLI Giordano Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6495533feb1f8e0e04ab7e57454b55e - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6ca0805e30383cc586f31fab2f6e957

Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8acc5d23e3f5c

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



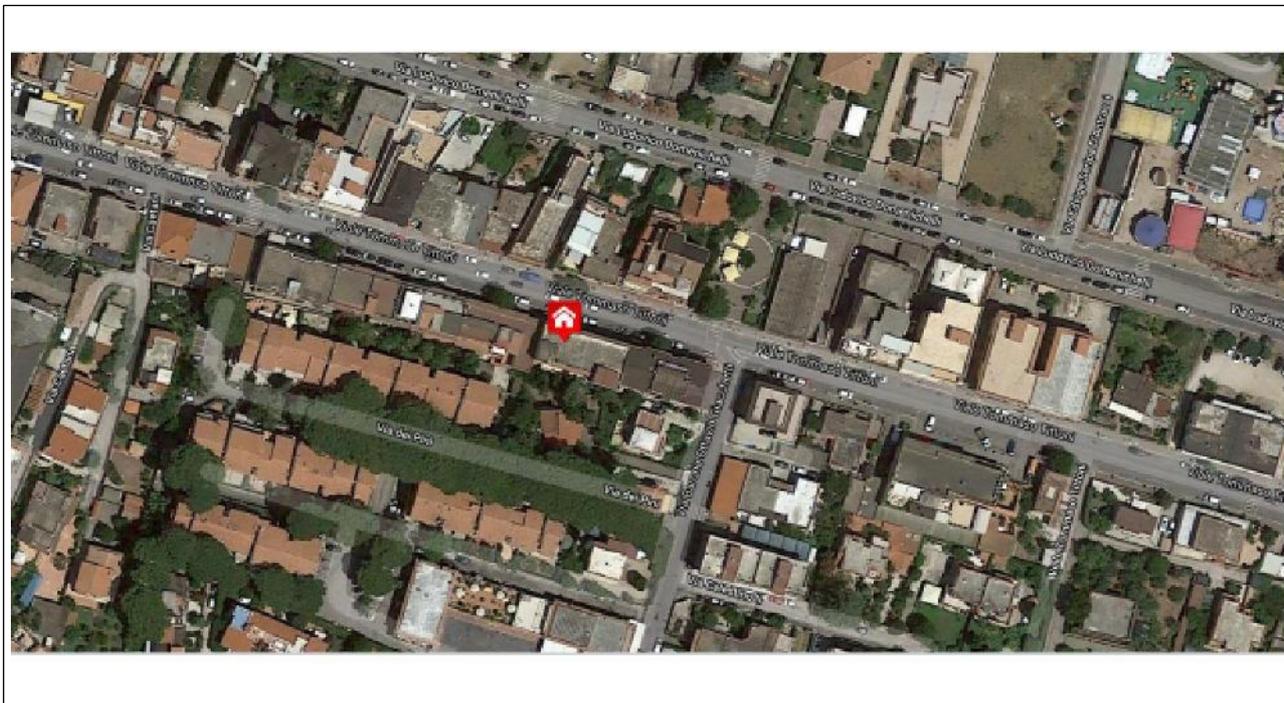
GEOGRAFIA

LOTTO 02-Appartamento Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Ubicazione

Regione	LAZIO	Provincia	LT
Comune	SAN FELICE CIRCEO		
Zona	San Felice Circeo - Località La Cona		
Indirizzo	Viale TOMMASO TITTONI		
Civico	70	Cap	04017
Latitudine	41° 14' 32,8668"	Longitudine	13° 5' 40,5636"

Mappa



Confini

L'immobile confina a:

- nord con la strada comunale Viale tittoni;
- est con edificio di altra u.i. magazzino proprietà del Sig. --- Omissis ---, salvo altri;
- ovest con edificio di altra proprietà --- Omissis --- costruito in aderenza salvo altri;
- sud con Fg 7 Part. 706, salvo altri.

MANUFATTI CONTERMINI

L'edificio è contiguo su due lati ad altri edifici a est e ovest, con cui è staticamente unito (costruzione in aderenza).

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede alla unità immobiliare dalla pubblica viabilità mediante la porta principale di accesso che immette in un ambiente di ingresso, andando dritto sulla sinistra vi è una porta che immette nelle scale che portano al piano primo.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 02-Appartamento Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)</p> <p>Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.</p> <p>La SIL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore muri perimetrali; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo · i balconi, terrazzi e simili; · lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); · i vani ad uso comune.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	148,31	1,00	148,31
Totale Superficie (m²)		148,31		148,31
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)	Altezza (m)	Vol. Comm. (m ³)
Abitazione piano primo	148,31	S1	1,00	148,31	2,85	-
Totale per piano	148,31			148,31		-

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

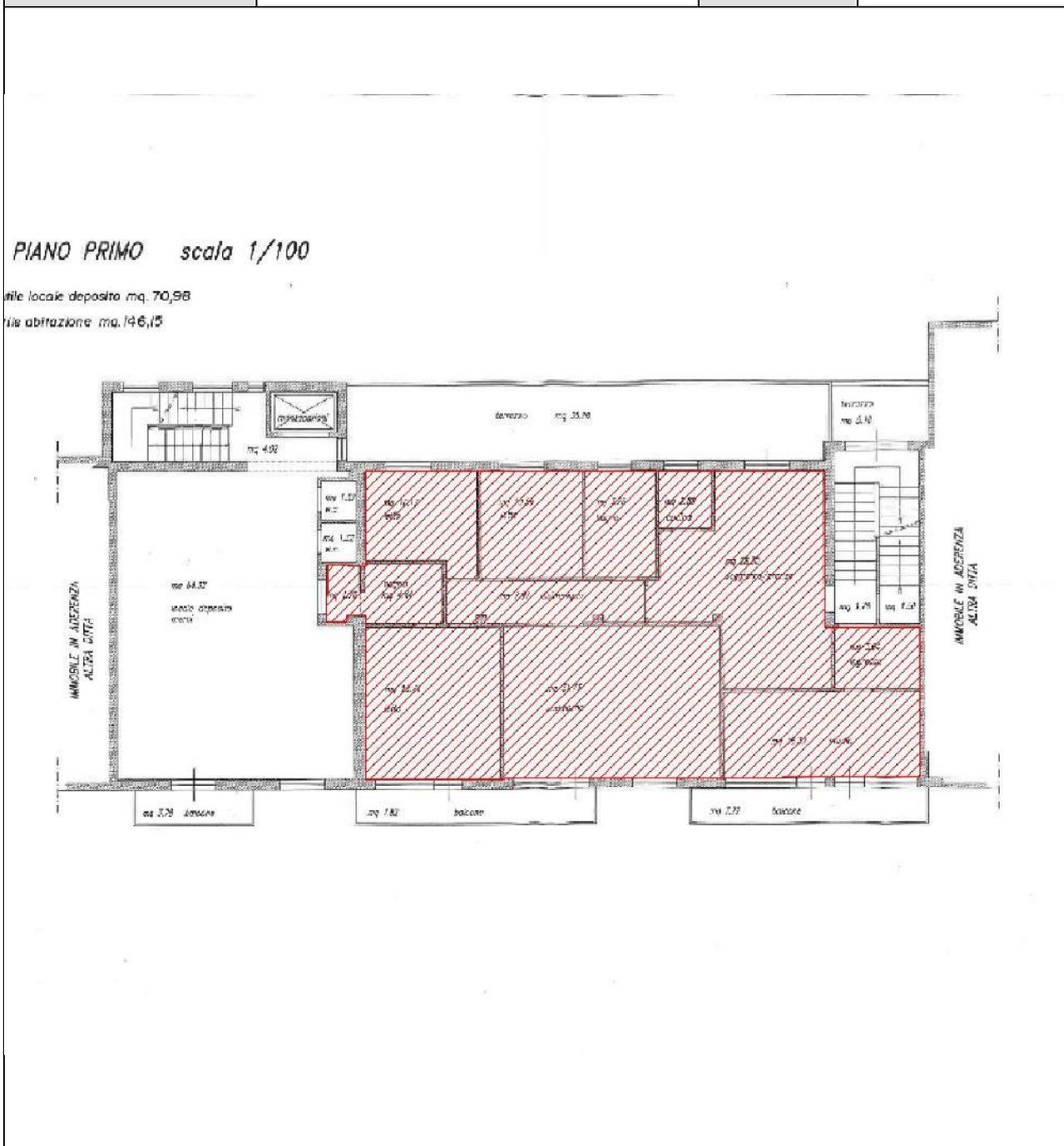
SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Planimetria

0003 Subject-Appartamento Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO-LT

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria quotata		
Piano	Piano Primo	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Proprietario	N° Documento	1



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



CARATTERISTICHE
LOTTO 02-Appartamento Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	4	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-
Pericolosità sismica della zona	PLS	3	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì	-
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	2	1=min 2=med 3=max	-
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente	-
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	1	0=assenti 1=presenti	-
Strutture amministrative (uffici pubblici)	AMM	1	0=assenti 1=presenti	-
Trasporti pubblici linee principali	TPP	1	0=assenti 1=presenti	-
Attività commerciali	ATC	1	0=assenti 1=presenti	-
Destinazione prevalente piano terra	DPT	Attività commerciali	(descrizione libera)	-
Stato di manutenzione prevalente	SMP	2	1=min 2=med 3=max	-

Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dal centro storico	DIS	1.500,00	m	-
Distanza dal mare	DMA	800,00	m	-

Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Vincolo paesaggistico	VPA	1	0=assente 1=presente	-
Parchi e riserve nazionali o regionali	PAR	1	0=assente 1=presente	-

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=da-ristrutturare 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	-
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=sì	-
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Epoca di costruzione	ECT	1964	anno/i	-
Epoca di sopraelevazione e/o ampliamento	ESA	1968	anno/i	-
Epoca di manutenzione straordinaria	EAI	2003	anno/i	-
Numero di piani fuori terra	NPF	3	n.	-
Numero di piani interrati	NPI	1	n.	-
Numero di unità immobiliari	NUI	7	n.	-
Numero di vani scala	NSC	2	n.	-
Numero di ascensori e/o montacarichi	NAS	1	n.	-
Numero di appartamenti	NUA	2	n.	-
Numero di negozi o botteghe	NUG	1	n.	-
Numero di magazzini o depositi	NUM	3	n.	-
Volume del fabbricato	VFB	2.200,00	m ³	-
Altezza massima di gronda	HMX	10,50	m	-
Strutture portanti verticali	STN	Pilastri in conglomerato cementizio armato	(descrizione libera)	-
Strutture portanti orizzontali	STO	Solai in latero cemento gettato in opera	(descrizione libera)	-
Prospicienza del fabbricato	PRO	2	1=min 2=med 3=max	-
Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	1	0=nulla (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)	-
Visibilità del fabbricato	VSF	3	1=min 2=med 3=max	-
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente	-

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ascensore	ASC	1	0=assente 1=presente	-
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto di messa a terra	EMT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto idrico sanitario del fabbricato	IIF	1	0=assente 1=presente	-
Impianto fognario fabbricato	IFF	1	0=assente 1=presente	-

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare	QTM	1	1=min 2=med 3=max	-

Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare	IMP	1	1=min 2=med 3=max	-

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	148,3	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	148,3	m ²	1,00

Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Parcheggi pubblici in zona	PPU	1	0=assente 1=presente	-

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Accessibilità	ACS	1	0=no 1=sì	-
Stato di utilizzo	UTI	2	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	13/05/2021	giorno/mese/anno	0,010

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 02-Appartamento Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Denominazione

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale

Localizzazione/Ubicazione

Comune	SAN FELICE CIRCEO	Provincia	LT
Località/Fraz./Zona	San Felice Circeo - Località La Cona		
Posizione	Centrale - semiperiferica		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Unità immobiliare in condominio	Categoria	Usato in scadente stato di
Proprietà	Proprietà esclusiva.		
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo civile	Dimensione unità	Medio grande

Tipologia edile

Edificio	Multipiano		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	148,31/148,31	100,00
Superficie principale	S1/SUP	148,31/148,31	100,00

Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Abitazione principale
Lato offerta	Singolo privato	Motivazione	Disinvestimento
Intermediari	Agenzia immobiliare locale		

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	2.300,00 €/m ²	Livello di reddito	8,80 €/m ² mese
Fase di mercato	Fase di recessione	Filtering	Assente (fascie sociali miste)

Rapporti strumentali

Prezzo unitario terreni edificabili [pu]	2100,00 €/m ²
Rapporto area edificata/edificabile [r]	0,90
Prezzo unitario terreni edificati [p]= [pu] * [r]	1890,00 €/m ²
Rapporto compl. del terreno edificato [c]	-

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



■ Analisi di mercato

Il segmento di mercato in cui si inserisce l'immobile oggetto di valutazione è caratterizzato da una media disponibilità di immobili simili posti in vendita, a cui si aggiunge la contrazione delle compravendite spiegata sia dalla contingenza economica attuale (periodo Covid-19), sia dal fatto che gli acquirenti attendono un maggior sconto dal mercato.

Le quotazioni immobiliari degli appartamenti variano da un minimo 870 €/mq nella R1 (Zona Agricola Del Comune) ad un massimo di 3700 €/mq nella B1 (Toponom.di Confine):

P.v.veneto-p.lanzuisi-vic.mazzini-v.a.magnani-v.a.leardi-p.busiri (Vici), all'interno del comune vi sono 8 zone dove potete valutare appartamenti.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021





DOCUMENTI

LOTTO 02-Appartamento Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Elenco Planimetrie

N. 1 Immagine della pagina n.1 di 20201105115651 del 05/11/2020

Il documento proviene dal Proprietario.

Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano Primo

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di SAN FELICE CIRCEO Comune catastale di SAN FELICE CIRCEO

Catasto Fabbricati

Fg. 7 Part. 901 Sub. 16 Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 8,5 vani

Conformità

La unità immobiliare è stata oggetto di Concessione Edilizia a sanatoria, ai sensi dell' art. 31 - Legge 47/1985 N° 536/C del 01/03/1996, per opere abusivamente realizzate consistono in ampliamenti e modifiche eseguite nell'edificio sito in viale Tittoni, in difformità della licenza edilizia n. 798 del 21/03/1966, n.1268 del 18/11/1967, con particolare riferimento alla diversa distribuzione interna e alla chiusura a vano abitabile della terrazza.

Una diversa distribuzione interna è presente, in difformità dal condono rilasciato, su una piccola porzione relativa al bagno nobile della unità immobiliare, ove è pendente anche una richiesta di integrazione licenza edilizia da parte del Comune di San Felice Circeo prot. 3691 del 17/04/1968, al Sig. --- Omissis ---, in relazione alla licenza edilizia n. 1268 del 18/11/1967, che chiede che la realizzazione delle opere, ai sensi dell' art. 18 della legge n. 765 del 1967, deve essere subordinata alla riserva di apposito spazio per parcheggio, in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione; in mancanza si incorrerà nella revoca della licenza edilizia. Al provvedimento il comune non ha mai dato seguito, l'adempimento è relativo alla parte in ampliamento oggetto della licenza edilizia di cui sopra.

L'acquirente all'asta della unità immobiliare, al fine di regolarizzare la porzione di unità immobiliare oggetto di richiesta di reperimento parcheggi, come indicato dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale, potrà esperire la richiesta di monetizzazione parcheggi a standard urbanistici, secondo quanto già determinato nella Deliberazione del Consiglio Comunale N. 31 Del 05-07-2020 avente ad Oggetto: DETERMINAZIONE SULL'ISTANZA DI MONETIZZAZIONE DELL'AREA ...omissis...DA STANDARS URBANISTICI ecc.; e valutare per quanto riguarda l'intervento in questione, se si potrà procedere o meno alla monetizzazione dell'area da destinare a parcheggio, quantificando l'importo da versare in sede di iter autorizzativo comunale.

Per quanto evidenziato la unità immobiliare è da ritenersi, allo stato, parzialmente non regolare.

Per quanto riguarda la situazione catastale la unità immobiliare, presenta difformità rispetto alla situazione reale, in particolare la posizione di una porta di ingresso al soggiorno principale che è posizionata lungo il corridoio anziché nell'ingresso tinello.

Per tutto quanto sopra ne derivano gli oneri a carico dell'acquirente all'asta per i contestuali adempimenti di accertamento di conformità e/o procedura sanatoria previsti dal Comune per la regolarizzazione dell'area da destinare a parcheggio eventualmente da monetizzare, del bagno in difformità, della diversa distribuzione degli spazi interni, e dai successivi adempimenti NCEU, al fine di allineare la posizione alla situazione reale.

Il documento non è conforme alla realtà.

I costi di ripristino della non conformità ammontano a 15.000,00 €.

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

Elenco Planimetrie catastali

N. 2 PLN_140893310_1 F7 P901 S16 del 28/05/2020

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Conformità

Per quanto riguarda le difformità, nonché la quantificazione degli oneri da affrontare a carico del acquirente all'asta, si rimanda al punto precedente.

Il documento non è conforme alla realtà.

Il documento è stampato in coda a questo report.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



■ Elenco Visure conservatorie

N. 3 ISPEZIONE IPOTECARIA ELENCO FORMALITA --- OMISSIS --- del 17/03/2021

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 4 ISCRIZIONE CONTRO RG 17382_2012 IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO del 31/07/2012

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 5 TRASCRIZIONE CONTRO RP4229_2017 - IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO del 01/12/2017

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 6 TRASCRIZIONE CONTRO RG 11505_2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 17/05/2018

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Visure catastali

N. 7 DOC_1376544493 FG 7 PART901 SUB 16 primo piano del 09/01/2021

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di SAN FELICE CIRCEO Comune catastale di SAN FELICE CIRCEO

Catasto Fabbricati

Fg. 7 Part. 901 Sub. 16 Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 8,5 vani

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Fotografie

N. 8 20191002_163104 del 08/10/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 9 20191002_163243 del 08/10/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 10 20191002_163250 del 08/10/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 11 20191002_163858 del 08/10/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 12 20191002_165417 del 08/10/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 13 20191002_170156 del 08/10/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 14 20191002_171755 del 08/10/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 15 20191002_171939 del 08/10/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 16 20191002_173007 del 08/10/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



N. 17 20191002_173645 del 08/10/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

Fotografie

N. 8 - 20191002_163104



N. 9 - 20191002_163243



N. 10 - 20191002_163250



N. 11 - 20191002_163858



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

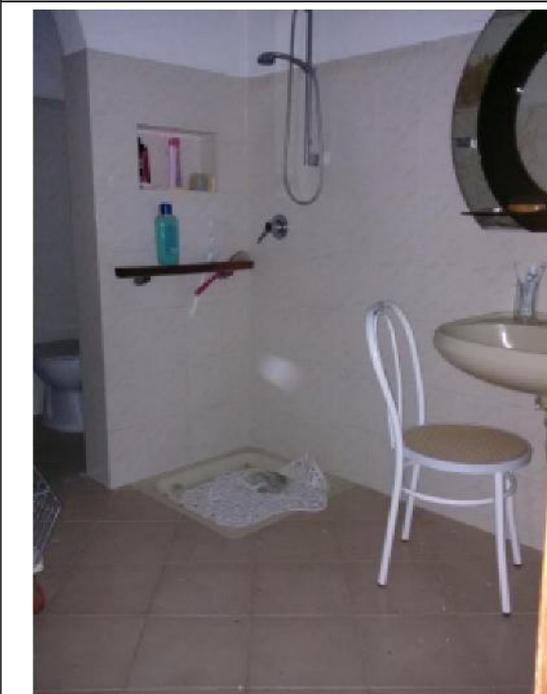
SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



N. 12 - 20191002_165417



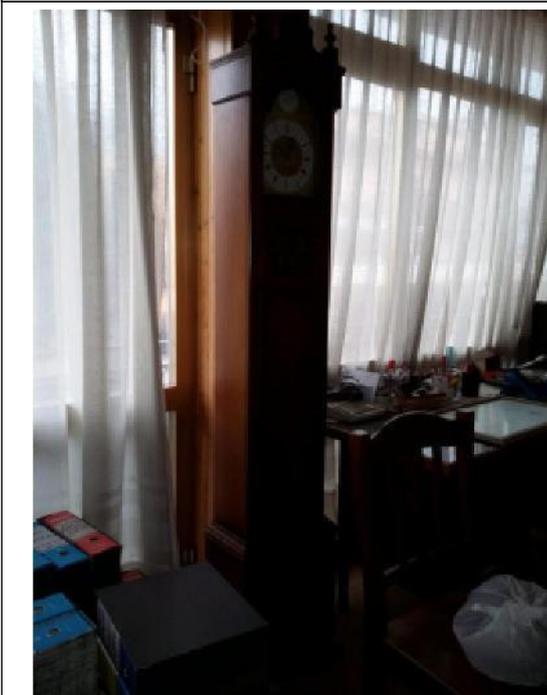
N. 13 - 20191002_170156



N. 14 - 20191002_171755



N. 15 - 20191002_171939



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

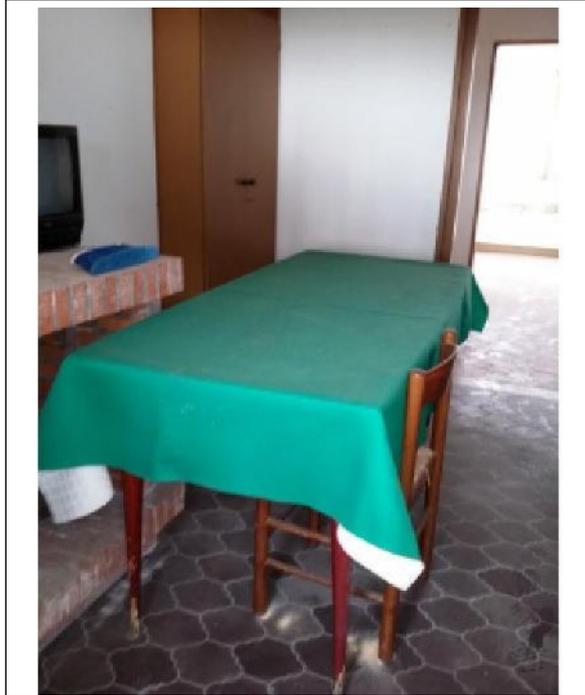
SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



N. 16 - 20191002_173007



N. 17 - 20191002_173645



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



Firmato Da: BELARDINELLI Giordano Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6495533feb1f8e0e04ab7e574554b55e - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6ca0805e30383cc586f31fab2f6e957

Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf3773eade8dccc5d23e3f5c

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	SAN FELICE CIRCEO	Provincia di	LT
---------------------------------	-------------------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di SAN FELICE CIRCEO (H836)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		7	901	16	A 2 -Abitazioni di tipo civile	2	8,5 vani	812,13	177,00
Totali								812,13	177,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 7 Part. 901 Sub. 16 (Bene principale) Situazione in atti al 09/01/2021

Piano di accesso: 1

Superficie catastale: 177,00 m²

Conduzione: Proprietà

Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte**: 166 m²

Documenti di riferimento

N.1 - Immagine della pagina n.1 di 20201105115651 del 05/11/2020

Il documento non è conforme alla realtà.

N.7 - DOC_1376544493 FG 7 PART901 SUB 16 primo piano del 09/01/2021

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

--- Omissis --- nato a SAN FELICE CIRCEO il --- Omissis --- CF. --- OMISSIS --- in proprietà dal 16/12/1966 al 19/05/2021 per 1/1

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



VALUTAZIONE

Appartamento Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in SAN FELICE CIRCEO (LT) - San Felice Circeo - Località La Cona, Viale TOMMASO TITTONI, 70, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 13/05/2021.

DUE DILIGENCE

LOTTO 02 - Appartamento Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
17/03/2021	<p>Analisi della titolarità dei diritti reali</p> <p>L'immobile in oggetto appartiene ai seguenti soggetti con dati anagrafici collegati:</p> <p>1. --- OMISSIS --- Luogo di nascita SAN FELICE CIRCEO (LT) Data di nascita --- Omissis --- Sesso M Codice fiscale--- OMISSIS ---</p> <p>Elenco sintetico delle formalità trascritte a carico riportate in allegato:</p> <p>- ISCRIZIONE CONTRO del 31/07/2012 - Registro Particolare 1860 Registro Generale 17382 Pubblico ufficiale CIPRARI MARIA CRISTINA Repertorio 15277/6738 del 27/07/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in SAN FELICE CIRCEO(LT) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA</p> <p>-ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/2017 - Registro Particolare 4229 Registro Generale 26751 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2544/2017 del 19/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PROSEDI(LT), SAN FELICE CIRCEO(LT) SOGGETTO DEBITORE</p> <p>- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/05/2018 - Registro Particolare 8228 Registro Generale 11505 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 16/2018 del 15/02/2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in PROSEDI(LT), SAN FELICE CIRCEO(LT)</p>	Conforme	0,00
20/11/2020	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Non conforme	13.000,00

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



	Tutte le difformità presenti nella porzione immobiliare in esame, dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'acquirente all'asta richiedendo il titolo edilizio e la agibilità necessari, altresì inserire nella sanatoria in corso di trattazione, ove consentito, con il pagamento dei relativi oneri e spese che andranno quantificati in sede di iter autorizzativo con gli enti competenti, sia per quanto riguarda le variazioni interne che per quanto riguarda le difformità presenti nei prospetti esterni, rispetto ai progetti licenziati, con il preventivo rilascio dei necessari pareri vincolistici presupposto, nonché il pagamento dei relativi oneri e spese.		
02/05/2018	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Non conforme	1.500,00
23/01/2021	Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità Il permesso di Abitabilità rilasciato dal Comune di San Felice Circeo n° 382 del 09/03/1967, per il piano primo, riguarda la licenza iniziale di costruzione, rimane esclusa e pertanto scoperta da tale agibilità la parte in ampliamento del piano primo oggetto della licenza N°798 del 21/03/1966 e quanto derivante dal condono assentito ed in corso di trattazione.	Conforme	0,00
04/05/2021	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita Elenco delle formalità trascritte da cancellare con il decreto di trasferimento: - ISCRIZIONE CONTRO del 31/07/2012 - Registro Particolare 1860 Registro Generale 17382 Pubblico ufficiale CIPRARI MARIA CRISTINA Repertorio 15277/6738 del 27/07/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in SAN FELICE CIRCEO(LT) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA -ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/2017 - Registro Particolare 4229 Registro Generale 26751 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2544/2017 del 19/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PROSEDI(LT), SAN FELICE CIRCEO(LT) SOGGETTO DEBITORE - TRASCRIZIONE CONTRO del 17/05/2018 - Registro Particolare 8228 Registro Generale 11505 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 16/2018 del 15/02/2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in PROSEDI(LT), SAN FELICE CIRCEO(LT)	Conforme	0,00
16/02/2021	Ricerca dati immobiliari comparabili	Conforme	0,00
Totale costi ripristino Non conformità			14.500,00

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Appartamento - San Felice Circeo - Località La Cona - Via BARONE GIACCHETTI, 2 - SAN FELICE CIRCEO (LT) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Appartamento posto al piano secondo, distinto con il numero interno 3 (tre), composto di ingresso, quattro camere, cucina, due bagni, ripostiglio, disimpegno e tre balconi a livello, confinante con vano scala, distacco su area condominiale, appartamento distinto con il subalterno 11, distacco su Viale Tittoni, salvo altri. C1/Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE-VIA TOMMASO TITTONI, LUNGO MARE CIRCE, VIA XXIV MAGG...	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	117,67 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	09/12/2020	
Prezzo	210.000,00 €	
Nota Prezzo	Atto Pubblico di Compravendita del 09/12/2020 - Notaio Dott. Salvatore Mariconda - Repertorio n. 17146 - Raccolta n. 11430.	

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Location map comparabili



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 02 - Appartamento Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 63. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	210.000,00		-
Data (DAT) giorno/mese/anno	09/12/2020		13/05/2021
Superficie principale (S1) m ²	117,7		148,3

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,010
Superficie principale	1,000

■ Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima:

Prezzo unitario terreni edificabili [pu] = 2100,00 €/m²

Rapporto area edificata/edificabile [r] = 0,90

Prezzo unitario terreni edificati [p] = [pu]*[r] = 2100,00 * 0,90 = 1890,00 €/m²

Rapporto complementare dei terreni edificati [c] = VT/VI = 0,00

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 210.000,00 * 1,00 / 117,67 = 1.784,65 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.784,65 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.784,65 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = 0,01 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 210.000,00 * (0,01) / 12 = 175,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.784,65 * 1,00 = 1.784,65 \text{ €/m}^2$$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A		
Data (DAT) €/mese	175,00		
Superficie principale (S1) €/m ²	1.784,65		

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A			
	Differenza	Aggiustam.(€)		
Prezzo totale (PRZ)		210.000,00		
Data (DAT)	(0-5)	-875,00		
Superficie principale (S1)	(148,3-117,7)	54.681,68		
Prezzo corretto		263.806,68		

Valore di stima uguale a 263.806,68 €.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Appartamento Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	14.500,00
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	263.806,68

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

263.806,68-14.500,00 = 249.306,68 €

Diconsi Euro duecentoquarantanovemilatrecentoseivirgolasessantaotto

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 02-Magazzino Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Denominazione

Data inserimento	09/01/2021	Data ultima modifica	18/05/2021
Codice	0004 Subject		
Classificazione	Magazzino		
Denominazione	Magazzino p1 Viale Tittoni SF CIRCEO		
Destinazione	Commerciale		
Proprietà	Proprietà esclusiva.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in scadente stato di manutenzione		
Superficie	65,98 m ² Cdivi - Superficie Interna Lorda (SIL...		



Ubicazione

Viale TOMMASO TITTONI, 70 -
San Felice Circeo - Località La Cona 04017 SAN FELICE CIRCEO - (LT)
Zona OMI: C1/Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE-VIA TOMMASO TITTONI, LUNGO MARE CIRCE, VIA XXIV M...

Unità Immobiliare

Condominio	Non costituito.	Palazzina	Viale Tittoni 70, San Felice Circeo LT	Scala	Accesso da scale e montacarichi dal piano terra.
Piano di accesso	1			Interno	Non presente

Descrizione principale

La unità immobiliare magazzino è parte del fabbricato principale cielo-terra costituito, da tre piani fuori terra e uno piano entro terra, in medio stato di conservazione, per la cui descrizione si rimanda alla parte generale comune della relazione introduttiva che descrive l'edificio nel suo complesso.

L'ingresso alla U.I. è diretto dalla scala di servizio situata vicino al montacarichi, ma per raggiungere tale punto si deve attraversare diagonalmente il piano terra oppure il piano interrato.

La u.i. è adibita a locale deposito merci e spogliatoio con la presenza di alcune tramezzature che costituiscono due bagni/wc, all'interno sono stipati scaffalature e materiali di ausilio per l'attività del supermercato.

La situazione dei luoghi è difforme dalla situazione risultante negli atti catastali in quanto vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, con divisori, aperture, finestre sulle scale non presenti o in posizione difforme da quanto rappresentato nella planimetria agli atti del NCEU, si confronti gli allegati planimetria e la piantina catastale.

Parti comuni

Si evidenzia che non vi è costituito nessun condominio, ne regolamento, si deve fare pertanto riferimento alla normativa generale.

Provenienza e titolarità

UNITÀ IMMOBILIARE MAGAZZINO LOCALE DI DEPOSITO, in Via Tommaso Tittoni 70 - Piano 1, intestata --- OMISSIS --- nato a San felice Circeo il --- Omissis ---, CF: --- OMISSIS ---.

Individuato al NCEU di Latina al Foglio 7, Particella 901, Sub 5, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 69 mq., Sup. Catastale 77 mq. cfr. Allegato visure e planimetrie catastali.

La unità immobiliare risulta COSTITUZIONE del 21/11/1985 in atti dal 13/01/1992.

La unità immobiliare magazzino in esame, facente parte dell'edificio, è stata edificata in ampliamento del fabbricato sito Viale Tittoni, S.F. Circeo, con iniziale parere favorevole della commissione edilizia comunale nella seduta del 11/04/1967, la commissione edilizia riporta che la zona non era soggetta a vincolo paesistico al momento della approvazione; successiva licenza di costruzione edile rilasciata dal comune di San Felice Circeo, N°1268 del 18/11/1967, per ampliamento fabbricato, di cui è già detto in precedenza.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



Urbanistica e vincoli

Per quanto riguarda la normativa urbanistica e i relativi vincoli su area si rimanda alla parte generale contenuta nella relazione introduttiva, comune a tutto l'edificio di viale Tommaso Tittoni 70.

In particolare la unità immobiliare magazzino al piano primo, presenta una destinazione d'uso conforme alle destinazioni urbanistiche ammesse per la zona.

Sulla unità immobiliare è pendente una richiesta di integrazione licenza edilizia da parte del Comune di San Felice Circeo prot. 3691 del 17/04/1968, al Sig. --- Omissis ---, in relazione alla licenza edilizia n. 1268 del 18/11/1967, che chiede che la realizzazione delle opere, ai sensi dell' art. 18 della legge n. 765 del 1967, deve essere subordinata alla riserva di apposito spazio per parcheggio, in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione, in mancanza si incorrerà nella revoca della licenza edilizia. Al provvedimento il comune non ha mai dato seguito, l'adempimento è relativo alla parte in ampliamento oggetto della licenza edilizia di cui sopra.

L'acquirente all'asta della unità immobiliare, al fine di regolarizzare la porzione di unità immobiliare oggetto di richiesta di reperimento parcheggi, come indicato dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale, potrà esperire la richiesta di monetizzazione parcheggi a standard urbanistici; e valutare per quanto riguarda l'intervento in questione, se si potrà procedere o meno alla monetizzazione dell'area da destinare a parcheggio, quantificando l'importo da versare in sede di iter autorizzativo comunale.

Per quanto riguarda la richiesta di condono 724/94, riferimento pratiche riunite n. 5981 e 5982 prot. n. 3607 e 3608 del 28/02/1995, ancora in corso di trattazione, e che riguarda la parte in ampliamento rispetto all'edificio primordiale, questa parte dovrà definirsi in sede di trattazione del condono.

Per quanto evidenziato la unità immobiliare è da ritenersi, allo stato, parzialmente non regolare.

La situazione dei luoghi è difforme dalla situazione risultante negli atti catastali in quanto vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, con divisori, aperture, finestre sulle scale non presenti o in posizione difforme da quanto rappresentato nella planimetria agli atti del NCEU, cfr. allegati.

Per tutto quanto sopra ne derivano gli oneri a carico dell'acquirente all'asta per i contestuali adempimenti di accertamento di conformità e/o procedura sanatoria previsti dal Comune per la regolarizzazione dell'area da destinare a parcheggio, eventualmente da monetizzare, dei bagni in difformità, della diversa distribuzione degli spazi interni, e dai successivi adempimenti NCEU, al fine di allineare la posizione alla situazione reale.

Highest and Best Use

Classificazione	Magazzino
Destinazione	Commerciale
Proprietà	Proprietà esclusiva.
Motivazioni	L'utilizzo migliore del bene appare quello di essere destinato ad ausilio alla attività di ricezione turistico alberghiere o altrimenti di valutare il cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenza, ove consentito dalle norme urbanistiche, anche a ragione del presumibile minore peso urbanistico della residenza rispetto alla destinazione a magazzino.



Firmato Da: BELARDINELLI Giordano Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6495533feb1f8e0e04ab7e57454b655e - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6caad805e30383cc586f31fab2f6e95f7

Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade84cc5d23e3f5c

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



GEOGRAFIA

LOTTO 02-Magazzino Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Ubicazione

Regione	LAZIO	Provincia	LT
Comune	SAN FELICE CIRCEO		
Zona	San Felice Circeo - Località La Cona		
Indirizzo	Viale TOMMASO TITTONI		
Civico	70	Cap	04017
Latitudine	41° 14' 32,7876"	Longitudine	13° 5' 41,1432"

Mappa



Confini

L'immobile confina a:

- nord con la strada comunale Viale Tommaso Tittoni;
- ovest con altra u.i. appartamento proprietà del Sig. --- Omissis ---, salvo altri;
- est con edificio di altra proprietà --- Omissis --- costruito in aderenza salvo altri;
- sud con Fg 7 Part. 706, salvo altri.

MANUFATTI CONTERMINI

L'edificio è contiguo su due lati ad altri edifici a est e ovest, con cui è staticamente unito (costruzione in aderenza).

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede alla unità immobiliare dalla pubblica via mediante la porta principale di accesso che immette in un ambiente di ingresso o al negozio, da qui proseguendo in diagonale si arriva alla seconda scala interna ed al montacarichi che portano al piano primo ove si raggiunge la u.i..

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 02-Magazzino Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.</p> <p>La SIL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore muri perimetrali; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo · i balconi, terrazzi e simili; · lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); · i vani ad uso comune.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	65,98	1,00	65,98
Totale Superficie (m²)		65,98		65,98
Totale Volume Commerciale (m³)				197,94

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)	Altezza (m)	Vol. Comm. (m ³)
Magazzino primo piano	65,98	S1	1,00	65,98	3,00	197,94
Totale per piano	65,98			65,98		197,94

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Planimetria

0004 Subject-Magazzino Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO-LT

Tipo di consistenza	Cdivi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria quotata		
Piano	Piano Primo	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Proprietario	N° Documento	1

PIANO PRIMO scala 1/100

area locale deposito mq. 70,98

area abitazione mq. 146,15



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



CARATTERISTICHE
LOTTO 02-Magazzino Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	4	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-
Pericolosità sismica della zona	PLS	3	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì	-
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	2	1=min 2=med 3=max	-
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente	-
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	1	0=assenti 1=presenti	-
Strutture amministrative (uffici pubblici)	AMM	1	0=assenti 1=presenti	-
Trasporti pubblici linee principali	TPP	1	0=assenti 1=presenti	-
Attività commerciali	ATC	1	0=assenti 1=presenti	-
Destinazione prevalente piano terra	DPT	Attività commerciali	(descrizione libera)	-
Stato di manutenzione prevalente	SMP	2	1=min 2=med 3=max	-

Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dal centro storico	DIS	1.500,00	m	-
Distanza dal mare	DMA	800,00	m	-

Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Vincolo paesaggistico	VPA	1	0=assente 1=presente	-
Parchi e riserve nazionali o regionali	PAR	1	0=assente 1=presente	-

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=da-ristrutturare 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	-
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=sì	-
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Epoca di costruzione	ECT	1964	anno/i	-
Epoca di sopraelevazione e/o ampliamento	ESA	1968	anno/i	-
Epoca di manutenzione straordinaria	EAI	2003	anno/i	-
Numero di piani fuori terra	NPF	3	n.	-
Numero di piani interrati	NPI	1	n.	-
Numero di unità immobiliari	NUI	7	n.	-
Numero di vani scala	NSC	2	n.	-
Numero di ascensori e/o montacarichi	NAS	1	n.	-
Numero di appartamenti	NUA	2	n.	-
Numero di magazzini o depositi	NUM	3	n.	-
Volume del fabbricato	VFB	2.200,00	m ³	-
Altezza massima di gronda	HMX	10,50	m	-
Strutture portanti verticali	STN	Pilastrini in conglomerato cementizio armato	(descrizione libera)	-
Strutture portanti orizzontali	STO	Solai gettati in opera	(descrizione libera)	-
Prospicenza del fabbricato	PRO	2	1=min 2=med 3=max	-
Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	1	0=nulla (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)	-
Visibilità del fabbricato	VSF	2	1=min 2=med 3=max	-
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente	-

■ Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ascensore	ASC	1	0=assente 1=presente	50.000,00
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto di messa a terra	EMT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto idrico sanitario del fabbricato	IIF	1	0=assente 1=presente	-
Impianto fognario fabbricato	IFF	1	0=assente 1=presente	-

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare	QTM	1	1=min 2=med 3=max	-

Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare	IMP	1	1=min 2=med 3=max	-

Superficiali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	66,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	66,0	m ²	-

Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Parcheggi pubblici in zona	PPU	1	0=assente 1=presente	-

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Accessibilità	ACS	1	0=no 1=sì	-
Stato di utilizzo	UTI	2	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	13/05/2021	giorno/mese/anno	0,010

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



SEGMENTO DI MERCATO LOTTO 02-Magazzino Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Denominazione

Classificazione	Magazzino
Destinazione	Commerciale

Localizzazione/Ubicazione

Comune	SAN FELICE CIRCEO	Provincia	LT
Località/Fraz./Zona	San Felice Circeo - Località La Cona		
Posizione	Centrale - semiperiferica		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Usato in scadente stato di
Proprietà	Proprietà esclusiva.		
Unità Immobiliare	Magazzini e locali di deposito	Dimensione unità	Piccola

Tipologia edile

Edificio	Multipiano		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	65,98/65,98	100,00
Superficie principale	S1/SUP	65,98/65,98	100,00

Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Usato ai fini della produzione
Lato offerta	Singolo privato	Motivazione	Disinvestimento
Intermediari	Agenzia immobiliare locale		

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	700,00 €/m ²	Livello di reddito	4,50 €/m ² mese
Fase di mercato	Fase di recessione	Filtering	Assente (fasce sociali miste)

Rapporti mercantili

Rapporti superficiali	Acronimo	Indice merc.
Superficie principale	i(S1)	1,00

Saggio opportunità per i miglioramenti [j]	-	Saggio di rival. annuo	-3,50
---	---	-------------------------------	-------

Rapporti strumentali

Prezzo unitario terreni edificabili [pu]	2100,00 €/m ²
Rapporto area edificata/edificabile [r]	0,90
Prezzo unitario terreni edificati [p]= [pu] * [r]	1890,00 €/m ²
Rapporto compl. del terreno edificato [c]	-

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
---	------

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

■ Analisi di mercato

Il segmento di mercato in cui si inserisce l'immobile oggetto di valutazione è caratterizzato da una scarsa disponibilità di immobili simili posti in vendita, a cui si aggiunge la contrazione delle compravendite spiegata sia dalla contingenza economica attuale (periodo Covid-19), sia dal fatto che gli acquirenti attendono un maggior sconto dal mercato.

Il comune di San Felice Circeo ha 3 zone con magazzini. I valori immobiliari dei magazzini in queste zone variano da un minimo di 360 €/mq nella zona D1: Viale Europa - Torre Olevola - Strada Provinciale San Felice Circeo (p). ad un massimo di 930 €/mq nella C1: Zona Semicentrale-via Tommaso Tittoni, Lungo Mare Circe, Via Xxiv Maggio, Tratto Via Sabaudia, Via Alcide De Gasperi.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021





DOCUMENTI

LOTTO 02-Magazzino Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

■ Elenco Planimetrie

N. 1 Immagine della pagina n.1 di 20201105115651 del 05/11/2020

Il documento proviene dal Proprietario.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano Primo

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di SAN FELICE CIRCEO Comune catastale di SAN FELICE CIRCEO

Catasto Fabbricati

Fg. 7 Part. 901 Sub. 5 Categoria C 2 -Magazzini e locali deposito Consistenza 69 m²

Conformità

In particolare la unità immobiliare magazzino al piano primo, presenta una destinazione d'uso conforme alle destinazioni urbanistiche ammesse per la zona.

Sulla unità immobiliare è pendente una richiesta di integrazione licenza edilizia da parte del Comune di San Felice Circeo prot. 3691 del 17/04/1968, al Sig. --- Omissis ---, in relazione alla licenza edilizia n. 1268 del 18/11/1967, che chiede che la realizzazione delle opere, ai sensi dell' art. 18 della legge n. 765 del 1967, deve essere subordinata alla riserva di apposito spazio per parcheggio, in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione, in mancanza si incorrerà nella revoca della licenza edilizia. Al provvedimento il comune non ha mai dato seguito, l'adempimento è relativo alla parte in ampliamento oggetto della licenza edilizia di cui sopra.

L'acquirente all'asta della unità immobiliare, al fine di regolarizzare la porzione di unità immobiliare oggetto di richiesta di reperimento parcheggi, come indicato dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale, potrà esperire la richiesta di monetizzazione parcheggi a standard urbanistici, secondo quanto già determinato nella Deliberazione del Consiglio Comunale N. 31 Del 05-07-2020 avente ad Oggetto: DETERMINAZIONE SULL'ISTANZA DI MONETIZZAZIONE DELL'AREA ...omissis...DA STANDARDS URBANISTICI ecc.; e valutare per quanto riguarda l'intervento in questione, se si potrà procedere o meno alla monetizzazione dell'area da destinare a parcheggio, quantificando l'importo da versare in sede di iter autorizzativo comunale.

Per quanto evidenziato la unità immobiliare è da ritenersi, allo stato, parzialmente non regolare.

La situazione dei luoghi è difforme dalla situazione risultante negli atti catastali in quanto vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, con divisorii, aperture, finestre sulle scale non presenti o in posizione difforme da quanto rappresentato nella planimetria agli atti del NCEU, cfr. allegati.

Per tutto quanto sopra ne derivano gli oneri a carico dell'acquirente all'asta per i contestuali adempimenti di accertamento di conformità e/o procedura sanatoria previsti dal Comune per la regolarizzazione dell'area da destinare a parcheggio, eventualmente da monetizzare, dei bagni in difformità, della diversa distribuzione degli spazi interni, e dai successivi adempimenti NCEU, al fine di allineare la posizione alla situazione reale.

Il documento non è conforme alla realtà.

I costi di ripristino della non conformità ammontano a 12.000,00 €.

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 2 PLN_140892747_1 F7 P901 S5 del 28/05/2020

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia autentica

Conformità

Per quanto riguarda le difformità, nonché la quantificazione degli oneri da affrontare a carico del acquirente all'asta, si rimanda al punto precedente.

Il documento non è conforme alla realtà.

Il documento è stampato in coda a questo report.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



Firmato Da: BELARDINELLI Giordano Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 64955333feb1f8e0e04b7e5745454b55e - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6caad805e30383cc586f31fab2f6e95f7

Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dce5d23e3f5c

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



■ Elenco Visure catastali

N. 3 DOC_1336588441 fg7 p901 s5 del 24/07/2020

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di SAN FELICE CIRCEO Comune catastale di SAN FELICE CIRCEO

Catasto Fabbricati

Fg. 7 Part. 901 Sub. 5 Categoria C 2 -Magazzini e locali deposito Consistenza 69 m²

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Visure conservatorie

N. 4 ISPEZIONE IPOTECARIA ELENCO FORMALITA --- OMISSIS --- del 17/03/2021

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 5 TRASCRIZIONE CONTRO RP 4229_2017 - IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO del 01/12/2017

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 6 TRASCRIZIONE CONTRO RG 11505_2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 17/05/2018

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Fotografie

N. 7 20180417_182920 del 20/04/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 8 20180417_182913 del 20/04/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 9 20180417_182928 del 20/04/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 10 20180424_172307 del 18/03/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 11 20180424_172315 del 18/03/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 12 20180424_172335 del 18/03/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 13 20180424_172342 del 18/03/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Fotografie

N. 7 - 20180417_182920



N. 8 - 20180417_182913



N. 9 - 20180417_182928



N. 10 - 20180424_172307



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



Firmato Da: BELARDINELLI Giordano Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6495533feb1f8e0e04ab7e574554b55e - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6ca0805e30383cc586f31fab2f6e95f7

Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dccc5d23e3f5c

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



N. 11 - 20180424_172315



N. 12 - 20180424_172335



N. 13 - 20180424_172342



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	SAN FELICE CIRCEO	Provincia di	LT
---------------------------------	-------------------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di SAN FELICE CIRCEO (H836)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		7	901	5	C 2 -Magazzini e locali deposito	2	69 m ²	160,36	77,00
Totali								160,36	77,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 7 Part. 901 Sub. 5 (Bene principale) Situazione in atti al 24/07/2020

Piano di accesso: 1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 77,00 m²

Conduzione: Proprietà

Documenti di riferimento

N.1 - Immagine della pagina n.1 di 20201105115651 del 05/11/2020

Il documento non è conforme alla realtà.

N.3 - DOC_1336588441 fg7 p901 s5 del 24/07/2020

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

--- Omissis --- nato a SAN FELICE CIRCEO il --- Omissis --- CF. --- OMISSIS --- in proprietà dal 21/11/1985 al 19/05/2021 per 1/1

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



VALUTAZIONE

Magazzino Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Magazzino sito in SAN FELICE CIRCEO (LT) - San Felice Circeo - Località La Cona, Viale TOMMASO TITTONI, 70, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 13/05/2021.

DUE DILIGENCE

LOTTO 02 - Magazzino Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
17/03/2021	<p>Analisi della titolarità dei diritti reali</p> <p>L'immobile in oggetto appartiene ai seguenti soggetti con dati anagrafici collegati:</p> <p>1. --- OMISSIS --- Luogo di nascita SAN FELICE CIRCEO (LT) Data di nascita --- Omissis --- Sesso M Codice fiscale--- OMISSIS ---</p> <p>Elenco sintetico delle formalità trascritte a carico riportate in allegato:</p> <p>-ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/2017 - Registro Particolare 4229 Registro Generale 26751 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2544/2017 del 19/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PROSEDI(LT), SAN FELICE CIRCEO(LT) SOGGETTO DEBITORE</p> <p>- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/05/2018 - Registro Particolare 8228 Registro Generale 11505 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 16/2018 del 15/02/2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in PROSEDI(LT), SAN FELICE CIRCEO(LT)</p>	Conforme	0,00
02/05/2018	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Non conforme	700,00
20/11/2020	<p>Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia</p> <p>Tutte le difformità presenti nella porzione immobiliare in esame, dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'acquirente all'asta richiedendo il titolo edilizio e la agibilità necessari, altresì inserire nella sanatoria in corso di trattazione, ove consentito, con il pagamento dei relativi oneri e spese che andranno quantificati in sede di iter autorizzativo con gli enti competenti, sia per quanto riguarda le variazioni interne che per quanto riguarda</p>	Non conforme	5.000,00

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



	presenti nei prospetti esterni, rispetto ai progetti licenziati, con il preventivo rilascio dei necessari pareri vincolistici presupposto, nonché il pagamento dei relativi oneri e spese.		
20/11/2020	Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità Il permesso di Abitabilità rilasciato dal Comune di San Felice Circeo n° 382 del 09/03/1967, per il piano primo, riguarda la licenza iniziale di costruzione, rimane esclusa e pertanto scoperta da tale agibilità la parte in ampliamento del piano primo oggetto della licenza N°798 del 21/03/1966 e quanto derivante dal condono assentito, e di quello in corso di trattazione.	Non conforme	1.000,00
16/02/2021	Ricerca dati immobiliari comparabili	Conforme	0,00
04/05/2021	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita Elenco delle formalità trascritte da cancellare con il decreto di trasferimento: -ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/2017 - Registro Particolare 4229 Registro Generale 26751 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2544/2017 del 19/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PROSEDI(LT), SAN FELICE CIRCEO(LT) SOGGETTO DEBITORE - TRASCRIZIONE CONTRO del 17/05/2018 - Registro Particolare 8228 Registro Generale 11505 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 16/2018 del 15/02/2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in PROSEDI(LT), SAN FELICE CIRCEO(LT).	Conforme	0,00
Totale costi ripristino Non conformità			6.700,00

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Magazzino - San Felice Circeo - Località La Cona - Via SABAUDIA, 76 bis - SAN FELICE CIRCEO (LT) - Comparabile A

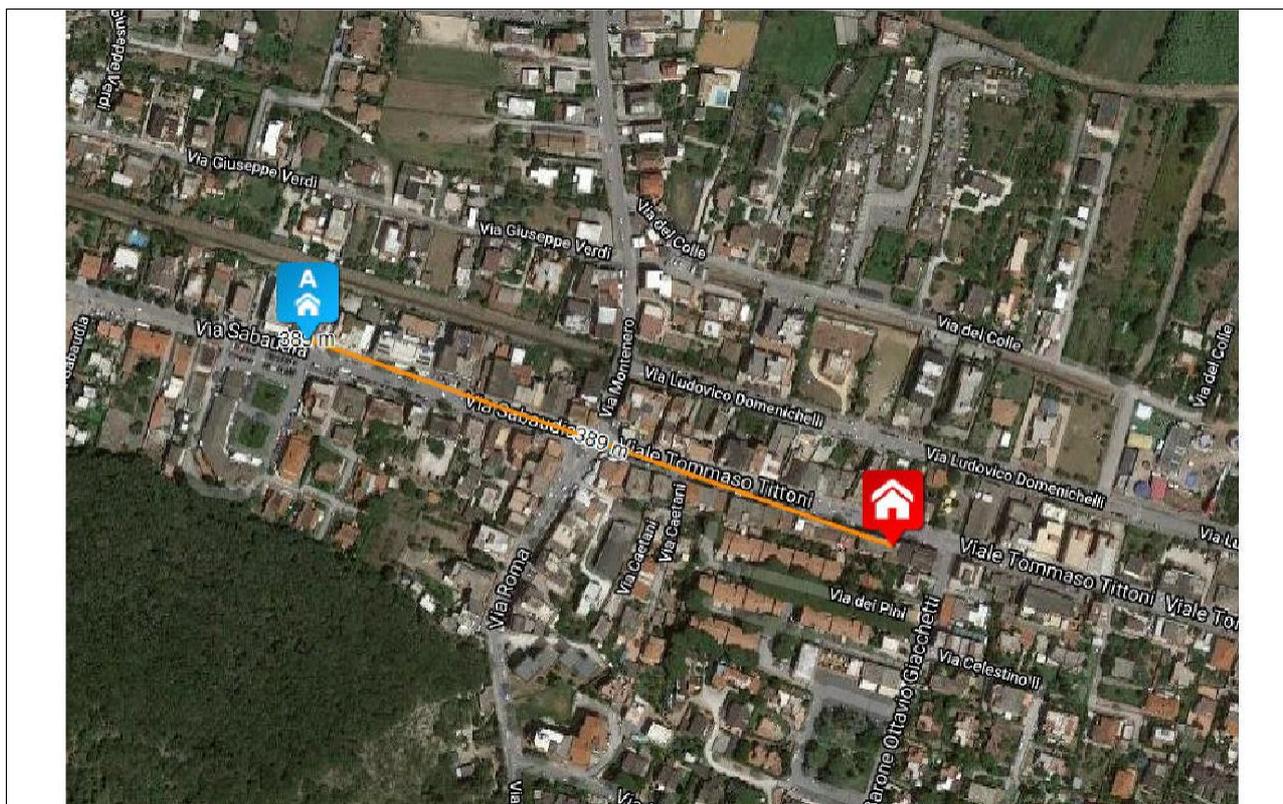
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Locale ad uso deposito posto al piano seminterrato, con annesso piccolo manufatto in corpo distaccato, della consistenza catastale di metri quadrati centoquarantotto (mq.148), censito al Catasto fabbricati del Comune di San Felice Circeo al foglio 6 particella 374 sub.22 categoria C/2 classe 2 consistenza mq.148, superficie catastale totale mq.166, rendita Euro 343,96 Via Sabaudia piano S1. C1/Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE-VIA TOMMASO TITTONI, LUNGO MARE CIRCE, VIA XXIV MAGG...	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	139,42 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	11/06/2020	
Prezzo	50.000,00 €	
Nota Prezzo	Copia di ...Atto pubblico di compravendita del 11/06/2020. - Notaio Maria Cristina Ciprari. - REPERTORIO N. 24.443 - RACCOLTA N. 13.264	

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



■ Location map comparabili



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



MARKET COMPARISON APPROACH LOTTO 02 - Magazzino Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Ascensore (ASC): La caratteristica Ascensore misura la presenza o meno dell'impianto stesso.

Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Impianto ascensore presente.	1
Assente	Impianto ascensore assente.	0

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Magazzino, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 87. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	50.000,00		-
Data (DAT) giorno/mese/anno	11/06/2020		13/05/2021
Superficie principale (S1) m ²	139,4		66,0
Ascensore (ASC) 0=assente 1=presente	0		1

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,010
Superficie principale	1,000
Ascensore	Da 0 a 1 50.000,000

■ Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima:

Prezzo unitario terreni edificabili [pu] = 2100,00 €/m²

Rapporto area edificata/edificabile [r] = 0,90

Prezzo unitario terreni edificati [p] = [pu]*[r] = 2100,00 * 0,90 = 1890,00 €/m²

Rapporto complementare dei terreni edificati [c] = VT/VI = 0,00

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 50.000,00 * 1,00 / 139,42 = 358,63 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 358,63 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 358,63 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = 0,01 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 50.000,00 * (0,01) / 12 = 41,67 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 358,63 * 1,00 = 358,63 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Ascensore (ASC)

$$[i(\text{ASC})] = 50.000,00 \text{ €/impianto}$$

$$\text{Vetustà [Vet]} = 40 \text{ anni}$$

$$\text{Vita media utile [Vit]} = 80 \text{ anni}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{ASC}) = 50.000,00 * (1 - 40/80) * 0.7 = 17.500,00 \text{ €/impianto}$$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A		
Data (DAT) €/mese	41,67		
Superficie principale (S1) €/m ²	358,63		
Ascensore (ASC) €/impianto	17.500,00		

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A			
	Differenza	Aggiustam.(€)		
Prezzo totale (PRZ)		50.000,00		
Data (DAT)	(0-11)	-458,33		
Superficie principale (S1)	(66,0-139,4)	-26.337,79		
Ascensore (ASC)	(1-0)	17.500,00		
Prezzo corretto		40.703,88		

Valore di stima uguale a 40.703,88 €.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Magazzino Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	6.700,00
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	40.703,88

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

$40.703,88 - 6.700,00 = 34.003,88 \text{ €}$

Diconsi Euro trentaquattromilatrevirgolaottantaotto

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 02-Appartamento Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Denominazione

Data inserimento	09/01/2021	Data ultima modifica	19/05/2021
Codice	0005 Subject		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione	UNITA' IMMOBILIARE ABITAZIONE CIVILE ...		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	Proprietà esclusiva.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Da ristrutturare		
Superficie	62,87 m ² Cdiv - Superficie Interna Lorda (SIL...		



Ubicazione

Viale TOMMASO TITTONI, 70 -
San Felice Circeo - Località La Cona 04017 SAN FELICE CIRCEO - (LT)
Zona OMI: C1/Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE-VIA TOMMASO TITTONI, LUNGO MARE CIRCE, VIA XXIV M...

Unità Immobiliare

Condominio	Non costituito.	Palazzina	Viale Tittoni 70, San Felice Circeo LT	Scala	Accesso dalle scale raggiungibili dal piano terra.
Piano di accesso	2			Interno	Non individuato (EX sub 6 cessato) .

Descrizione principale

La unità immobiliare appartamento è parte del fabbricato principale cielo-terra costituito, da tre piani fuori terra e uno piano entro terra, in medio stato di conservazione, per la cui descrizione si rimanda alla parte generale comune della relazione introduttiva che descrive l'edificio nel suo complesso.

La unità immobiliare appartamento al è individuabile solo dal titolo legittimante della concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di San Felice Circeo con N°536/c del 1 Mar 1996 ai sensi dell' art. 31 L. 47/85, nella scheda NCEU contenuta all'interno della pratica di condono, al secondo piano int. 1, viene rappresentata una abitazione civile a cui, nell'Elaborato Planimetrico catastale dell'intero edificio, viene attribuito il sub. 6, attualmente tale subalterno risulta cessato e riportato in catasto come parte di un magazzino locale deposito individuato al sub. 19.

La unità immobiliare appartamento è urbanisticamente legittima, perchè oggetto di condono edilizio, ma la situazione di fatto è completamente difforme dal titolo urbanistico a sanatoria rilasciato; attualmente la configurazione geometrica è rappresentata dalla planimetria redatta dalla proprietà ed allegata ai documenti, una parte di questa disposizione costituirebbe l'appartamento come definito dalla planimetria della concessione in sanatoria, la porta di ingresso da realizzare ex novo, si raggiunge al secondo piano salendo la scala principale situata all'ingresso dell'edificio ed è posizionata sulla destra del pianerottolo di arrivo.

Come riportato nella planimetria anzidetta, l'ingresso alla unità immobiliare è diretto nel pranzo soggiorno, a seguire sulla destra lungo il corridoio si trovano la cucina, il bagno, una camera da letto ed un'altra camera da letto grande in fondo al corridoio, la distribuzione suddetta è tutta da realizzare ex novo al fine di ripristinare la situazione reale al titolo urbanistico rilasciato.

Nella successiva richiesta di condono L. 729/94 Fascicoli 5981 prot. 3607 e 5982 prot. 3608 del 28/02/95, ancora in corso di trattazione, la diversa distribuzione e impiego interno viene giustificato nell'elaborato grafico di seguito: " La tramezzatura preesistente è stata provvisoriamente eliminata per rendere più fruibile l'ambiente alla destinazione d'uso a cui viene preposto. Tale tramezzatura sarà successivamente ripristinata quando verranno meno le esigenze dell'azienda commerciale". Pertanto la legittimità è rappresentata dalla distribuzione e l'uso di cui al condono già rilasciato di cui si è detto, con gli oneri di ripristino della destinazione all'uso abitazione.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



La situazione dei luoghi è difforme dalla situazione risultante negli atti catastali in quanto vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, in difformità da quanto rappresentato nella planimetria agli atti del NCEU, che come si è detto fa riferimento ad un magazzino.

■ Parti comuni

Si evidenzia che non vi è costituito nessun condominio, ne regolamento, si deve fare pertanto riferimento alla normativa generale.

■ Provenienza e titolarità

La unità immobiliare facente parte del fabbricato, è stata edificata con Licenza di costruzione edile rilasciata dal comune di San Felice Circeo, N°1291 del 02/03/1968, per la sopraelevazione del fabbricato in Viale Tommaso Tittoni, al piano secondo con progetto che prevedeva una parte ad abitazione ed una parte a magazzino; il passaggio all'urbano del NCEU come abitazione viene riportato fin da subito nell'elaborato planimetrico come due unità immobiliari e non come una singola unità; la u.i. in esame prende inizialmente la identificazione di sub 6, con ingresso dal pianerottolo sulla destra come riportata in condono ma, successivamente le molteplici variazioni catastali presentate, complicano la situazione di fatto esistente, essa è attualmente difforme dal titolo urbanistico rilasciato e anche da quanto rappresentato in catasto.

Infatti, oggi, la unità immobiliare viene riportata come magazzino locale di deposito, in Via Tommaso Tittoni 70 - Piano 2, intestato --- OMISSIS --- nato a San felice Circeo il --- Omissis ---, CF: --- OMISSIS ---. Individuato al NCEU di Latina al Foglio 7, Particella 901, Sub 19, Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 136 mq..

la U.I. risulta derivata da una variazione del 30/06/2015 protocollo n. It0132726 in atti dal 30/06/2015 registrazione: divisione-diversa distribuzione degli spazi interni; originata dalla soppressione del sub 17, con un frazionamento e fusione del 14/05/2009 protocollo n. It0168828.

A sua volta risultano subalterni originari del sub.17 i seguenti immobili soppressi:

- foglio 7 particella 901 subalterno 14.
- foglio 7 particella 901 subalterno 15.

i subalterni 14 e subalterno 15, a loro volta variati e originati dalla soppressione del sub. 6 (n.b.: il sub 6 ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 7 particella 901 sub. 7, sub. 8, sub. 13, sub. 14, sub. 15).

Le molteplici variazioni catastali presentate, non favoriscono una semplice comprensione della situazione di fatto esistente, essa è attualmente difforme da quanto rappresentato in catasto.

Non vi sono atti traslativi prime della dichiarazione di fallimento.

■ Urbanistica e vincoli

Per quanto riguarda la normativa urbanistica e i relativi vincoli su area si rimanda alla parte generale contenuta nella relazione introduttiva, comune a tutto l'edificio di viale Tommaso Tittoni 70.

Iniziale progetto di sopraelevazione del fabbricato sito Viale Tommaso Tittoni, S.F. Circeo loc. "La Cona", parere favorevole della commissione edilizia comunale nella seduta del 06/02/1968, alla realizzazione al secondo piano di un appartamento grande e un magazzino, la commissione edilizia riporta che la zona non era soggetta a vincolo paesistico al momento della approvazione.

Successiva licenza di costruzione edile rilasciata dal comune di San Felice Circeo, N°1291 del 02/03/1968, per la sopraelevazione del fabbricato, al piano secondo con progetto che prevede, una parte a grande abitazione e una parte a magazzino.

Richiesta di integrazione licenza edilizia da parte del Comune di San Felice Circeo prot. 3692 del 17/04/1968, a --- Omissis ---, in relazione alla licenza edilizia n. 1291 del 02/03/1968, che fa presente che la realizzazione delle opere, ai sensi dell' art. 18 della legge n. 765 del 1967, è subordinata alla riserva di apposito spazio per parcheggio, in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione, in mancanza si incorre nella revoca della licenza edilizia.

Al provvedimento il comune non ha mai dato seguito, l'adempimento è relativo alla sopraelevazione oggetto della licenza edilizia di cui sopra.

Successivamente la unità immobiliare è stata oggetto di Concessione Edilizia in sanatoria, ai sensi dell' art. 31 - Legge 47/1985 N° 536/C del 01/03/1996, per opere abusivamente realizzate che consistono in ampliamenti e modifiche eseguite nell'edificio sito in viale Tittoni, in difformità dalla licenza edilizia, n.1291 del 02/03/1968, con riferimento per il piano secondo: alla sanatoria della superficie destinata a abitazione della iniziale terrazza coperta, la superficie prevista nel progetto di sopraelevazione come una grande abitazione con la annessione della terrazza è stata divisa in due appartamenti come da schede di accatastamento iniziali e definite nell'elaborato planimetrico catastale ai sub. 6 e 7.

Il rilascio della concessione in sanatoria su parte della sopraelevazione del 2° piano, rende superato il provvedimento di richiesta di integrazione licenza edilizia da parte del Comune di San Felice Circeo prot. 3692 del 17/04/1968, a --- Omissis ---, per la parte ad abitazione mentre permane per la parte a magazzino del secondo piano.

Quindi, la situazione per la u.i. abitazione in esame, il condono legittima in deroga la volumetria imponibile, la destinazione e la distribuzione interna oggetto della concessione in sanatoria.

La unità immobiliare appartamento è urbanisticamente legittima, perchè oggetto di condono edilizio, ma la situazione di

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



Firmato Da: BELARDINELLI Giordano Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6495533feb1f8e0e04ab7e5745454b55e - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6ca0805e30383cc586f31fab2f6e95f7

Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dccc5d23e3f5c

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



fatto è completamente difforme dal titolo urbanistico a sanatoria rilasciato; attualmente la configurazione geometrica è rappresentata dalla planimetria redatta dalla proprietà ed allegata ai documenti, una parte di questa disposizione costituirebbe l'appartamento come definito dalla planimetria della concessione in sanatoria, la porta di ingresso da realizzare ex novo, si raggiunge al secondo piano salendo la scala principale situata all'ingresso dell'edificio ed è posizionata sulla destra del pianerottolo di arrivo.

Come riportato nella planimetria anzidetta, l'ingresso alla unità immobiliare è diretto nel pranzo soggiorno, a seguire sulla destra lungo il corridoio si trovano la cucina, il bagno, una camera da letto ed un'altra camera da letto grande in fondo al corridoio, la distribuzione suddetta è tutta da realizzare ex novo al fine di ripristinare la situazione reale al titolo urbanistico rilasciato.

Nella successiva richiesta di condono L. 729/94 Fascicoli 5981 prot. 3607 e 5982 prot. 3608 del 28/02/95, ancora in corso di trattazione, la diversa distribuzione e impiego interno viene giustificato nell'elaborato grafico di seguito: " La tramezzatura preesistente è stata provvisoriamente eliminata per rendere più fruibile l'ambiente alla destinazione d'uso a cui viene preposto. Tale tramezzatura sarà successivamente ripristinata quando verranno meno le esigenze dell'azienda commerciale". Pertanto la legittimità è rappresentata dalla distribuzione e l'uso di cui al condono già rilasciato di cui si è detto, con gli oneri per la remissione in pristino della destinazione all'uso ad abitazione.

La unità immobiliare è da ritenersi, allo stato, parzialmente non regolare, in quanto la reale distribuzione interna è completamente difforme dal condono, e dalla piantina catastale attuale ove figura un magazzino, ma il cui uso è parte a cucina e disimpegno/ufficio.

Per tutto quanto sopra ne derivano gli oneri a carico dell'acquirente all'asta per i costi relativi ai necessari interventi per riportare la situazione attuale a quella del condono, nonché per i contestuali adempimenti previsti per la acquisizione del titolo Comunale da richiedere, gli oneri di Direzione dei Lavori e sicurezza, l'aggiornamento del NCEU, al fine di allineare la posizione alla situazione urbanistica legittima ad abitazione, dopo la esecuzione delle opere di ripristino.

Una volta completato l'intervento di ripristino l'acquirente dovrà raccogliere tutta la documentazione dei lavori e presentare istanza di rilascio di agibilità ad abitazione, questo in quanto, ne dopo il rilascio della licenza di sopraelevazione, ne dopo la concessione in sanatoria è stata rilasciata agibilità per l'appartamento. Anche di questa ultima parte l'acquirente, dovrà farsi carico degli oneri di presentazione e rilascio di agibilità.

■ Highest and Best Use

Classificazione	Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)
Destinazione	Residenziale
Proprietà	Proprietà esclusiva.
Motivazioni	L'utilizzo migliore del bene appare quello di essere destinato ad attività di ricezione residenziale e/o turistico alberghiera.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



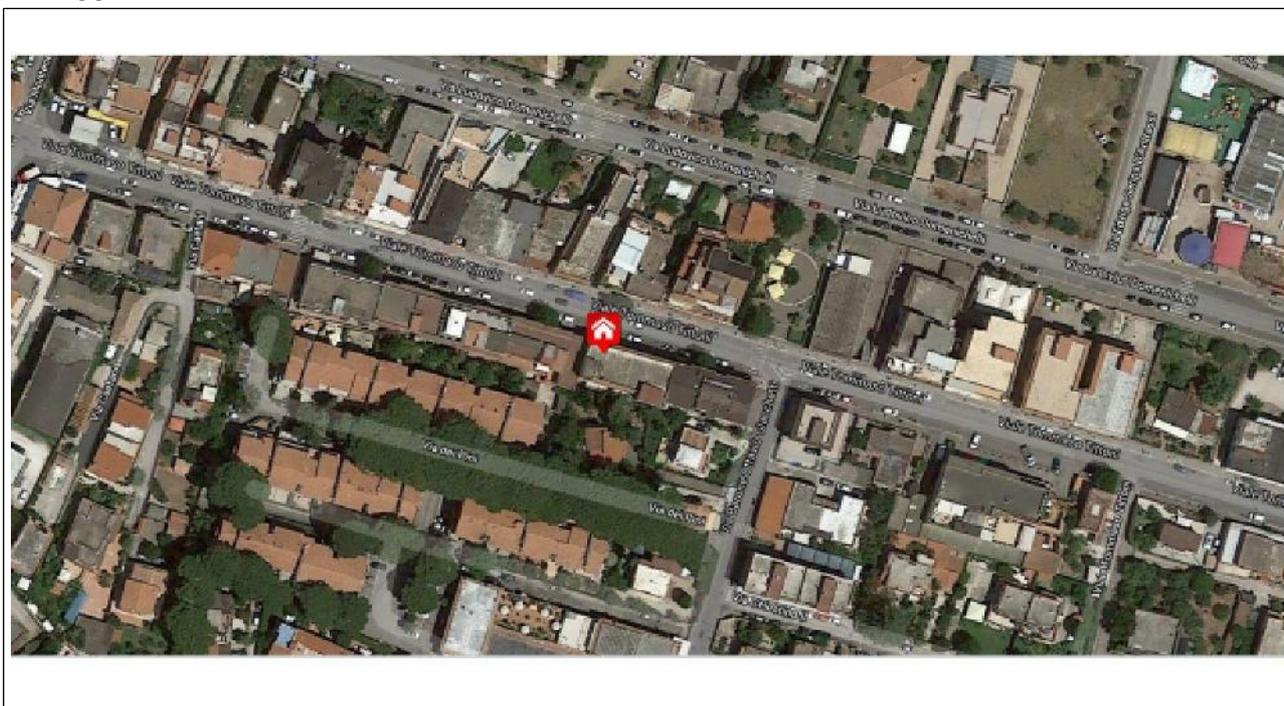
GEOGRAFIA

LOTTO 02-Appartamento Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Ubicazione

Regione	LAZIO	Provincia	LT
Comune	SAN FELICE CIRCEO		
Zona	San Felice Circeo - Località La Cona		
Indirizzo	Viale TOMMASO TITTONI		
Civico	70	Cap	04017
Latitudine	41° 14' 32,9244"	Longitudine	13° 5' 40,4952"

Mappa



Confini

L'immobile confina a:

- nord con altra u.i. stessa ditta intestata;
- est con edificio di altra u.i. magazzino proprietà del Sig. --- Omissis ---, salvo altri;
- ovest con le scale di accesso verso l'edificio di altra proprietà --- Omissis --- costruito in aderenza, salvo altri;
- sud con Fg 7 Part. 706, salvo altri.

MANUFATTI CONTERMINI

L'edificio è contiguo su due lati ad altri edifici a est e ovest, con cui è staticamente unito (costruzione in aderenza).

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede alla unità immobiliare dalla pubblica viabilità mediante la porta principale di accesso che immette in un ambiente di ingresso, andando dritto sulla destra vi è una porta che immette nelle scale che portano al piano secondo.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 02-Appartamento Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)</p> <p>Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.</p> <p>La SIL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore muri perimetrali; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo · i balconi, terrazzi e simili; · lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); · i vani ad uso comune.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	62,87	1,00	62,87
Totale Superficie (m²)		62,87		62,87
Totale Volume Commerciale (m³)				188,61

Consistenza per il Piano Secondo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)	Altezza (m)	Vol. Comm. (m ³)
Abitazione piano secondo	62,87	S1	1,00	62,87	3,00	188,61
Totale per piano	62,87			62,87		188,61

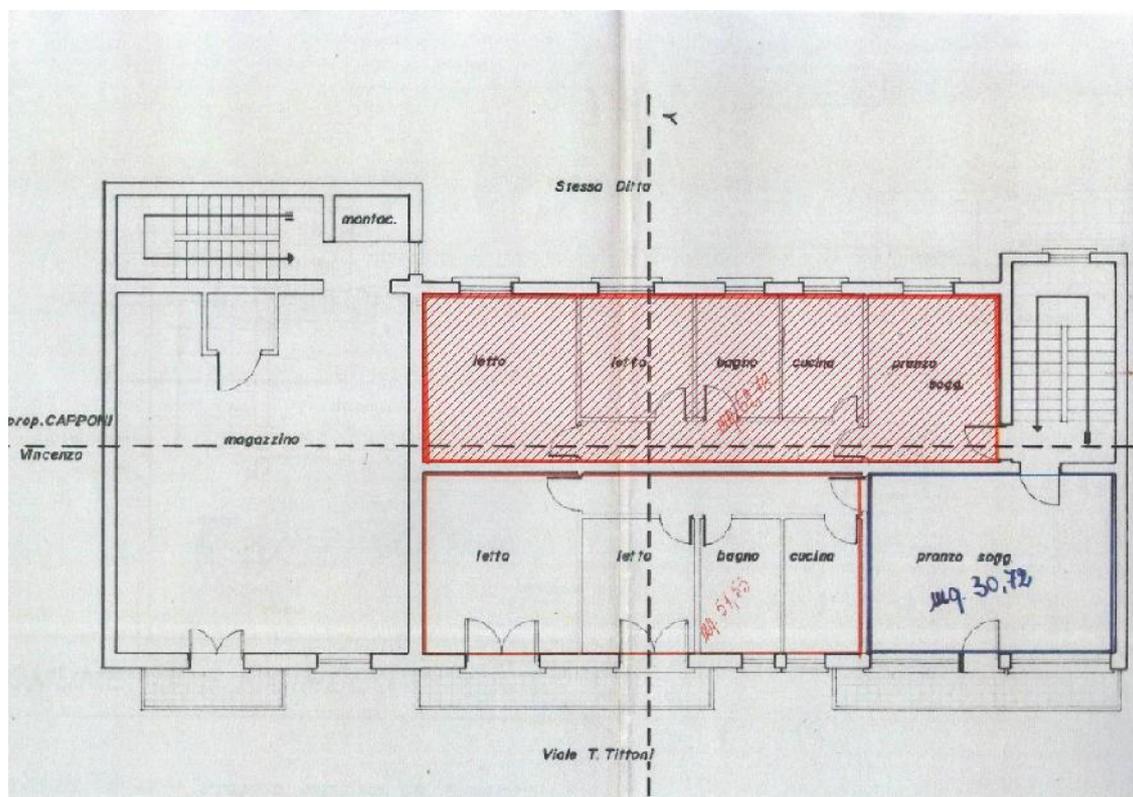
SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Planimetria

0005 Subject-Apartmento Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO-LT

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
Metodo di misura			
Piano	Piano Secondo	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Ufficio tecnico comunale	N° Documento	10



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



CARATTERISTICHE
LOTTO 02-Appartamento Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	4	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-
Pericolosità sismica della zona	PLS	3	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì	-
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	2	1=min 2=med 3=max	-
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente	-
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	1	0=assenti 1=presenti	-
Strutture amministrative (uffici pubblici)	AMM	1	0=assenti 1=presenti	-
Trasporti pubblici linee principali	TPP	1	0=assenti 1=presenti	-
Attività commerciali	ATC	1	0=assenti 1=presenti	-
Destinazione prevalente piani superiori al terra	DPP	Negozi	(descrizione libera)	-
Stato di manutenzione prevalente	SMP	2	1=min 2=med 3=max	-

Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dal centro storico	DIS	1.500,00	m	-
Distanza dal mare	DMA	800,00	m	-

Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Vincolo paesaggistico	VPA	1	0=assente 1=presente	-
Parchi e riserve nazionali o regionali	PAR	1	0=assente 1=presente	-

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=da-ristrutturare 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	-
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=sì	-
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Epoca di costruzione	ECT	1964	anno/i	-
Epoca di sopraelevazione e/o ampliamento	ESA	1968	anno/i	-
Epoca di manutenzione straordinaria	EAI	2003	anno/i	-
Numero di piani fuori terra	NPF	3	n.	-
Numero di piani interrati	NPI	1	n.	-
Numero di unità immobiliari	NUI	8	n.	-
Numero di vani scala	NSC	2	n.	-
Numero di ascensori e/o montacarichi	NAS	1	n.	-
Numero di appartamenti	NUA	3	n.	-
Numero di negozi o botteghe	NUG	1	n.	-
Numero di magazzini o depositi	NUM	3	n.	-
Volume del fabbricato	VFB	2.200,00	m ³	-
Altezza massima di gronda	HMX	10,50	m	-
Strutture portanti verticali	STN	Pilastri e travi in ca ordinario	(descrizione libera)	-
Strutture portanti orizzontali	STO	Solai in latero cemento gettato in opera	(descrizione libera)	-
Prospicenza del fabbricato	PRO	2	1=min 2=med 3=max	-
Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	1	0=nessuno (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)	-
Visibilità del fabbricato	VSF	2	1=min 2=med 3=max	-
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente	-

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ascensore	ASC	1	0=assente 1=presente	-
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto di messa a terra	EMT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto idrico sanitario del fabbricato	IIF	1	0=assente 1=presente	-
Impianto fognario fabbricato	IFF	1	0=assente 1=presente	-

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare	QTM	1	1=min 2=med 3=max	-

Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare	IMP	1	1=min 2=med 3=max	-

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	62,9	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	62,9	m ²	-

Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Parcheggi pubblici in zona	PPU	1	0=assente 1=presente	-

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Accessibilità	ACS	1	0=no 1=sì	-
Stato di utilizzo	UTI	1	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	13/05/2021	giorno/mese/anno	0,010

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 02-Appartamento Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Denominazione

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale

Localizzazione/Ubicazione

Comune	SAN FELICE CIRCEO	Provincia	LT
Località/Fraz./Zona	San Felice Circeo - Località La Cona		
Posizione	Centrale - semiperiferica		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Da ristrutturare
Proprietà	Proprietà esclusiva.		
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo civile	Dimensione unità	Medio piccola

Tipologia edile

Edificio	Multipiano		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	62,87/62,87	100,00
Superficie principale	S1/SUP	62,87/62,87	100,00

Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Abitazione principale
Lato offerta	Singolo privato	Motivazione	Disinvestimento
Intermediari	Agenzia immobiliare locale		

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	1.800,00 €/m ²	Livello di reddito	7,00 €/m ² mese
Fase di mercato	Fase di recessione	Filtering	Assente (fascie sociali miste)

Rapporti strumentali

Prezzo unitario terreni edificabili [pu]	2100,00 €/m ²
Rapporto area edificata/edificabile [r]	0,90
Prezzo unitario terreni edificati [p]= [pu] * [r]	1890,00 €/m ²
Rapporto compl. del terreno edificato [c]	-

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



■ Analisi di mercato

Il segmento di mercato in cui si inserisce l'immobile oggetto di valutazione è caratterizzato da una media disponibilità di immobili simili posti in vendita, a cui si aggiunge la contrazione delle compravendite spiegata sia dalla contingenza economica attuale (periodo Covid-19), sia dal fatto che gli acquirenti attendono un maggior sconto dal mercato.

Le quotazioni immobiliari degli appartamenti variano da un minimo 870 €/mq nella R1 (Zona Agricola Del Comune) ad un massimo di 3700 €/mq nella B1 (Toponom.di Confine: P.v.veneto-p.lanzuisi-vic.mazzini v.a.magnani-v.aleardi-p.busiri Vici), all'interno del comune vi sono 8 zone dove potete valutare appartamenti.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021





DOCUMENTI

LOTTO 02-Appartamento Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

■ Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

N. 1 Progetto Sopraelevazione Tittoni SF Circeo del 18/02/2021

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Conformità

Inizialmente, la sopraelevazione prevede un solo unico appartamento, viene poi successivamente diviso in due appartamenti come da Concessione in sanatoria.

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 2 Concessione in sanatoria 536 del 01/03/1996

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Conformità

La situazione per la u.i. abitazione in esame, è rappresentata dal condono che legittima in deroga la volumetria imponibile, la destinazione e la distribuzione interna oggetto della stessa concessione in sanatoria.

La unità immobiliare è da ritenersi, allo stato, parzialmente non regolare, in quanto la reale distribuzione interna è completamente difforme dal condono e dalla piantina catastale attuale, ove figura un magazzino, ma il cui uso è parte a cucina e disimpegno/ufficio.

Per tutto quanto sopra ne derivano gli oneri, a carico dell'acquirente all'asta dei costi relativi ai necessari interventi per riportare la situazione attuale a quella del condono, nonché per i contestuali adempimenti previsti per la acquisizione del titolo Comunale, gli oneri di Direzione dei Lavori e sicurezza, nonché l'aggiornamento del NCEU, al fine di allineare la posizione catastale alla situazione urbanistica legittima ad abitazione, dopo la esecuzione delle opere di ripristino.

Una volta completato l'intervento di ripristino l'acquirente dovrà raccogliere tutta la documentazione dei lavori e presentare istanza di rilascio di agibilità ad abitazione, questo in quanto, ne dopo il rilascio della licenza di sopraelevazione, ne dopo la concessione in sanatoria è stata rilasciata agibilità per l'appartamento. Anche di questa ultima parte l'acquirente, dovrà farsi carico degli oneri di presentazione e rilascio di agibilità.

Il documento non è conforme alla realtà.

I costi di ripristino della non conformità ammontano a 45.000,00 €.

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 3 PL appartamento p2 int.1 del 15/02/2021

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Conformità

L'aggiornamento del NCEU, al fine di allineare la posizione alla situazione erariale ad abitazione, dopo la esecuzione delle opere di ripristino, comporta il pagamento degli oneri per la procedura catastale a carico dell'acquirente all'asta, come già descritto in precedenza.

Il documento non è conforme alla realtà.

I costi di ripristino della non conformità ammontano a 1.500,00 €.

Il documento è stampato in coda a questo report.

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



N. 4 DOC_1386574573 Elaborato planimetrico del 11/02/2021

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia autentica

Conformità

L'aggiornamento del NCEU, al fine di allineare la posizione alla situazione erariale ad abitazione, dopo la esecuzione delle opere di ripristino, comporta anche l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico dell'intero edificio, i cui oneri sono a carico dell'acquirente all'asta, come già descritto in precedenza.

Il documento non è conforme alla realtà.

I costi di ripristino della non conformità ammontano a 750,00 €.

Il documento è stampato in coda a questo report.

Elenco Visure catastali

N. 5 DOC_1336591762 f7 p901 s19 del 24/07/2020

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

La visura catastale della u.i. non è allineata alla legittima destinazione d'uso urbanistica desunta dal condono, riporta infatti una categoria che non corrisponde alla abitazione.

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di SAN FELICE CIRCEO Comune catastale di SAN FELICE CIRCEO

Catasto Fabbricati

Fg. 7 Part. 901 Sub. 19 Categoria C 2 -Magazzini e locali deposito Consistenza 136 m²

Conformità

La situazione per la u.i. abitazione in esame, è rappresentata dal condono che legittima in deroga la volumetria imponente, la destinazione e la distribuzione interna oggetto della stessa concessione in sanatoria.

La unità immobiliare è da ritenersi, allo stato, parzialmente non regolare, in quanto la reale distribuzione interna è completamente difforme dal condono e dalla piantina catastale attuale, ove figura un magazzino, ma il cui uso è parte a cucina e disimpegno/ufficio.

Per tutto quanto sopra ne derivano gli oneri, a carico dell'acquirente all'asta dei costi relativi ai necessari interventi per riportare la situazione attuale a quella del condono, nonché per i contestuali adempimenti previsti per la acquisizione del titolo Comunale, gli oneri di Direzione dei Lavori e sicurezza, nonché l'aggiornamento del NCEU, al fine di allineare la posizione catastale alla situazione urbanistica legittima ad abitazione, dopo la esecuzione delle opere di ripristino.

Una volta completato l'intervento di ripristino l'acquirente dovrà raccogliere tutta la documentazione dei lavori e presentare istanza di rilascio di agibilità ad abitazione, questo in quanto, ne dopo il rilascio della licenza di sopraelevazione, ne dopo la concessione in sanatoria è stata rilasciata agibilità per l'appartamento. Anche di questa ultima parte l'acquirente, dovrà farsi carico degli oneri di presentazione e rilascio di agibilità.

Per la quantificazione vedi punti precedenti.

Il documento non è conforme alla realtà.

Il documento è stampato in coda a questo report.

Elenco Visure conservatorie

N. 6 ISPEZIONE IPOTECARIA ELENCO FORMALITA --- OMISSIS --- del 17/03/2021

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 7 ISCRIZIONE CONTRO RG 19756_2009 IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO del 20/07/2009

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



N. 8 ISCRIZIONE CONTRO RP 4229_2017 - IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO del 01/12/2017

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 9 TRASCRIZIONE CONTRO RG 11505_2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 17/05/2018

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ **Elenco Planimetrie**

N. 10 Immagine della pagina n.1 di Piano Secondo Condono APPARTAMENTI del 04/03/2021

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano Secondo

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ **Elenco Fotografie**

N. 11 20180424_172237 del 18/03/2020

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 12 20191002_173645 del 08/10/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Fotografie

N. 11 - 20180424_172237



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Fotografie

N. 12 - 20191002_173645



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



Firmato Da: BELARDINELLI Giordano Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6495533feb1f8e0e04ab7e574554b655e - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6ca0805e30383cc586f31fab2f6e957

Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dccc5d23e3f5c

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	SAN FELICE CIRCEO	Provincia di	LT
---------------------------------	-------------------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di SAN FELICE CIRCEO (H836)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		7	901	19	C 2 -Magazzini e locali deposito	3	136 m ²	372,26	163,00
Totali								372,26	163,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 7 Part. 901 Sub. 19 (Bene principale) Situazione in atti al 24/07/2020

Piano di accesso: 2

Superficie catastale: 163,00 m²

Conduzione: Proprietà

Altre informazioni

La situazione per la u.i. abitazione in esame, è rappresentata dal condono che legittima in deroga la volumetria imponibile, la destinazione e la distribuzione interna oggetto della stessa concessione in sanatoria.

La unità immobiliare è da ritenersi, allo stato, parzialmente non regolare, in quanto la reale distribuzione interna è completamente difforme dal condono e dalla piantina catastale attuale, ove figura un magazzino, ma il cui uso è parte a cucina e disimpegno/ufficio.

Per tutto quanto sopra ne derivano gli oneri, a carico dell'acquirente all'asta dei costi relativi ai necessari interventi per riportare la situazione attuale a quella del condono, nonché per i contestuali adempimenti previsti per la acquisizione del titolo Comunale, gli oneri di Direzione dei Lavori e sicurezza, nonché l'aggiornamento del NCEU, al fine di allineare la posizione catastale alla situazione urbanistica legittima ad abitazione, dopo la esecuzione delle opere di ripristino.

Una volta completato l'intervento di ripristino l'acquirente dovrà raccogliere tutta la documentazione dei lavori e presentare istanza di rilascio di agibilità ad abitazione, questo in quanto, ne dopo il rilascio della licenza di sopraelevazione, ne dopo la concessione in sanatoria è stata rilasciata agibilità per l'appartamento. Anche di questa ultima parte l'acquirente, dovrà farsi carico degli oneri di presentazione e rilascio di agibilità.

Documenti di riferimento

N.5 - DOC_1336591762 f7 p901 s19 del 24/07/2020

Il documento non è conforme alla realtà.

Diritti Reali

--- Omissis --- nato a SAN FELICE CIRCEO il --- Omissis --- CF. --- OMISSIS --- in proprietà dal 22/10/1985 al 19/05/2021 per 1/1

■ Valore Normale Fabbricati - (Provvedimento AdE 2007/120811 del 27 luglio 2007)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m ²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m ²)	VN(€)
1	.7	901	19	C/2	Magazzini	163,00	ultim	Normale	790,00	128.770,00
Valore Normale complessivo										128.770,00

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



VALUTAZIONE

Appartamento Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in SAN FELICE CIRCEO (LT) - San Felice Circeo - Località La Cona, Viale TOMMASO TITTONI, 70, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è giovedì 13/05/2021.

DUE DILIGENCE

LOTTO 02 - Appartamento Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
02/05/2018	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Non conforme	1.500,00
17/03/2021	<p>Analisi della titolarità dei diritti reali</p> <p>L'immobile in oggetto appartiene ai seguenti soggetti con dati anagrafici collegati:</p> <p>1. --- OMISSIS --- Luogo di nascita SAN FELICE CIRCEO (LT) Data di nascita --- Omissis --- Sesso M Codice fiscale--- OMISSIS ---</p> <p>Elenco sintetico delle formalità trascritte a carico riportate in allegato:</p> <p>- ISCRIZIONE CONTRO del 20/07/2009 - Registro Particolare 4162 Registro Generale 19756 Pubblico ufficiale CIPRARI MARIA CRISTINA Repertorio 11179/3669 del 10/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in SAN FELICE CIRCEO(LT) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA</p> <p>- -ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/2017 - Registro Particolare 4229 Registro Generale 26751 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2544/2017 del 19/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PROSEDI(LT), SAN FELICE CIRCEO(LT) SOGGETTO DEBITORE</p> <p>- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/05/2018 - Registro Particolare 8228 Registro Generale 11505 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 16/2018 del 15/02/2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in PROSEDI(LT), SAN FELICE CIRCEO(LT)</p>	Conforme	0,00

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



20/11/2020	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Non conforme	25.000,00
	Costo medio di ristrutturazione nel comune di San Felice Circeo, circa 430 € al mq in caso di ristrutturazioni pesanti o integrali.		
20/11/2020	Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità	Non conforme	1.500,00
16/02/2021	Ricerca dati immobiliari comparabili	Conforme	0,00
23/04/2021	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita	Conforme	0,00
	Elenco delle formalità trascritte da cancellare con il decreto di trasferimento:		
	<p>- ISCRIZIONE CONTRO del 20/07/2009 - Registro Particolare 4162 Registro Generale 19756 Pubblico ufficiale CIPRARI MARIA CRISTINA Repertorio 11179/3669 del 10/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in SAN FELICE CIRCEO(LT) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA</p> <p>- -ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/2017 - Registro Particolare 4229 Registro Generale 26751 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2544/2017 del 19/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PROSEDI(LT), SAN FELICE CIRCEO(LT) SOGGETTO DEBITORE</p> <p>- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/05/2018 - Registro Particolare 8228 Registro Generale 11505 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 16/2018 del 15/02/2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in PROSEDI(LT), SAN FELICE CIRCEO(LT)</p>		
Totale costi ripristino Non conformità			28.000,00

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Appartamento - San Felice Circeo - Località La Cona - Via BARONE GIACCHETTI, 2 - SAN FELICE CIRCEO (LT) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Appartamento posto al piano secondo, distinto con il numero interno 3 (tre), composto di ingresso, quattro camere, cucina, due bagni, ripostiglio, disimpegno e tre balconi a livello, confinante con vano scala, distacco su area condominiale, appartamento distinto con il subalterno 11, distacco su Viale Tittoni, salvo altri. C1/Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE-VIA TOMMASO TITTONI, LUNGO MARE CIRCE, VIA XXIV MAGG...	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	117,67 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	09/12/2020	
Prezzo	210.000,00 €	
Nota Prezzo	Copia di ...Atto Pubblico di Compravendita del 09/12/2020 - Notaio Dott. Salvatore Mariconda - Repertorio n. 17146 - Raccolta n. 11430.	

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



■ Location map comparabili



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



MARKET COMPARISON APPROACH
LOTTO 02 - Appartamento Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

■ **Stima a Market Comparison Approach**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- **Superficie principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficiale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

■ **Altre caratteristiche**

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 110. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ **Tabella dei dati**

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	210.000,00		-
Data (DAT) giorno/mese/anno	09/12/2020		13/05/2021
Superficie principale (S1) m ²	117,7		62,9

■ **Tabella indici/rapporti mercantili**

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,010
Superficie principale	1,000

■ **Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali**

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima:

Prezzo unitario terreni edificabili [pu] = 2100,00 €/m²

Rapporto area edificata/edificabile [r] = 0,90

Prezzo unitario terreni edificati [p] = [pu]*[r] = 2100,00 * 0,90 = 1890,00 €/m²

Rapporto complementare dei terreni edificati [c] = VT/VI = 0,00

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 210.000,00 * 1,00 / 117,67 = 1.784,65 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.784,65 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.784,65 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = 0,01 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 210.000,00 * (0,01) / 12 = 175,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.784,65 * 1,00 = 1.784,65 \text{ €/m}^2$$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A		
Data (DAT) €/mese	175,00		
Superficie principale (S1) €/m ²	1.784,65		

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A			
	Differenza	Aggiustam.(€)		
Prezzo totale (PRZ)		210.000,00		
Data (DAT)	(0-5)	-875,00		
Superficie principale (S1)	(62,9-117,7)	-97.798,82		
Prezzo corretto		111.326,18		

Valore di stima uguale a 111.326,18 €.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Appartamento Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO
(LT)

Valore di mercato

Valore di mercato		[Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	28.000,00
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	111.326,18

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

$111.326,18 - 28.000,00 = 83.326,18 \text{ €}$

Diconsi Euro ottantatremilatrecentoventiseivirgoladiciotto

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



SCHEDA IMMOBILE

-Appartamento Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Denominazione

Data inserimento	15/02/2021	Data ultima modifica	19/05/2021
Codice	0006 Subject		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione	UNITA IMMOBILIARE ABITAZIONE CIVILE A...		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	Proprietà esclusiva.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Da ristrutturare		
Superficie	80,87 m ² Cdv - Superficie Interna Lorda (SIL...		



Ubicazione

Viale TOMMASO TITTONI, 70 -
San Felice Circeo - Località La Cona 04017 SAN FELICE CIRCEO - (LT)
Zona OMI: C1/Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE-VIA TOMMASO TITTONI, LUNGO MARE CIRCE, VIA XXIV M...

Unità Immobiliare

Condominio	Non costituito.	Palazzina	Viale Tittoni 70, San Felice Circeo LT	Scala	Accesso dalle scale raggiungibili dal piano terra.
Piano di accesso	2			Interno	Non individuato.

Descrizione principale

La unità immobiliare appartamento è parte del fabbricato principale cielo-terra costituito, da tre piani fuori terra e un piano entro terra, in medio stato di conservazione, per la cui descrizione si rimanda alla parte generale comune della relazione introduttiva che descrive l'edificio nel suo complesso.

La unità immobiliare appartamento è individuabile solo dal titolo legittimante della concessione edilizia in sanatoria, rilasciata dal Comune di San Felice Circeo con N°536/c del 1 Mar 1996 ai sensi dell' art. 31 L. 47/85, nella scheda NCEU contenuta all'interno della pratica di condono, al secondo piano int. 1, viene rappresentata una abitazione civile, a cui, nell'Elaborato Planimetrico catastale dell'intero edificio, viene attribuito il sub. 7; attualmente tale subalterno risulta cessato e riportato in catasto come parte di un magazzino locale deposito individuato al sub. 19.

La unità immobiliare appartamento è urbanisticamente legittima, perchè oggetto di condono edilizio, ma la situazione di fatto è difforme dal titolo urbanistico a sanatoria rilasciato; attualmente la configurazione geometrica è rappresentata dalla planimetria redatta dalla proprietà ed allegata ai documenti, una parte di questa disposizione costituisce l'appartamento come definito dalla planimetria della concessione in sanatoria, la porta di ingresso, si raggiunge al secondo piano salendo la scala principale situata all'ingresso dell'edificio ed è posizionata di fronte nel pianerottolo di arrivo.

Come riportato nella planimetria anzidetta, l'ingresso alla unità immobiliare è diretto nel pranzo soggiorno, a seguire sulla destra lungo il corridoio si trovano la cucina, il bagno, una camera da letto ed un'altra camera da letto grande in fondo al corridoio, la distribuzione suddetta è tutta da realizzare ex novo al fine di ripristinare la situazione reale al titolo urbanistico a sanatoria rilasciato.

Nella successiva richiesta di condono L. 729/94 Fascicoli 5981 prot. 3607 e 5982 prot. 3608 del 28/02/95, ancora in corso di trattazione, la diversa distribuzione e impiego interno viene giustificato nell'elaborato grafico di seguito: " La tramezzatura preesistente è stata provvisoriamente eliminata per rendere più fruibile l'ambiente alla destinazione d'uso a cui viene preposto. Tale tramezzatura sarà successivamente ripristinata quando verranno meno le esigenze dell'azienda commerciale".

Pertanto la legittimità è rappresentata dalla distribuzione e l'uso di cui al condono già rilasciato di cui si è detto, con gli oneri di ripristino della destinazione all'uso abitazione.

La situazione dei luoghi è difforme dalla situazione risultante negli atti catastali in quanto vi è una diversa distribuzione

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

degli spazi interni, in difformità da quanto rappresentato nella planimetria agli atti del NCEU, che come si è detto fa riferimento ad un magazzino.

Parti comuni

Si evidenzia che non vi è costituito nessun condominio, ne regolamento, si deve fare pertanto riferimento alla normativa generale.

Provenienza e titolarità

La unità immobiliare facente parte del fabbricato, è stata edificata con Licenza di costruzione edile rilasciata dal comune di San Felice Circeo, N°1291 del 02/03/1968, per la sopraelevazione del fabbricato in Viale Tommaso Tittoni 70, al piano secondo, con progetto che prevedeva una parte ad abitazione ed una parte a magazzino; il passaggio all'urbano del NCEU come abitazione viene riportato fin da subito nell'elaborato planimetrico come due unità immobiliari e non come una singola unità; la u.i. in esame prende inizialmente la identificazione di sub 7, con ingresso dal pianerottolo di fronte alla scala, come riportata in condono ma, successivamente le molteplici variazioni catastali presentate, complicano la situazione di fatto esistente, essa è attualmente difforme dal titolo urbanistico rilasciato e anche da quanto rappresentato in catasto.

Infatti, oggi, la unità immobiliare viene riportata come magazzino locale di deposito, in Via Tommaso Tittoni 70 - Piano 2, intestato --- OMISSIS --- nato a San felice Circeo il --- Omissis ---, CF: --- OMISSIS ---. Individuato al NCEU di Latina al Foglio 7, Particella 901, Sub 19, Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 136 mq.. La U.I. risulta derivata da una variazione del 30/06/2015 protocollo n. It0132726 in atti dal 30/06/2015 registrazione: divisione-diversa distribuzione degli spazi interni; originata dalla soppressione del sub 17, con un frazionamento e fusione del 14/05/2009 protocollo n. It0168828. A sua volta risultano subalterni originari del sub.17 i seguenti immobili soppressi:

- foglio 7 particella 901 subalterno 14.
- foglio 7 particella 901 subalterno 15.

i subalterni 14 e subalterno 15, a loro volta variati e originati dalla soppressione del sub. 6 (n.b.: il sub 6 ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 7 particella 901 sub. 7, sub. 8, sub. 13, sub. 14, sub. 15).

Le molteplici variazioni catastali presentate, non favoriscono una semplice comprensione della situazione di fatto esistente, essa è attualmente difforme da quanto rappresentato in catasto.

Non vi sono atti traslativi prima della dichiarazione di fallimento.

Urbanistica e vincoli

Per quanto riguarda la normativa urbanistica e i relativi vincoli su area si rimanda alla parte generale contenuta nella perizia, comune a tutto l'edificio di viale Tommaso Tittoni 70.

Iniziale progetto di sopraelevazione del fabbricato sito Viale Tommaso Tittoni, S.F. Circeo loc. "La Cona", parere favorevole della commissione edilizia comunale nella seduta del 06/02/1968, alla realizzazione al secondo piano di un appartamento grande e un magazzino, la commissione edilizia riporta che la zona non era soggetta a vincolo paesistico al momento della approvazione.

La successiva licenza di costruzione edile rilasciata dal comune di San Felice Circeo, N°1291 del 02/03/1968, per la sopraelevazione del fabbricato, al piano secondo, prevede una parte a grande abitazione e una parte a magazzino. Vi è poi la richiesta di integrazione licenza edilizia da parte del Comune di San Felice Circeo prot. 3692 del 17/04/1968, a --- Omissis ---, in relazione alla licenza edilizia n. 1291 del 02/03/1968, che fa presente che la realizzazione delle opere, ai sensi dell' art. 18 della legge n. 765 del 1967, è subordinata alla riserva di apposito spazio per parcheggio, in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione, in mancanza si incorre nella revoca della licenza edilizia.

Al provvedimento il comune non ha mai dato seguito, l'adempimento è relativo alla sopraelevazione oggetto della licenza edilizia di cui sopra.

Successivamente la unità immobiliare è stata oggetto di Concessione Edilizia in sanatoria, ai sensi dell' art. 31 - Legge 47/1985 N° 536/C del 01/03/1996, per opere abusivamente realizzate che consistono in ampliamenti e modifiche eseguite nell'edificio sito in viale Tittoni, in difformità dalla licenza edilizia, n.1291 del 02/03/1968, con riferimento per il piano secondo: alla sanatoria della superficie destinata a abitazione della iniziale terrazza coperta, la superficie prevista nel progetto di sopraelevazione come una grande abitazione con la annessione della terrazza è stata divisa in due appartamenti come da schede di accatastamento iniziali e definite nell'elaborato planimetrico catastale ai sub. 6 e 7.

Il rilascio della concessione in sanatoria su parte della sopraelevazione del 2° piano, rende superato il provvedimento di richiesta di integrazione licenza edilizia da parte del Comune di San Felice Circeo prot. 3692 del 17/04/1968, a --- Omissis ---, per la parte ad abitazione mentre permane per la parte a magazzino del secondo piano.

Quindi, la situazione per la u.i. abitazione in esame, il condono legittima in deroga la volumetria imponibile, la destinazione e la distribuzione interna oggetto della concessione in sanatoria.

La unità immobiliare è da ritenersi, allo stato, parzialmente non regolare, in quanto la reale distribuzione interna è completamente difforme dal condono, e dalla piantina catastale attuale ove figura un magazzino, ma il cui uso è parte a cucina e disimpegno/ufficio.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Per tutto quanto sopra ne derivano gli oneri a carico dell'acquirente all'asta per i costi relativi ai necessari interventi per riportare la situazione attuale a quella del condono, nonché per i contestuali adempimenti previsti per la acquisizione del titolo Comunale da richiedere, gli oneri di Direzione dei Lavori e sicurezza, l'aggiornamento del NCEU, al fine di allineare la posizione alla situazione urbanistica legittima ad abitazione, dopo la esecuzione delle opere di ripristino.

Nella successiva richiesta di condono L. 729/94 Fascicoli 5981 prot. 3607 e 5982 prot. 3608 del 28/02/95, ancora in corso di trattazione, la diversa distribuzione e impiego interno viene giustificato nell'elaborato grafico di seguito: " La tramezzatura preesistente è stata provvisoriamente eliminata per rendere più fruibile l'ambiente alla destinazione d'uso a cui viene preposto. Tale tramezzatura sarà successivamente ripristinata quando verranno meno le esigenze dell'azienda commerciale". Pertanto la legittimità è rappresentata dalla distribuzione e l'uso di cui al condono già rilasciato di cui si è detto, con gli oneri per la remissione in pristino della destinazione all'uso ad abitazione.

Una volta completato l'intervento di ripristino l'acquirente dovrà raccogliere tutta la documentazione dei lavori e presentare istanza di rilascio di agibilità ad abitazione, questo in quanto, ne dopo il rilascio della licenza di sopraelevazione, ne dopo la concessione in sanatoria è stata rilasciata agibilità per l'appartamento. Anche di questa ultima parte l'acquirente, dovrà farsi carico degli oneri di presentazione e rilascio di agibilità.

La unità immobiliare è da ritenersi, allo stato, parzialmente non regolare, in quanto la reale distribuzione interna è completamente difforme dal condono, e dalla piantina catastale attuale ove figura un magazzino, ma il cui uso è parte a cucina e disimpegno/ufficio.

Per tutto quanto sopra ne derivano gli oneri a carico dell'acquirente all'asta per i costi relativi ai necessari interventi per riportare la situazione attuale a quella del condono, nonché per i contestuali adempimenti previsti per la acquisizione del titolo Comunale da richiedere, gli oneri di Direzione dei Lavori e sicurezza, l'aggiornamento del NCEU, al fine di allineare la posizione alla situazione urbanistica legittima ad abitazione, dopo la esecuzione delle opere di ripristino.

■ Highest and Best Use

Classificazione	Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)
Destinazione	Residenziale
Proprietà	Proprietà esclusiva.
Motivazioni	L'utilizzo migliore del bene appare quello di essere destinato ad attività di ricezione residenziale e/o turistico alberghiera.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



GEOGRAFIA

-Appartamento Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Ubicazione

Regione	LAZIO	Provincia	LT
Comune	SAN FELICE CIRCEO		
Zona	San Felice Circeo - Località La Cona		
Indirizzo	Viale TOMMASO TITTONI		
Civico	70	Cap	04017
Latitudine	41° 14' 32,8956"	Longitudine	13° 5' 40,7472"

Mappa



Confini

L'immobile confina a:

- nord con Viale Tommaso Tittoni 70;
- est con edificio di altra u.i. magazzino proprietà del Sig. --- Omissis ---, salvo altri;
- ovest con le scale di accesso e verso l'edificio di altra proprietà --- Omissis --- costruito in aderenza, salvo altri;
- sud con altra u.i. stessa ditta intestata, salvo altri.

MANUFATTI CONTERMINI

L'edificio è contiguo su due lati ad altri edifici a est e ovest, con cui è staticamente unito (costruzione in aderenza).

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede alla unità immobiliare dalla pubblica viabilità mediante la porta principale di accesso che immette in un ambiente di ingresso, andando dritto sulla destra vi è una porta che immette nelle scale che portano al piano secondo.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Appartamento Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.</p> <p>La SIL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore muri perimetrali; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo · i balconi, terrazzi e simili; · lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); · i vani ad uso comune.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria non quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	80,87	1,00	80,87
Totale Superficie (m²)		80,87		80,87
Totale Volume Commerciale (m³)				242,61

Consistenza per il Piano Secondo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)	Altezza (m)	Vol. Comm. (m ³)
Abitazione piano secondo.	80,87	S1	1,00	80,87	3,00	242,61
Totale per piano	80,87			80,87		242,61

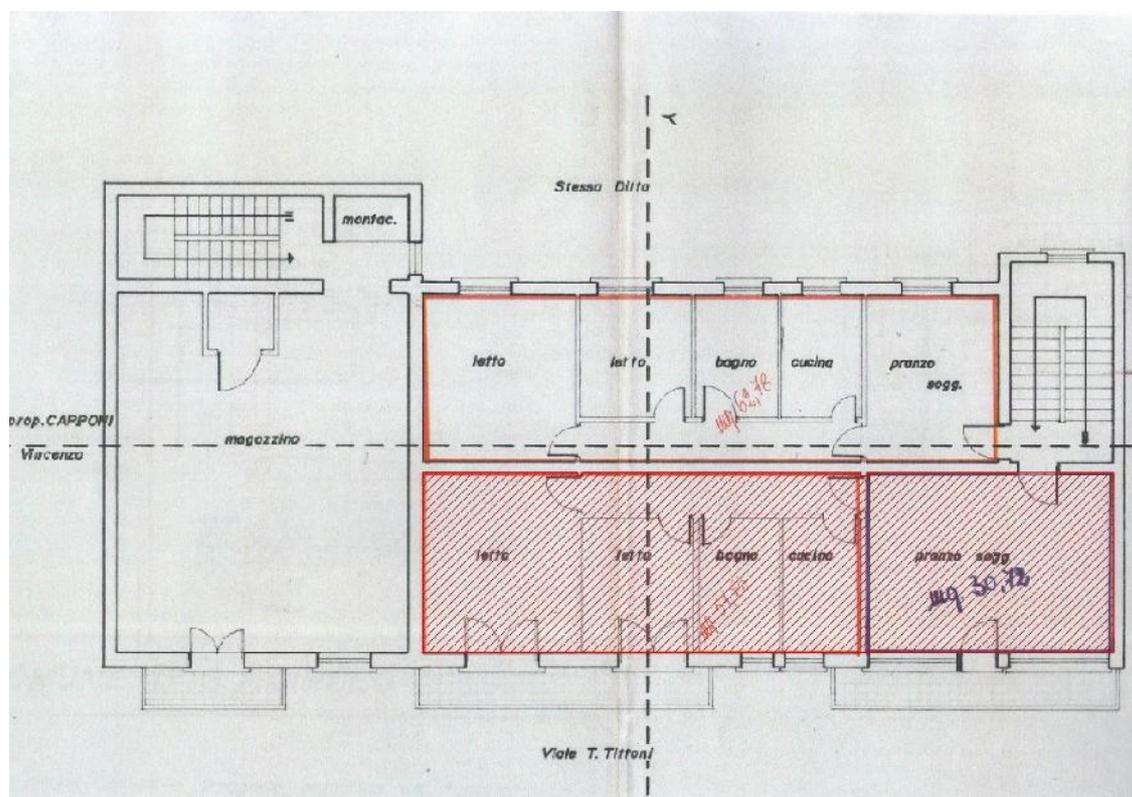
SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Planimetria

0006 Subject-Appartamento Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO-LT

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria non quotata		
Piano	Piano Secondo	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria)	N° Documento	11



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



CARATTERISTICHE

-Appartamento Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

■ Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	4	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-
Pericolosità sismica della zona	PLS	3	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì	-
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	2	1=min 2=med 3=max	-
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente	-
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	1	0=assenti 1=presenti	-
Strutture amministrative (uffici pubblici)	AMM	1	0=assenti 1=presenti	-
Trasporti pubblici linee principali	TPP	1	0=assenti 1=presenti	-
Attività commerciali	ATC	1	0=assenti 1=presenti	-
Destinazione prevalente piani superiori al terra	DPP	Negozi	(descrizione libera)	-
Stato di manutenzione prevalente	SMP	2	1=min 2=med 3=max	-

■ Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dal centro storico	DIS	1.500,00	m	-
Distanza dal mare	DMA	800,00	m	-

■ Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Vincolo paesaggistico	VPA	1	0=assente 1=presente	-
Parchi e riserve nazionali o regionali	PAR	1	0=assente 1=presente	-

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=da-ristrutturare 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	-
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=sì	-
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Epoca di costruzione	ECT	1964	anno/i	-
Epoca di sopraelevazione e/o ampliamento	ESA	1968	anno/i	-
Epoca di manutenzione straordinaria	EAI	2003	anno/i	-
Numero di piani fuori terra	NPF	3	n.	-
Numero di piani interrati	NPI	1	n.	-
Numero di unità immobiliari	NUI	8	n.	-
Numero di vani scala	NSC	2	n.	-
Numero di ascensori e/o montacarichi	NAS	1	n.	-
Numero di appartamenti	NUA	3	n.	-
Numero di negozi o botteghe	NUG	1	n.	-
Numero di magazzini o depositi	NUM	3	n.	-
Volume del fabbricato	VFB	2.200,00	m ³	-
Altezza massima di gronda	HMX	10,50	m	-
Strutture portanti verticali	STN	Pilastri e travi in calcestruzzo ordinario	(descrizione libera)	-
Strutture portanti orizzontali	STO	Solai in latero cemento gettato in opera	(descrizione libera)	-
Prospicenza del fabbricato	PRO	2	1=min 2=med 3=max	-
Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	1	0=nessuna (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)	-
Visibilità del fabbricato	VSF	2	1=min 2=med 3=max	-
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente	-

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ascensore	ASC	1	0=assente 1=presente	-
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto di messa a terra	EMT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto idrico sanitario del fabbricato	IIF	1	0=assente 1=presente	-
Impianto fognario fabbricato	IFF	1	0=assente 1=presente	-

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare	QTM	1	1=min 2=med 3=max	-

Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare	IMP	1	1=min 2=med 3=max	-

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	80,9	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	80,9	m ²	-

Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Parcheggi pubblici in zona	PPU	1	0=assente 1=presente	-

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Accessibilità	ACS	1	0=no 1=sì	-
Stato di utilizzo	UTI	2	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	13/05/2021	giorno/mese/anno	0,010

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



SEGMENTO DI MERCATO -Appartamento Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Denominazione

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale

Localizzazione/Ubicazione

Comune	SAN FELICE CIRCEO	Provincia	LT
Località/Fraz./Zona	San Felice Circeo - Località La Cona		
Posizione	Centrale - semiperiferica		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Da ristrutturare
Proprietà	Proprietà esclusiva.		
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo civile	Dimensione unità	Media

Tipologia edile

Edificio	Multipiano		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	80,87/80,87	100,00
Superficie principale	S1/SUP	80,87/80,87	100,00

Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Abitazione principale
Lato offerta	Singolo privato	Motivazione	Disinvestimento
Intermediari	Agenzia immobiliare locale		

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	1.800,00 €/m ²	Livello di reddito	7,00 €/m ² mese
Fase di mercato	Fase di recessione	Filtering	Assente (fascie sociali miste)

Rapporti strumentali

Prezzo unitario terreni edificabili [pu]	2100,00 €/m ²
Rapporto area edificata/edificabile [r]	0,90
Prezzo unitario terreni edificati [p]= [pu] * [r]	1890,00 €/m ²
Rapporto compl. del terreno edificato [c]	-

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



■ Analisi di mercato

Il segmento di mercato in cui si inserisce l'immobile oggetto di valutazione è caratterizzato da una media disponibilità di immobili simili posti in vendita, a cui si aggiunge la contrazione delle compravendite spiegata sia dalla contingenza economica attuale (periodo Covid-19), sia dal fatto che gli acquirenti attendono un maggior sconto dal mercato.

Le quotazioni immobiliari degli appartamenti variano da un minimo 870 €/mq nella R1 (Zona Agricola Del Comune) ad un massimo di 3700 €/mq nella B1 (Toponom.di Confine: P.v.veneto-p.lanzuisi vic.mazzini v.a.magnani-v.aleardi-p.busiri Vici), all'interno del comune vi sono 8 zone dove potete valutare appartamenti.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



DOCUMENTI

-Appartamento Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

■ Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

N. 1 Progetto Sopraelevazione Tittoni SF Circeo del 06/02/1968

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Inizialmente, la sopraelevazione prevede un solo unico appartamento, viene poi successivamente diviso in due appartamenti come da Concessione in sanatoria.

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 2 Licenza Edilizia n 1291 del 2 mar 1968 sopraelevazione del 02/03/1968

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 3 Concedssione in sanatoria n° 536 del 01/03/1996

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Conformità

La situazione per la u.i. abitazione in esame, è rappresentata dal condono che legittima in deroga la volumetria imponente, la destinazione e la distribuzione interna oggetto della stessa concessione in sanatoria.

La unità immobiliare è da ritenersi, allo stato, parzialmente non regolare, in quanto la reale distribuzione interna è completamente difforme dal condono e dalla piantina catastale attuale, ove figura un magazzino, ma il cui uso è parte a cucina e disimpegno/ufficio.

Per quanto sopra ne derivano gli oneri, a carico dell'acquirente all'asta, dei costi relativi ai necessari interventi per riportare la situazione attuale a quella del condono, nonché per i contestuali adempimenti previsti per la acquisizione del titolo Comunale, gli oneri di Direzione dei Lavori e sicurezza, nonché l'aggiornamento del NCEU, al fine di allineare la posizione catastale alla situazione urbanistica legittima ad abitazione, dopo la esecuzione delle opere di ripristino.

Una volta completato l'intervento di ripristino, l'acquirente dovrà raccogliere tutta la documentazione dei lavori e presentare istanza di rilascio di agibilità ad abitazione, questo in quanto, ne dopo il rilascio della licenza di sopraelevazione, ne dopo la concessione in sanatoria è stata rilasciata agibilità per l'appartamento. Anche di questa ultima parte l'acquirente, dovrà farsi carico degli oneri di presentazione e rilascio di agibilità.

Il documento non è conforme alla realtà.

Il documento non è conforme alla realtà.

I costi di ripristino della non conformità ammontano a 45.000,00 €.

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 4 PL appartamento p2 int.2 del 20/10/1985

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento riporta la situazione al momento della presentazione della richiesta di concessione in sanatoria.

L'aggiornamento del NCEU, al fine di allineare la posizione alla situazione erariale ad abitazione, dopo la esecuzione delle opere di ripristino, comporta il pagamento degli oneri per la procedura catastale a carico dell'acquirente all'asta, come già descritto in precedenza.

Conformità

Il documento non è conforme alla realtà.

Il documento è stampato in coda a questo report.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



N. 5 DOC_1386574573 Elaborato planimetrico del 21/11/1985

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è contenuto nella richiesta di concessione in sanatoria. L'aggiornamento del NCEU, al fine di allineare la posizione alla situazione erariale ad abitazione, dopo la esecuzione delle opere di ripristino, comporta anche l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico dell'intero edificio, i cui oneri sono a carico dell'acquirente all'asta, come già descritto in precedenza.

Il documento è stampato in coda a questo report.

Elenco Visure catastali

N. 6 DOC_1336591762 f7 p901 s19 del 24/07/2020

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

La visura catastale della u.i. non è allineata alla legittima destinazione d'uso urbanistica desunta dal condono, riporta infatti una categoria che non corrisponde alla abitazione.

Riferimenti catastali: Comune catastale di SAN FELICE CIRCEO

Catasto Fabbricati: Fg. 7 Part. 901 Sub. 19 Categoria C 2 -Magazzini e locali deposito Consistenza 136 m².

La situazione per la u.i. abitazione in esame, è rappresentata dal condono che legittima in deroga la volumetria imponibile, la destinazione e la distribuzione interna oggetto della stessa concessione in sanatoria.

La unità immobiliare è da ritenersi, allo stato, parzialmente non regolare, in quanto la reale distribuzione interna è completamente difforme dal condono e dalla piantina catastale attuale, ove figura un magazzino, ma il cui uso è parte a cucina e disimpegno/ufficio.

Per tutto quanto sopra ne derivano gli oneri, a carico dell'acquirente all'asta dei costi relativi ai necessari interventi per riportare la situazione attuale a quella del condono, nonché per i contestuali adempimenti previsti per la acquisizione del titolo Comunale, gli oneri di Direzione dei Lavori e sicurezza, nonché l'aggiornamento del NCEU, al fine di allineare la posizione catastale alla situazione urbanistica legittima ad abitazione, dopo la esecuzione delle opere di ripristino.

Una volta completato l'intervento di ripristino l'acquirente dovrà raccogliere tutta la documentazione dei lavori e presentare istanza di rilascio di agibilità ad abitazione, questo in quanto, ne dopo il rilascio della licenza di sopraelevazione, ne dopo la concessione in sanatoria è stata rilasciata agibilità per l'appartamento. Anche di questa ultima parte l'acquirente, dovrà farsi carico degli oneri di presentazione e rilascio di agibilità.

Per la quantificazione vedi quanto riportato ai punti precedenti.

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di SAN FELICE CIRCEO Comune catastale di SAN FELICE CIRCEO

Catasto Fabbricati

Fg. 7 Part. 901 Sub. 19 Categoria C 2 -Magazzini e locali deposito Consistenza 136 m²

Conformità

Il documento non è conforme alla realtà.

Il documento è stampato in coda a questo report.

Elenco Visure conservatorie

N. 7 ISPEZIONE IPOTECARIA ELENCO FORMALITA --- OMISSIS --- del 17/03/2021

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 8 ISCRIZIONE CONTRO RG 19756_2009 IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO del 20/07/2009

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 9 ISCRIZIONE CONTRO RP 4229_2017 - IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO del 01/12/2017

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



N. 10 TRASCRIZIONE CONTRO RG 11505_2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 26/03/2021

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

Elenco Planimetrie

N. 11 Immagine della pagina n.1 di Piano Secondo Condono APPARTAMENTI del 02/03/1988

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano Secondo

Conformità

Il documento non è conforme alla realtà.

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

Elenco Fotografie

N. 12 20191002_173007 del 08/10/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 13 20191002_173422 del 08/10/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 14 20191002_173645 del 08/10/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 15 20191002_173936 del 08/10/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it

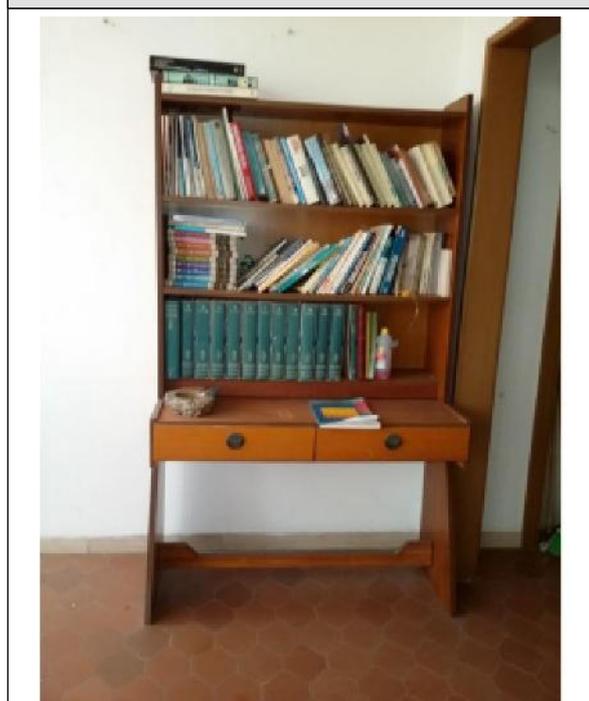


Fotografie

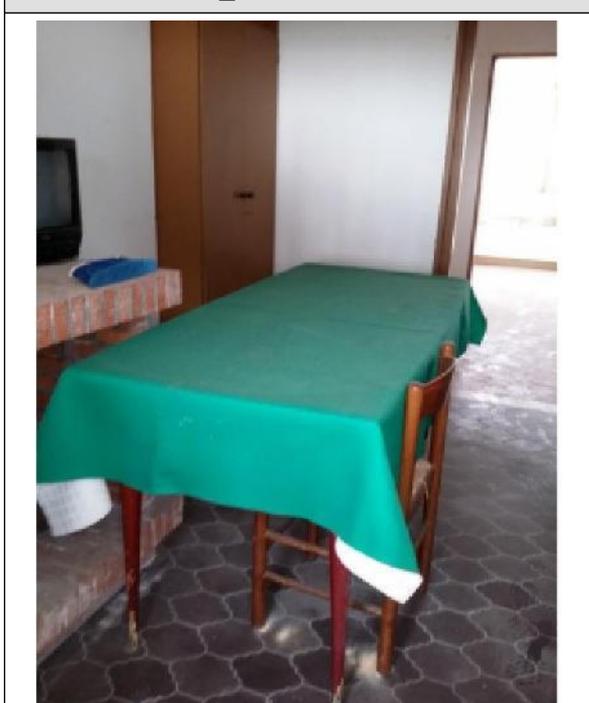
N. 12 - 20191002_173007



N. 13 - 20191002_173422



N. 14 - 20191002_173645



N. 15 - 20191002_173936



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

Firmato Da: BELARDINELLI Giordano Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6495533feb1f8e0e04b7e57454b55e - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6caad805e30383cc586f31fab2f6e957

Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8d8cc5d23e3f5c



SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	SAN FELICE CIRCEO	Provincia di	LT
---------------------------------	-------------------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di SAN FELICE CIRCEO (H836)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		7	901	19	C 2 -Magazzini e locali deposito	3	136 m ²	372,26	163,00
Totali								372,26	163,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 7 Part. 901 Sub. 19 (Bene principale) Situazione in atti al 24/07/2020

Piano di accesso: 2

Superficie catastale: 163,00 m²

Conduzione: Proprietà

Altre informazioni

La situazione per la u.i. abitazione in esame, è rappresentata dal condono che legittima in deroga la volumetria imponibile, la destinazione e la distribuzione interna oggetto della stessa concessione in sanatoria.

La unità immobiliare è da ritenersi, allo stato, parzialmente non regolare, in quanto la reale distribuzione interna è completamente difforme dal condono e dalla piantina catastale attuale, ove figura un magazzino, ma il cui uso è parte a cucina e disimpegno/ufficio.

Per tutto quanto sopra ne derivano gli oneri, a carico dell'acquirente all'asta dei costi relativi ai necessari interventi per riportare la situazione attuale a quella del condono, nonché per i contestuali adempimenti previsti per la acquisizione del titolo Comunale, gli oneri di Direzione dei Lavori e sicurezza, nonché l'aggiornamento del NCEU, al fine di allineare la posizione catastale alla situazione urbanistica legittima ad abitazione, dopo la esecuzione delle opere di ripristino.

Una volta completato l'intervento di ripristino l'acquirente dovrà raccogliere tutta la documentazione dei lavori e presentare istanza di rilascio di agibilità ad abitazione, questo in quanto, ne dopo il rilascio della licenza di sopraelevazione, ne dopo la concessione in sanatoria è stata rilasciata agibilità per l'appartamento. Anche di questa ultima parte l'acquirente, dovrà farsi carico degli oneri di presentazione e rilascio di agibilità.

Documenti di riferimento

N.6 - DOC_1336591762 f7 p901 s19 del 24/07/2020

Il documento non è conforme alla realtà.

Diritti Reali

--- Omissis --- nato a SAN FELICE CIRCEO il --- Omissis --- CF. --- OMISSIS --- in proprietà dal 22/10/1985 al 19/05/2021 per 1/1

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



VALUTAZIONE

Appartamento Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in SAN FELICE CIRCEO (LT) - San Felice Circeo - Località La Cona, Viale TOMMASO TITTONI, 70, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 13/05/2021.

DUE DILIGENCE

Appartamento Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
18/03/2021	<p>Analisi della titolarità dei diritti reali</p> <p>L'immobile in oggetto appartiene ai seguenti soggetti con dati anagrafici collegati:</p> <p>1. --- OMISSIS --- Luogo di nascita SAN FELICE CIRCEO (LT) Data di nascita --- Omissis --- Sesso M Codice fiscale--- OMISSIS ---</p> <p>Elenco sintetico delle formalità trascritte a carico riportate in allegato:</p> <p>- ISCRIZIONE CONTROLLO del 20/07/2009 - Registro Particolare 4162 Registro Generale 19756 Pubblico ufficiale CIPRARI MARIA CRISTINA Repertorio 11179/3669 del 10/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in SAN FELICE CIRCEO(LT) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA</p> <p>- ISCRIZIONE CONTROLLO del 01/12/2017 - Registro Particolare 4229 Registro Generale 26751 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2544/2017 del 19/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PROSEDI(LT), SAN FELICE CIRCEO(LT) SOGGETTO DEBITORE</p> <p>- TRASCRIZIONE CONTROLLO del 17/05/2018 - Registro Particolare 8228 Registro Generale 11505 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 16/2018 del 15/02/2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in PROSEDI(LT), SAN FELICE CIRCEO(LT)</p>	Conforme	0,00
16/03/2021	Ricerca dati immobiliari comparabili	Conforme	0,00
30/05/2018	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Non conforme	1.500,00

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



30/11/2020	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Non conforme	34.700,00
	Costo medio di ristrutturazione nel comune di San Felice Circeo, circa 430 € al mq in caso di ristrutturazioni pesanti o integrali.		
30/11/2020	Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità	Non conforme	2.000,00
23/04/2021	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita	Conforme	0,00
	Elenco delle formalità trascritte da cancellare con il decreto di trasferimento: - ISCRIZIONE CONTRO del 20/07/2009 - Registro Particolare 4162 Registro Generale 19756 Pubblico ufficiale CIPRARI MARIA CRISTINA Repertorio 11179/3669 del 10/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in SAN FELICE CIRCEO(LT) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA - -ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/2017 - Registro Particolare 4229 Registro Generale 26751 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2544/2017 del 19/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PROSEDI(LT), SAN FELICE CIRCEO(LT) SOGGETTO DEBITORE - TRASCRIZIONE CONTRO del 17/05/2018 - Registro Particolare 8228 Registro Generale 11505 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 16/2018 del 15/02/2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in PROSEDI(LT), SAN FELICE CIRCEO(LT)		
Totale costi ripristino Non conformità			38.200,00

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



Firmato Da: BELARDINELLI Giordano Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6495533feb1f8e0e04b7e57454b655e - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6ca0805e30383cc586f31fab2f6e95f7

Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dccc5d23e3f5c

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Appartamento - San Felice Circeo - Località La Cona - Via BARONE GIACCHETTI, 2 - SAN FELICE CIRCEO (LT) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Appartamento posto al piano secondo, distinto con il numero interno 3 (tre), composto di ingresso, quattro camere, cucina, due bagni, ripostiglio, disimpegno e tre balconi a livello, confinante con vano scala, distacco su area condominiale, appartamento distinto con il subalterno 11, distacco su Viale Tittoni, salvo altri. C1/Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE-VIA TOMMASO TITTONI, LUNGO MARE CIRCE, VIA XXIV MAGG...	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	117,67 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	09/12/2020	
Prezzo	210.000,00 €	
Nota Prezzo	Copia di ...Atto Pubblico di Compravendita del 09/12/2020 - Notaio Dott. Salvatore Mariconda - Repertorio n. 17146 - Raccolta n. 11430.	

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



MARKET COMPARISON APPROACH

Appartamento Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 1. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	210.000,00		-
Data (DAT) giorno/mese/anno	09/12/2020		13/05/2021
Superficie principale (S1) m ²	117,7		80,9

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,010
Superficie principale	1,000

■ Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima:

Prezzo unitario terreni edificabili [pu] = 2100,00 €/m²

Rapporto area edificata/edificabile [r] = 0,90

Prezzo unitario terreni edificati [p] = [pu]*[r] = 2100,00 * 0,90 = 1890,00 €/m²

Rapporto complementare dei terreni edificati [c] = VT/VI = 0,00

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 210.000,00 * 1,00 / 117,67 = 1.784,65 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.784,65 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.784,65 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = 0,01 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 210.000,00 * (0,01) / 12 = 175,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.784,65 * 1,00 = 1.784,65 \text{ €/m}^2$$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A		
Data (DAT) €/mese	175,00		
Superficie principale (S1) €/m ²	1.784,65		

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A			
	Differenza	Aggiustam.(€)		
Prezzo totale (PRZ)		210.000,00		
Data (DAT)	(0-4)	-700,00		
Superficie principale (S1)	(80,9-117,7)	-65.675,12		
Prezzo corretto		143.624,88		

Valore di stima uguale a 143.624,88 €.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Appartamento Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

■ Valore di mercato

Valore di mercato		[Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	38.200,00
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	143.624,88

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

143.624,88-38.200,00 = 105.424,88 €

Diconsi Euro centocinquemilaquattrocentoventiquattrovirgolaottantaotto

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



SCHEDA IMMOBILE

-Magazzino Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Denominazione

Data inserimento	09/01/2021	Data ultima modifica	18/05/2021
Codice	0007 Subject		
Classificazione	Magazzino		
Denominazione	UNITA IMMOBILIARE MAGAZZINO LOCALE DI...		
Destinazione	Commerciale		
Proprietà	Proprietà esclusiva.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in scadente stato di manutenzione		
Superficie	67,80 m ² Cdivi - Superficie Interna Lorda (SIL...		



Ubicazione

Viale TOMMASO TITTONI, 70 -
San Felice Circeo - Località La Cona 04017 SAN FELICE CIRCEO - (LT)
Zona OMI: C1/Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE-VIA TOMMASO TITTONI, LUNGO MARE CIRCE, VIA XXIV M...

Unità Immobiliare

Condominio	Non costituito.	Palazzina	Viale Tittoni 70, San Felice Circeo LT	Scala	Accesso da scale e montacarichi dal piano terra.
Piano di accesso	2			Interno	Non presente

Descrizione principale

La unità immobiliare magazzino è parte del fabbricato principale cielo-terra costituito, da tre piani fuori terra e uno piano entro terra, in medio stato di conservazione, per la cui descrizione si rimanda alla parte generale comune della relazione introduttiva, che descrive l'edificio nel suo complesso.

L'ingresso alla U.I. è diretto dalla scala di servizio situata vicino al montacarichi, ma per raggiungere tale punto si deve attraversare diagonalmente il piano terra, oppure il piano interrato.

Le molteplici variazioni catastali presentate, non favoriscono la comprensione della situazione di fatto esistente, essa è attualmente difforme da quanto rappresentato in catasto, in quanto la u. i. si presenta con un locale molto più grande ed ampio, rispetto alla planimetria in atti, locale adibito a magazzino e deposito merci, senza la presenza di una parete divisoria che invece risulta presente nella pianta agli atti del NCEU, si confronti nei documenti la piantina catastale.

Parti comuni

Si evidenzia che non vi è costituito nessun condominio, ne regolamento, si deve fare pertanto riferimento alla normativa generale.

Provenienza e titolarità

UNITÀ IMMOBILIARE MAGAZZINO LOCALE DI DEPOSITO, in Via Tommaso Tittoni 70 - Piano 2, intestate a --- OMISSIS --- nato a San felice Circeo il --- Omissis ---, CF: --- OMISSIS ---.

Individuato al NCEU di Latina al Foglio 7, Particella 901, Sub 18, Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 69 mq. Sup. Catastale Totale :79 mq. La unità immobiliare risulta originata da una variazione del 30/06/2015 protocollo n. LT0132726 in atti dal 30/06/2015 DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI; nonché originata dalla soppressione del sub 17, con un frazionamento e fusione del 14/05/2009 protocollo n. It0168828.

A sua volta risultano subalterni originari del sub.17 i seguenti immobili soppressi:

- foglio 7 particella 901 subalterno 14.
- foglio 7 particella 901 subalterno 15.

Le molteplici variazioni catastali presentate, non favoriscono la comprensione della situazione di fatto esistente, essa è attualmente difforme da quanto rappresentato in catasto, in quanto la u. i. si presenta con un locale molto più grande ed ampio, rispetto alla planimetria in atti, locale adibito a magazzino e deposito merci, senza la presenza di una parete

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



divisoria che invece risulta presente nell'elaborato grafico agli atti del NCEU.

Urbanistica e vincoli

Per quanto riguarda la normativa urbanistica e i relativi vincoli su area si rimanda alla parte generale contenuta nella perizia, comune a tutto l'edificio di viale Tommaso Tittoni 70.

In particolare la unità immobiliare magazzino al piano secondo, presenta una destinazione d'uso conforme alle destinazioni urbanistiche ammesse per la zona.

Sulla unità immobiliare è pendente una richiesta di integrazione licenza edilizia da parte del Comune di San Felice Circeo prot. 3692 del 17/04/1968, al Sig. --- Omissis ---, in relazione alla licenza edilizia n. 1291 del 02/03/1968, che chiede che la realizzazione delle opere, ai sensi dell' art. 18 della legge n. 765 del 1967, deve essere subordinata alla riserva di apposito spazio per parcheggio, in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione, in mancanza si incorrerà nella revoca della licenza edilizia. Al provvedimento il comune non ha mai dato seguito, l'adempimento è relativo alla parte in sopraelevazione oggetto della licenza edilizia di cui sopra.

L'acquirente all'asta della unità immobiliare, al fine di regolarizzare la porzione di unità immobiliare oggetto di richiesta di reperimento parcheggi, come indicato dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale, potrà esperire la richiesta di monetizzazione a standardt urbanistici, secondo quanto già determinato in casi simili dal Consiglio Comunale e valutare per quanto riguarda l'intervento in questione, se si potrà procedere o meno alla monetizzazione dell'area da destinare a parcheggio, quantificando l'importo da versare in sede di iter autorizzativo comunale.

Nella successiva richiesta di condono L. 729/94 Fascicoli 5981 prot. 3607 e 5982 prot. 3608 del 28/02/95, ancora in corso di trattazione, la diversa distribuzione e impiego interno viene giustificato nell'elaborato grafico di seguito: " La tramezzatura preesistente è stata provvisoriamente eliminata per rendere più fruibile l'ambiente alla destinazione d'uso a cui viene preposto. Tale tramezzatura sarà successivamente ripristinata quando verranno meno le esigenze dell'azienda commerciale". Pertanto la legittimità è rappresentata dalla distribuzione e l'uso di cui al condono già rilasciato di cui si è detto.

La unità immobiliare è da ritenersi, allo stato, parzialmente non regolare. La situazione dei luoghi è difforme dalla situazione risultante negli atti catastali in quanto vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, con divisori, aperture, non presenti o in posizione difforme da quanto rappresentato nella planimetria agli atti del NCEU, cfr. documenti allegati.

Per tutto quanto sopra ne derivano gli oneri a carico dell'acquirente all'asta per i contestuali adempimenti di accertamento di conformità e/o procedura sanatoria previsti dal Comune per la regolarizzazione dell'area da destinare a parcheggio, eventualmente da monetizzare, della diversa distribuzione degli spazi interni, e dai successivi adempimenti NCEU, al fine di allineare la posizione alla situazione reale.

Infine l'acquirente dovrà presentare istanza di rilascio di agibilità a magazzino, questo in quanto, dopo il rilascio della licenza di sopraelevazione, non è stata rilasciata la agibilità. Di questa ultima parte l'acquirente, dovrà farsi carico degli oneri di presentazione e rilascio di agibilità.

Highest and Best Use

Classificazione	Magazzino
Destinazione	Commerciale
Proprietà	Proprietà esclusiva.
Motivazioni	L'utilizzo migliore del bene appare quello di essere destinato ad ausilio alla attività di ricezione turistico alberghiere.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



Firmato Da: BELARDINELLI Giordano Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6495533feb1f8e0e04b7e57454b655e - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6ca0805e30383cc586f31fab2f6e957

Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eadc8cc5d23e3f5c

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



GEOGRAFIA

-Magazzino Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Ubicazione

Regione	LAZIO	Provincia	LT
Comune	SAN FELICE CIRCEO		
Zona	San Felice Circeo - Località La Cona		
Indirizzo	Viale TOMMASO TITTONI		
Civico	70	Cap	04017
Latitudine	41° 14' 32,7372"	Longitudine	13° 5' 41,2080"

Mappa



Confini

L'immobile confina a:

- nord con la strada comunale Viale Tommaso Tittoni;
- ovest con altra u.i. appartamento proprietà del Sig. --- Omissis ---, salvo altri;
- est con edificio di altra proprietà --- Omissis --- costruito in aderenza salvo altri;
- sud con Fg 7 Part. 706, salvo altri.

MANUFATTI CONTERMINE

L'edificio è contiguo su due lati ad altri edifici a est e ovest, con cui è staticamente unito (costruzione in aderenza).

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede alla unità immobiliare dalla pubblica via mediante la porta principale di accesso che immette in un ambiente di ingresso o al negozio, da qui proseguendo in diagonale si arriva alla seconda scala interna ed al montacarichi che portano al piano primo ove si raggiunge la u.i..

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Magazzino Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.</p> <p>La SIL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore muri perimetrali; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo · i balconi, terrazzi e simili; · lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); · i vani ad uso comune.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	67,80	1,00	67,80
Totale Superficie (m²)		67,80		67,80
Totale Volume Commerciale (m³)				203,40

Consistenza per il Piano Secondo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)	Altezza (m)	Vol. Comm. (m ³)
Magazzino secondo piano	67,80	S1	1,00	67,80	3,00	203,40
Totale per piano	67,80			67,80		203,40

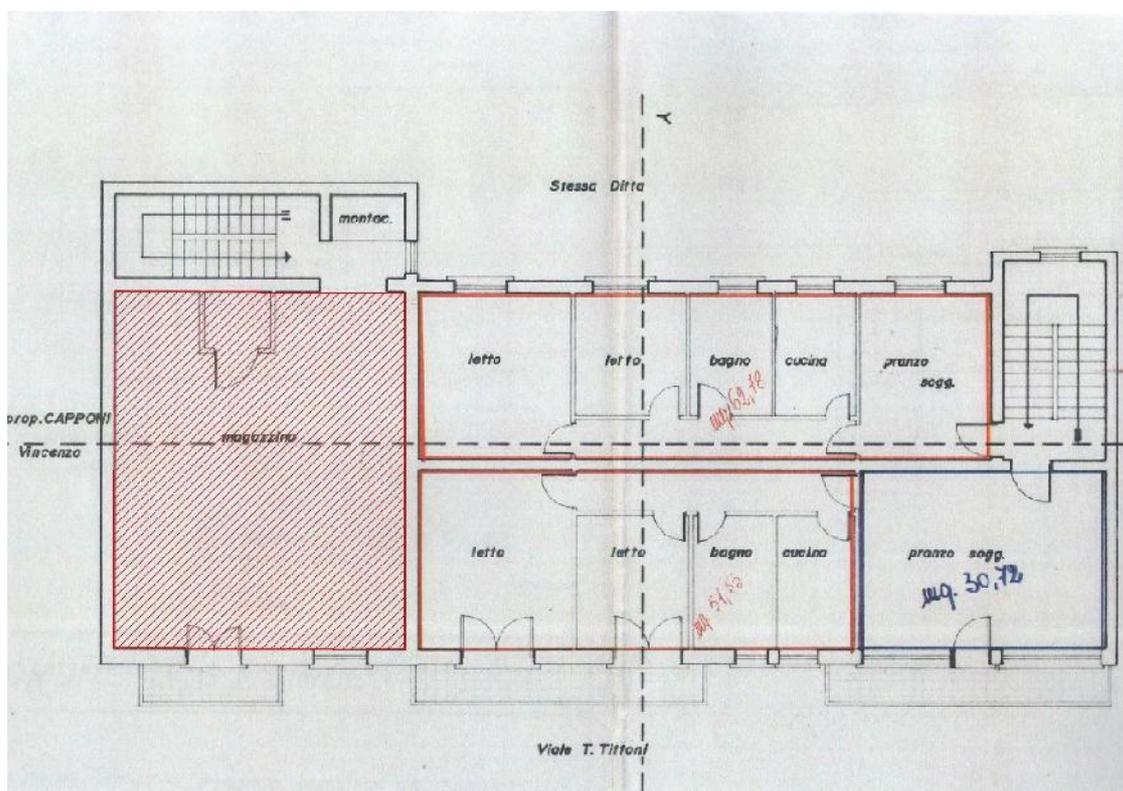
SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Planimetria

0007 Subject-Magazzino Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO-LT

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria quotata		
Piano	Piano Secondo	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria		N° Documento	5



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



CARATTERISTICHE

-Magazzino Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

■ Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	4	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-
Pericolosità sismica della zona	PLS	3	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì	-
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	2	1=min 2=med 3=max	-
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente	-
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	1	0=assenti 1=presenti	-
Strutture amministrative (uffici pubblici)	AMM	1	0=assenti 1=presenti	-
Trasporti pubblici linee principali	TPP	1	0=assenti 1=presenti	-
Attività commerciali	ATC	1	0=assenti 1=presenti	-
Destinazione prevalente piano terra	DPT	Attività commerciali	(descrizione libera)	-
Stato di manutenzione prevalente	SMP	2	1=min 2=med 3=max	-

■ Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dal centro storico	DIS	1.500,00	m	-
Distanza dal mare	DMA	800,00	m	-

■ Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Vincolo paesaggistico	VPA	1	0=assente 1=presente	-
Parchi e riserve nazionali o regionali	PAR	1	0=assente 1=presente	-

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=da-ristrutturare 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	-
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=sì	-
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Epoca di costruzione	ECT	1964	anno/i	-
Epoca di sopraelevazione e/o ampliamento	ESA	1968	anno/i	-
Epoca di manutenzione straordinaria	EAI	2003	anno/i	-
Numero di piani fuori terra	NPF	3	n.	-
Numero di piani interrati	NPI	1	n.	-
Numero di unità immobiliari	NUI	7	n.	-
Numero di vani scala	NSC	2	n.	-
Numero di ascensori e/o montacarichi	NAS	1	n.	-
Numero di appartamenti	NUA	3	n.	-
Numero di magazzini o depositi	NUM	3	n.	-
Volume del fabbricato	VFB	2.200,00	m ³	-
Altezza massima di gronda	HMX	10,50	m	-
Strutture portanti verticali	STN	Pilastri e travi in cemento armato ordinario	(descrizione libera)	-
Strutture portanti orizzontali	STO	Solai gettati in opera	(descrizione libera)	-
Prospicenza del fabbricato	PRO	2	1=min 2=med 3=max	-
Visibilità del fabbricato	VSF	2	1=min 2=med 3=max	-
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente	-

■ Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ascensore	ASC	1	0=assente 1=presente	50.000,00
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto di messa a terra	EMT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto idrico sanitario del fabbricato	IIF	1	0=assente 1=presente	-
Impianto fognario fabbricato	IFF	1	0=assente 1=presente	-

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare	QTM	1	1=min 2=med 3=max	-

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	67,8	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	67,8	m ²	-

Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Parcheggi pubblici in zona	PPU	1	0=assente 1=presente	-

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Accessibilità	ACS	1	0=no 1=sì	-
Stato di utilizzo	UTI	2	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	13/05/2021	giorno/mese/anno	0,010

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



SEGMENTO DI MERCATO -Magazzino Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Denominazione

Classificazione	Magazzino
Destinazione	Commerciale

Localizzazione/Ubicazione

Comune	SAN FELICE CIRCEO	Provincia	LT
Località/Fraz./Zona	San Felice Circeo - Località La Cona		
Posizione	Centrale - semiperiferica		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Usato in scadente stato di
Proprietà	Proprietà esclusiva.		
Unità Immobiliare	Magazzini e locali di deposito	Dimensione unità	Medio piccola

Tipologia edile

Edificio	Multipiano		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	67,80/67,80	100,00
Superficie principale	S1/SUP	67,80/67,80	100,00

Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Investimento
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	Esecuzione immobiliare
Intermediari	Nessuno		

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	700,00 €/m ²	Livello di reddito	4,50 €/m ² mese
Fase di mercato	Fase di recessione	Filtering	Assente (fasce sociali miste)

Rapporti mercantili

Rapporti superficiali	Acronimo	Indice merc.
Superficie principale	i(S1)	1,00

Saggio opportunità per i miglioramenti [j]	-	Saggio di rival. annuo	-3,50
---	---	-------------------------------	-------

Rapporti strumentali

Prezzo unitario terreni edificabili [pu]	2100,00 €/m ²
Rapporto area edificata/edificabile [r]	0,90
Prezzo unitario terreni edificati [p]= [pu] * [r]	1890,00 €/m ²
Rapporto compl. del terreno edificato [c]	-

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
---	------

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

■ Analisi di mercato

Il segmento di mercato in cui si inserisce l'immobile oggetto di valutazione è caratterizzato da una scarsa disponibilità di immobili simili posti in vendita, a cui si aggiunge la contrazione delle compravendite spiegata sia dalla contingenza economica attuale (periodo Covid-19), sia dal fatto che gli acquirenti attendono un maggior sconto dal mercato.

Il comune di San Felice Circeo ha 3 zone con magazzini. I valori immobiliari dei magazzini in queste zone variano da un minimo di 360 €/mq nella zona D1: Viale Europa - Torre Olevola - Strada Provinciale San Felice Circeo (p). ad un massimo di 930 €/mq nella C1: Zona Semicentrale-via Tommaso Tittoni, Lungo Mare Circe, Via Xxiv Maggio, Tratto Via Sabaudia, Via Alcide De Gasperi.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

DOCUMENTI

-Magazzino Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)**Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)****N. 1 Progetto Sopraelevazione Viale Tommaso Tittoni 70- SF Circeo del 06/02/1968**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Conformità

Sulla unità immobiliare è pendente una richiesta di integrazione licenza edilizia da parte del Comune di San Felice Circeo prot. 3692 del 17/04/1968, al Sig. --- Omissis ---, in relazione alla licenza edilizia n. 1291 del 02/03/1968, che chiede che la realizzazione delle opere, ai sensi dell' art. 18 della legge n. 765 del 1967, deve essere subordinata alla riserva di apposito spazio per parcheggio, in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione, in mancanza si incorrerà nella revoca della licenza edilizia. Al provvedimento il comune non ha mai dato seguito, l'adempimento è relativo alla parte in sopraelevazione oggetto della licenza edilizia di cui sopra.

L'acquirente all'asta della unità immobiliare, al fine di regolarizzare la porzione di unità immobiliare oggetto di richiesta di reperimento parcheggi, come indicato dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale, potrà esperire la richiesta di monetizzazione a standardt urbanistici, secondo quanto già determinato nella Deliberazione del Consiglio Comunale N. 31 Del 05-07-2020 avente ad Oggetto: DETERMINAZIONE SULL'ISTANZA DI MONETIZZAZIONE DELL'AREA ...omissis...DA STANDARS URBANISTICI ecc.; e valutare per quanto riguarda l'intervento in questione, se si potrà procedere o meno alla monetizzazione dell'area da destinare a parcheggio, quantificando l'importo da versare in sede di iter autorizzativo comunale.

Per quanto evidenziato la unità immobiliare è da ritenersi, allo stato, parzialmente non regolare. La situazione dei luoghi è difforme dalla situazione risultante negli atti catastali in quanto vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, con divisorii, aperture, non presenti o in posizione difforme da quanto rappresentato nella planimetria agli atti del NCEU, cfr. documenti allegati.

Per tutto quanto sopra ne derivano gli oneri a carico dell'acquirente all'asta per i contestuali adempimenti di accertamento di conformità e/o procedura sanatoria previsti dal Comune per la regolarizzazione dell'area da destinare a parcheggio, eventualmente da monetizzare, della diversa distribuzione degli spazi interni, e dai successivi adempimenti NCEU, al fine di allineare la posizione alla situazione reale.

Infine l'acquirente dovrà presentare istanza di rilascio di agibilità a magazzino, questo in quanto, dopo il rilascio della licenza di sopraelevazione, non è stata rilasciata la agibilità. Di questa ultima parte l'acquirente, dovrà farsi carico degli oneri di presentazione e rilascio di agibilità.

Il documento non è conforme alla realtà.

I costi di ripristino della non conformità ammontano a 7.000,00 €.

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 2 Licenza Edilizia n 1291 del 2 mar 1968 sopraelevazione del 02/03/1968

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 3 Elaborato grafico Concessione in sanatoria n°536 del 1996 del 01/03/1996

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 4 Elaborato grafico richiesta di condono 724_94 del 05/04/2002

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.



■ Elenco Planimetrie

N. 5 Immagine della pagina n.1 di Piano Secondo Condo APPARTAMENTI del 04/03/2021

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano Secondo

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di SAN FELICE CIRCEO Comune catastale di SAN FELICE CIRCEO

Catasto Fabbricati

Fg. 7 Part. 901 Sub. 18 Categoria C 2 -Magazzini e locali deposito Consistenza 69 m²

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ Elenco Visure catastali

N. 6 DOC_1336590270 f7 p901 s18 del 24/07/2020

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di SAN FELICE CIRCEO Comune catastale di SAN FELICE CIRCEO

Catasto Fabbricati

Fg. 7 Part. 901 Sub. 18 Categoria C 2 -Magazzini e locali deposito Consistenza 69 m²

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 7 PLN_140893310_2 F7 P901 S18 del 28/05/2020

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Visure conservatorie

N. 8 ISPEZIONE IPOTECARIA ELENCO FORMALITA --- OMISSIS --- del 17/03/2021

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 9 ISCRIZIONE CONTRO RG 19756_2009 IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDARIO del 20/07/2009

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 10 ISCRIZIONE CONTRO RP 4229_2017 - IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO del 01/12/2017

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 11 TRASCRIZIONE CONTRO RG 11505_2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 17/05/2018

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Fotografie

N. 12 20180417_182920 del 20/04/2018

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 13 20180424_172255 del 18/03/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 14 20180424_172335 del 18/03/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



N. 15 20180424_172342 del 18/03/2020

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Fotografie

N. 12 - 20180417_182920



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Fotografie

N. 13 - 20180424_172255



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Fotografie

N. 14 - 20180424_172335



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Fotografie

N. 15 - 20180424_172342



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	SAN FELICE CIRCEO	Provincia di	LT
---------------------------------	-------------------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di SAN FELICE CIRCEO (H836)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		7	901	18	C 2 -Magazzini e locali deposito	3	69 m ²	188,87	79,00
Totali								188,87	79,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 7 Part. 901 Sub. 18 (Bene principale) Situazione in atti al 24/07/2020

Piano di accesso: 2

Superficie catastale: 79,00 m²

Conduzione: Proprietà

Documenti di riferimento

N.5 - Immagine della pagina n.1 di Piano Secondo Condonò APPARTAMENTI del 04/03/2021

Il documento è conforme alla realtà.

N.6 - DOC_1336590270 f7 p901 s18 del 24/07/2020

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

--- Omissis --- nato a SAN FELICE CIRCEO il --- Omissis --- CF. --- OMISSIS --- in proprietà dal 22/10/1985 al 19/05/2021 per 1/1

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



VALUTAZIONE

Magazzino Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Magazzino sito in SAN FELICE CIRCEO (LT) - San Felice Circeo - Località La Cona, Viale TOMMASO TITTONI, 70, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 13/05/2021.

DUE DILIGENCE

Magazzino Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
23/04/2021	<p>Analisi della titolarità dei diritti reali</p> <p>L'immobile in oggetto appartiene ai seguenti soggetti con dati anagrafici collegati:</p> <p>1. --- OMISSIS --- Luogo di nascita SAN FELICE CIRCEO (LT) Data di nascita --- Omissis --- Sesso M Codice fiscale--- OMISSIS ---</p> <p>Elenco sintetico delle formalità trascritte a carico riportate in allegato:</p> <p>- ISCRIZIONE CONTRO del 20/07/2009 - Registro Particolare 4162 Registro Generale 19756 Pubblico ufficiale CIPRARI MARIA CRISTINA Repertorio 11179/3669 del 10/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in SAN FELICE CIRCEO(LT) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA</p> <p>- ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/2017 - Registro Particolare 4229 Registro Generale 26751 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2544/2017 del 19/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PROSEDI(LT), SAN FELICE CIRCEO(LT) SOGGETTO DEBITORE</p> <p>- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/05/2018 - Registro Particolare 8228 Registro Generale 11505 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 16/2018 del 15/02/2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in PROSEDI(LT), SAN FELICE CIRCEO(LT)</p>	Conforme	0,00
18/03/2021	Ricerca dati immobiliari comparabili	Conforme	0,00
30/05/2018	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Non conforme	700,00

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



30/11/2020	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Non conforme	5.000,00
30/11/2020	Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità	Non conforme	1.200,00
23/04/2021	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita Elenco delle formalità trascritte da cancellare con il decreto di trasferimento: - ISCRIZIONE CONTRO del 20/07/2009 - Registro Particolare 4162 Registro Generale 19756 Pubblico ufficiale CIPRARI MARIA CRISTINA Repertorio 11179/3669 del 10/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in SAN FELICE CIRCEO(LT) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA - -ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/2017 - Registro Particolare 4229 Registro Generale 26751 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2544/2017 del 19/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PROSEDI(LT), SAN FELICE CIRCEO(LT) SOGGETTO DEBITORE - TRASCRIZIONE CONTRO del 17/05/2018 - Registro Particolare 8228 Registro Generale 11505 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 16/2018 del 15/02/2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in PROSEDI(LT), SAN FELICE CIRCEO(LT)	Conforme	0,00
Totale costi ripristino Non conformità			6.900,00

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Magazzino - San Felice Circeo - Località La Cona - Via SABAUDIA, 76 bis - SAN FELICE CIRCEO (LT) - Comparabile A

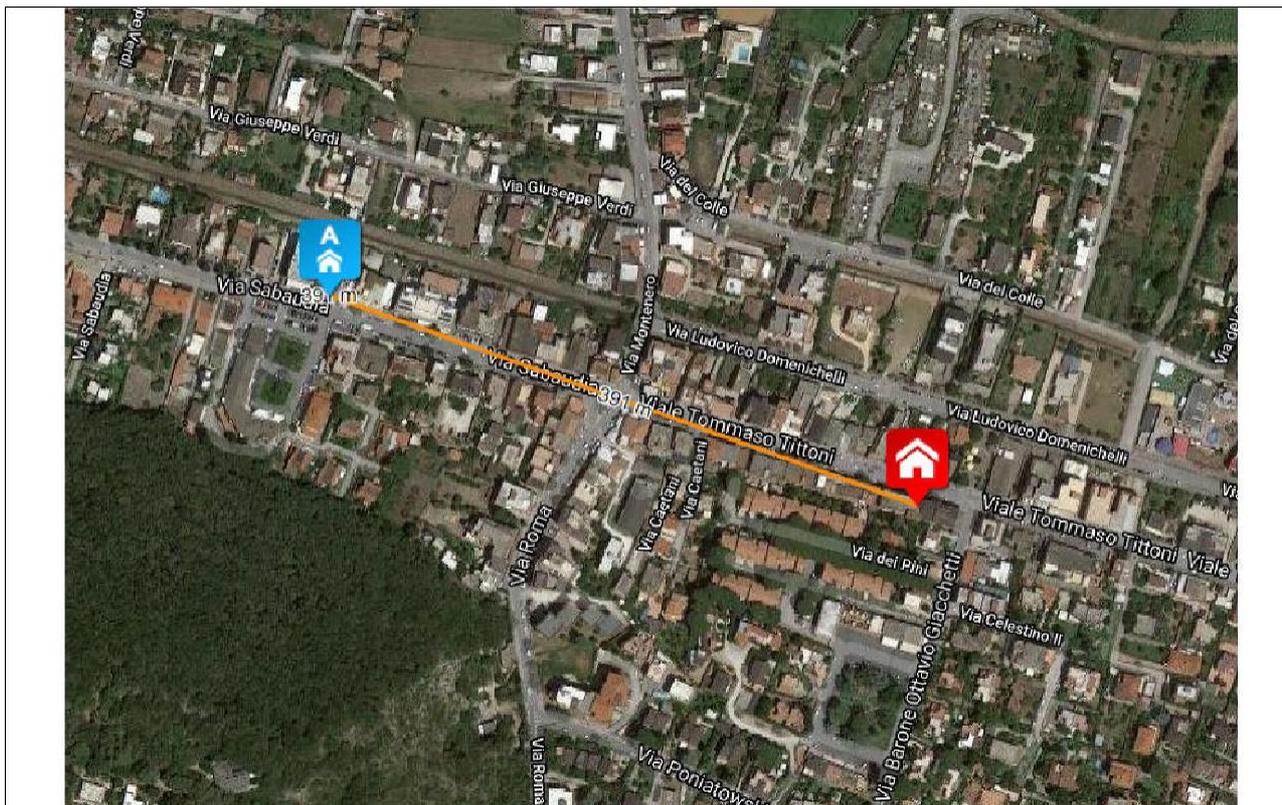
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Locale ad uso deposito posto al piano seminterrato, con annesso piccolo manufatto in corpo distaccato, della consistenza catastale di metri quadrati centoquarantotto (mq.148), censito al Catasto fabbricati del Comune di San Felice Circeo al foglio 6 particella 374 sub.22 categoria C/2 classe 2 consistenza mq.148, superficie catastale totale mq.166, rendita Euro 343,96 Via Sabaudia piano S1. C1/Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE-VIA TOMMASO TITTONI, LUNGO MARE CIRCE, VIA XXIV MAGG...	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	139,42 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	11/06/2020	
Prezzo	50.000,00 €	
Nota Prezzo	Atto pubblico di compravendita del 11/06/2020. - Notaio Maria Cristina Ciprari. - REPERTORIO N. 24.443 - RACCOLTA N. 13.264	

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Location map comparabili



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



MARKET COMPARISON APPROACH Magazzino Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Ascensore (ASC): La caratteristica Ascensore misura la presenza o meno dell'impianto stesso.

Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Impianto ascensore presente.	1
Assente	Impianto ascensore assente.	0

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Magazzino, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 25. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	50.000,00		-
Data (DAT) giorno/mese/anno	11/06/2020		13/05/2021
Superficie principale (S1) m ²	139,4		67,8
Ascensore (ASC) 0=assente 1=presente	0		1

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,010
Superficie principale	1,000
Ascensore	Da 0 a 1 50.000,000

■ Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima:

Prezzo unitario terreni edificabili [pu] = 2100,00 €/m²

Rapporto area edificata/edificabile [r] = 0,90

Prezzo unitario terreni edificati [p] = [pu]*[r] = 2100,00 * 0,90 = 1890,00 €/m²

Rapporto complementare dei terreni edificati [c] = VT/VI = 0,00

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 50.000,00 * 1,00 / 139,42 = 358,63 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 358,63 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 358,63 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = 0,01 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 50.000,00 * (0,01) / 12 = 41,67 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 358,63 * 1,00 = 358,63 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Ascensore (ASC)

$$[i(\text{ASC})] = 50.000,00 \text{ €/impianto}$$

$$\text{Vetustà [Vet]} = 40 \text{ anni}$$

$$\text{Vita media utile [Vit]} = 60 \text{ anni}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{ASC}) = 50.000,00 * (1 - 40/60) * 0,85 = 14.166,67 \text{ €/impianto}$$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A		
Data (DAT) €/mese	41,67		
Superficie principale (S1) €/m ²	358,63		
Ascensore (ASC) €/impianto	14.166,67		

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A			
	Differenza	Aggiustam.(€)		
Prezzo totale (PRZ)		50.000,00		
Data (DAT)	(0-10)	-416,67		
Superficie principale (S1)	(67,8-139,4)	-25.685,08		
Ascensore (ASC)	(1-0)	14.166,67		
Prezzo corretto		38.064,92		

Valore di stima uguale a 38.064,92 €.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
Magazzino Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	6.900,00
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	38.064,92

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

$38.064,92 - 6.900,00 = 31.164,92 \text{ €}$

Diconsi Euro trentaunomilacentosessantaquattrovirgolanovantadue

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



SCHEDA IMMOBILE

-Lastrico solare o terrazza Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Denominazione

Data inserimento	09/01/2021	Data ultima modifica	18/05/2021
Codice	0008 Subject		
Classificazione	Lastrico solare o terrazza		
Denominazione	UNITA' IMMOBILIARE LASTRICO SOLARE.		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	Proprietà esclusiva.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Da ristrutturare		
Superficie	226,46 m ² Cdivi - Superficie Interna Lorda (SI...		



Ubicazione

Via TOMMASO TITTONI, 70 -
San Felice Circeo - Località La Cona 04011 SAN FELICE CIRCEO - (LT)
Zona OMI: C1/Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE-VIA TOMMASO TITTONI, LUNGO MARE CIRCE, VIA XXIV M...

Unità Immobiliare

Condominio	Non costituito.	Palazzina	Viale Tittoni 70, San Felice Circeo LT	Scala	Accesso da scale e montacarichi dal piano terra.
Piano di accesso	3			Interno	Non presente. Lastrico solare di copertura.

Descrizione principale

Il lastrico solare costituisce la copertura del fabbricato principale cielo-terra costituito, da tre piani fuori terra e un piano entro terra, in medio stato di conservazione, per la cui descrizione si rimanda alla parte generale comune della relazione introduttiva che descrive l'edificio nel suo complesso.

UNITÀ IMMOBILIARE LASTRICO SOLARE, in Via Tommaso Tittoni 70 - Piano 3, intestate --- OMISSIS --- nato a San Felice Circeo il --- Omissis ---, CF: --- OMISSIS ---. Individuato al NCEU di Latina al Foglio 7, Particella 901, Sub 9, Cat. LASTRICO SOLARE. Annotazioni: lastrico solare mq. 215. Cfr. visure e planimetrie catastali.

La u. i. deriva dalla costituzione del 21/11/1985 in atti dal 13/01/1992, per sopraelevazione (n. 10755.2/1985), successivamente la variazione del 13/03/2015 protocollo n. It0043318 in atti dal 13/03/2015 G. A. F., la codifica piano incoerente (n. 15806.1/2015) da parte del NCEU, eseguendo una "procedura" attraverso cui viene posta in essere una correzione d'ufficio. In parole povere è intervenuto lo stesso catasto a correzione di un qualche cosa, presumibilmente a correggere il piano rendendolo coerente con la situazione dell'edificio, a terrazza usufruibile cioè praticabile, accessibile tramite le scale, pavimentata, fornita di parapetti. Il lastrico solare è per definizione tale quando l'unità immobiliare è composta solo dallo stesso.

Parti comuni

Si evidenzia che non vi è costituito nessun condominio, ne regolamento, si deve fare pertanto riferimento alla normativa generale.

Provenienza e titolarità

La unità immobiliare facente parte del fabbricato, è stata edificata con Licenza di costruzione edile rilasciata dal comune di San Felice Circeo, N°1291 del 02/03/1968, per la sopraelevazione del fabbricato in Viale Tommaso Tittoni 70, fino alla copertura al piano terzo; il passaggio all'urbano del NCEU come "terrazza di copertura" viene riportato fin da subito nell'elaborato planimetrico, prendendo inizialmente la identificazione di sub 9.

Urbanistica e vincoli

Per quanto riguarda la normativa urbanistica e i relativi vincoli su area si rimanda alla parte generale contenuta nella relazione introduttiva, comune a tutto l'edificio di viale Tommaso Tittoni 70.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Iniziale progetto di sopraelevazione del fabbricato sito Viale Tommaso Tittoni, S.F. Circeo loc. "La Cona", parere favorevole della commissione edilizia comunale nella seduta del 06/02/1968, la commissione edilizia riporta che la zona non era soggetta a vincolo paesistico al momento della approvazione.

Licenza di costruzione edile rilasciata dal comune di San Felice Circeo, N°1291 del 02/03/1968, per la sopraelevazione del fabbricato.

Richiesta di integrazione licenza edilizia da parte del Comune di San Felice Circeo prot. 3692 del 17/04/1968, a --- Omissis ---, in relazione alla licenza edilizia n. 1291 del 02/03/1968, che fa presente che la realizzazione delle opere, ai sensi dell' art. 18 della legge n. 765 del 1967, è subordinata alla riserva di apposito spazio per parcheggio, afferente la volumetria del piano secondo e non del lastrico solare che chiaramente non realizza un volume imponibile ai sensi della reperibilità a standards urbanistici, in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione, in mancanza si incorre nella revoca della licenza edilizia.

Al provvedimento il comune non ha mai dato seguito, l'adempimento è relativo alla sopraelevazione oggetto della licenza edilizia di cui sopra.

Ulteriore licenza edilizia rilasciata dal comune di San Felice Circeo n°2687 del 15/06/1973, per completamento del vano montacarico posto all'ultimo piano del fabbricato, a seguito di parere favorevole della commissione edilizia del 4 maggio 1973.

Successivamente la unità immobiliare è stata oggetto di Concessione Edilizia in sanatoria, ai sensi dell' art. 31 - Legge 47/1985 N°536/C del 01/03/1996, per opere abusivamente realizzate che consistono in ampliamenti e modifiche eseguite nell'edificio sito in viale TommasoTittoni 70, in difformità dalla licenza edilizia, n.1291 del 02/03/1968, con riferimento per il piano terzo lastrico solare: "oltre al torrino per fincorsa montacarichi previsto nel progetto di cui alla licenza edilizia n°2687 del 15/6/1973 ne è stato realizzato uno anche nella prima scala; trattandosi di volumi tecnici nessuna oblazione è prevista per legge." Il condono al piano terzo viene rilasciato per per le due verande coperte. Il rilascio della concessione in sanatoria sulla sopraelevazione del 3°piano a lastrico solare, rende superato il provvedimento di richiesta di integrazione licenza edilizia da parte del Comune di San Felice Circeo prot. 3692 del 17/04/1968, a --- Omissis ---, per la parte a lastrico solare afferente le verande condonate.

Quindi, la situazione per la u.i. lastrico solare di copertura, il condono legittima in deroga la volumetria imponibile delle due verandine oggetto della concessione in sanatoria.

Per tutto quanto sopra ne derivano gli oneri a carico dell'acquirente all'asta per i costi relativi alla istanza di rilascio di agibilità, questo in quanto, ne dopo il rilascio della licenza di sopraelevazione, ne dopo la licenza di completamento del vano ascensore, ne dopo la concessione in sanatoria è stata rilasciata agibilità per il piano lastrico solare.

■ Highest and Best Use

Classificazione	Lastrico solare o terrazza
Destinazione	Residenziale privata
Proprietà	Proprietà esclusiva.
Motivazioni	L'utilizzo migliore del bene appare quello di essere destinato ad attività di ricezione residenziale e/o turistico alberghiera.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



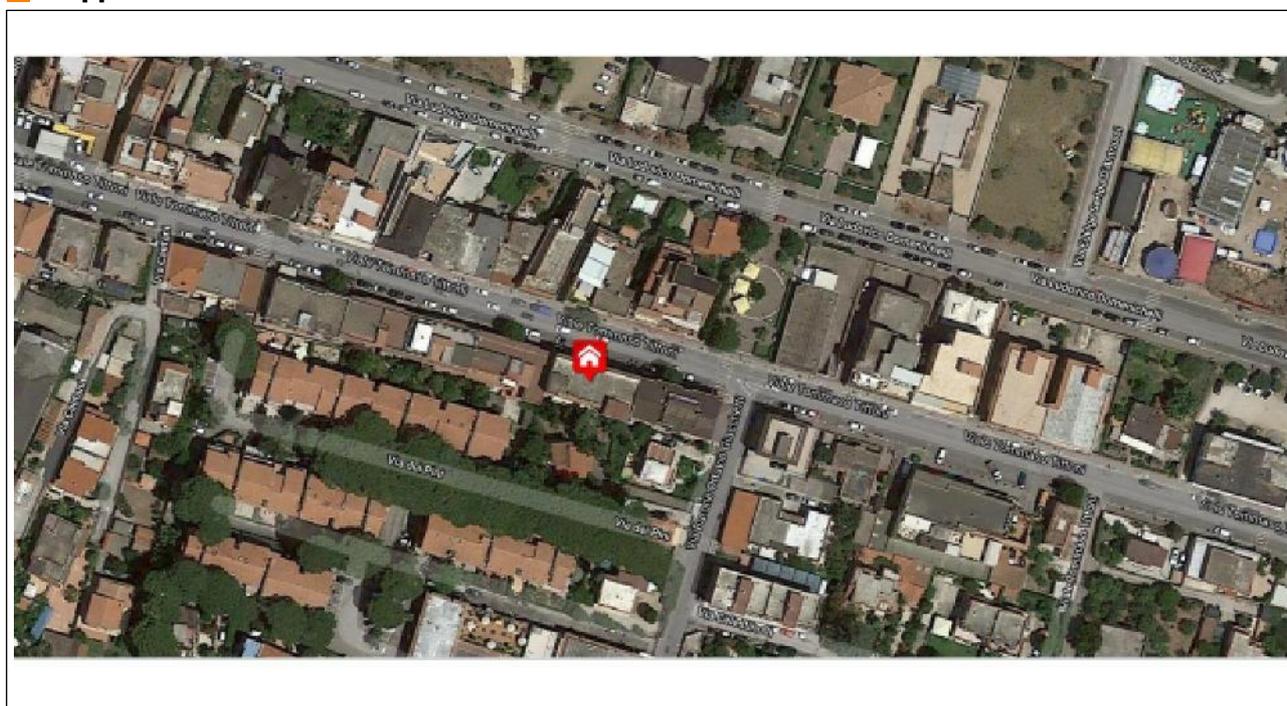
GEOGRAFIA

-Lastrico solare o terrazza Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Ubicazione

Regione	LAZIO	Provincia	LT
Comune	SAN FELICE CIRCEO		
Zona	San Felice Circeo - Località La Cona		
Indirizzo	Via TOMMASO TITTONI		
Civico	70	Cap	04011
Latitudine	41° 14' 32,8020"	Longitudine	13° 5' 40,7472"

Mappa



Confini

L'immobile confina a:

- nord con Viale Tommaso Tittoni 70;
- est con edificio di altra proprietà del Sig. --- Omissis ---, salvo altri;
- ovest con l'edificio costruito in aderenza, di altra proprietà --- Omissis ---, salvo altri;
- sud con altra u.i. stessa ditta intestata, salvo altri.

MANUFATTI CONTERMINI

L'edificio è contiguo su due lati ad altri edifici a est e ovest, con cui è staticamente unito (costruzione in aderenza).

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede al lastrico solare di copertura, dalle due scale.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Lastrico solare o terrazza Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.</p> <p>La SIL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore muri perimetrali; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo · i balconi, terrazzi e simili; · lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); · i vani ad uso comune.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	226,46	1,00	226,46
Totale Superficie (m²)		226,46		226,46
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Terzo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)	Altezza (m)	Vol. Comm. (m ³)
Lastrico Solare	226,46	S1	1,00	226,46	-	-
Totale per piano	226,46			226,46		-

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it

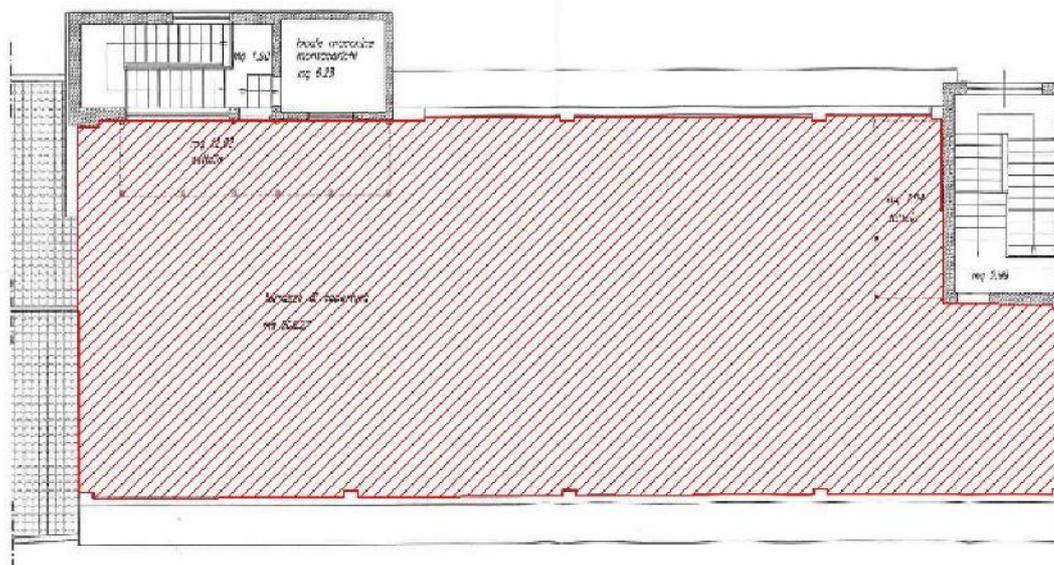


Planimetria

0008 Subject-Lastrico solare o terrazza Via TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO-LT

Tipo di consistenza	Cdivi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria quotata		
Piano	Piano Terzo	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria		N° Documento	1

PIANO TERZO/VOLUMI TECNICI scala 1/100



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



CARATTERISTICHE

-Lastrico solare o terrazza Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

■ Localionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	4	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-
Pericolosità sismica della zona	PLS	3	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì	-
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	2	1=min 2=med 3=max	-
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente	-
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	1	0=assenti 1=presenti	-
Strutture amministrative (uffici pubblici)	AMM	1	0=assenti 1=presenti	-
Trasporti pubblici linee principali	TPP	1	0=assenti 1=presenti	-
Attività commerciali	ATC	1	0=assenti 1=presenti	-
Stato di manutenzione prevalente	SMP	2	1=min 2=med 3=max	-

■ Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dal centro storico	DIS	1.500,00	m	-
Distanza dal mare	DMA	800,00	m	-

■ Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Vincolo paesaggistico	VPA	1	0=assente 1=presente	-
Parchi e riserve nazionali o regionali	PAR	1	0=assente 1=presente	-

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=da-ristrutturare 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	-
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=sì	-
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Epoca di costruzione	ECT	1964	anno/i	-
Epoca di sopraelevazione e/o ampliamento	ESA	1968	anno/i	-
Epoca di manutenzione straordinaria	EAI	2003	anno/i	-
Numero di piani fuori terra	NPF	3	n.	-
Numero di piani interrati	NPI	1	n.	-
Numero di unità immobiliari	NUI	8	n.	-
Numero di vani scala	NSC	2	n.	-
Numero di ascensori e/o montacarichi	NAS	1	n.	-
Numero di appartamenti	NUA	3	n.	-
Numero di negozi o botteghe	NUG	1	n.	-
Numero di magazzini o depositi	NUM	3	n.	-
Volume del fabbricato	VFB	2.200,00	m ³	-
Altezza massima di gronda	HMX	10,50	m	-
Strutture portanti verticali	STN	Pilastri e travi in ca ordinario	(descrizione libera)	-
Strutture portanti orizzontali	STO	Solai in latero cemento gettato in opera	(descrizione libera)	-
Prospicenza del fabbricato	PRO	2	1=min 2=med 3=max	-
Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	1	0=nessuno (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)	-
Visibilità del fabbricato	VSF	2	1=min 2=med 3=max	-
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente	-

■ Finiture del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Rivestimenti interni parti comuni	RII	2	1=min 2=med 3=max	-

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ascensore	ASC	1	0=assente 1=presente	50.000,00
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto di messa a terra	EMT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto idrico sanitario del fabbricato	IIF	1	0=assente 1=presente	-
Impianto fognario fabbricato	IFF	1	0=assente 1=presente	-

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare	QTM	1	1=min 2=med 3=max	-

Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare	IMP	1	1=min 2=med 3=max	-

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	226,5	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	226,5	m ²	-

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Accessibilità	ACS	1	0=no 1=sì	-
Stato di utilizzo	UTI	2	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	13/05/2021	giorno/mese/anno	0,010

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



SEGMENTO DI MERCATO

-Lastrico solare o terrazza Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

■ Denominazione

Classificazione	Lastrico solare o terrazza
Destinazione	Residenziale

■ Localizzazione/Ubicazione

Comune	SAN FELICE CIRCEO	Provincia	LT
Località/Fraz./Zona	San Felice Circeo - Località La Cona		
Posizione	Centrale - semiperiferica		

■ Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Da ristrutturare
Proprietà	Proprietà esclusiva.		
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo civile	Dimensione unità	Medio grande

■ Tipologia edile

Edificio	Multipiano		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	226,46/226,46	100,00
Superficie principale	S1/SUP	226,46/226,46	100,00

■ Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Investimento
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	Esecuzione immobiliare
Intermediari	Nessuno		

■ Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	non determinato	Livello di reddito	non determinato
Fase di mercato	Fase di recessione	Filtering	

■ Rapporti strumentali

Prezzo unitario terreni edificabili [pu]	2100,00 €/m ²
Rapporto area edificata/edificabile [r]	0,90
Prezzo unitario terreni edificati [p]= [pu] * [r]	1890,00 €/m ²
Rapporto compl. del terreno edificato [c]	-

■ Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



DOCUMENTI

-Lastrico solare o terrazza Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

■ Elenco Planimetrie

N. 1 Immagine della pagina n.1 di 20201105115741 del 05/11/2020

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano Terzo
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 2 PLN_140892747_2 F7 P901 S9 del 28/05/2020

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Visure conservatorili

N. 3 ISPEZIONE IPOTECARIA ELENCO FORMALITA --- OMISSIS --- del 17/03/2021

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 4 ISCRIZIONE CONTRO RP 4229_2017 - IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO del 01/12/2017

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 5 TRASCRIZIONE CONTRO RG 11505_2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 01/12/2018

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Visure catastali

N. 6 DOC_1336592656 f7 p901 s9 del 24/07/2020

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 7 Particella 901 Sub 9

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di SAN FELICE CIRCEO Comune catastale di SAN FELICE CIRCEO

Catasto Fabbricati

Fg. 7 Part. 901 Sub. 9 Categoria F 5 -Lastrici solari

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

N. 7 CONDONO 536 del 1_03_1996 del 22/03/2021

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Fotografie

N. 8 IMG-20191217-WA0008 del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Fotografie

N. 8 - IMG-20191217-WA0008



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	SAN FELICE CIRCEO	Provincia di	LT
---------------------------------	-------------------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di SAN FELICE CIRCEO (H836)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		7	901	9	F 5 -Lastrici solari	-	-	1,00	215,00
Totali								1,00	215,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 7 Part. 901 Sub. 9 (Bene principale) Situazione in atti al 24/07/2020

Piano di accesso: 3

Superficie catastale: 215,00 m²

Conduzione: Proprietà

Documenti di riferimento

N.6 - DOC_1336592656 f7 p901 s9 del 24/07/2020

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

--- Omissis --- nato a SAN FELICE CIRCEO il --- Omissis --- CF. --- OMISSIS --- in proprietà dal 21/11/1985 al 19/05/2021 per 1/1

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Lastrico solare o terrazza sito in SAN FELICE CIRCEO (LT) - San Felice Circeo - Località La Cona, Via TOMMASO TITTONI, 70, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 13/05/2021.

DUE DILIGENCE

Lastrico solare o terrazza Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
23/04/2021	<p>Analisi della titolarità dei diritti reali</p> <p>L'immobile in oggetto appartiene ai seguenti soggetti con dati anagrafici collegati:</p> <p>1. --- OMISSIS --- Luogo di nascita SAN FELICE CIRCEO (LT) Data di nascita --- Omissis --- Sesso M Codice fiscale--- OMISSIS ---</p> <p>Elenco sintetico delle formalità trascritte a carico riportate in allegato:</p> <p>- ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/2017 - Registro Particolare 4229 Registro Generale 26751 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2544/2017 del 19/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PROSEDI(LT), SAN FELICE CIRCEO(LT) SOGGETTO DEBITORE</p> <p>- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/05/2018 - Registro Particolare 8228 Registro Generale 11505 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 16/2018 del 15/02/2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in PROSEDI(LT), SAN FELICE CIRCEO(LT)</p>	Conforme	0,00
28/04/2021	Ricerca dati immobiliari comparabili	Conforme	0,00
30/05/2018	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme	0,00
30/11/2020	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Conforme	0,00
30/11/2020	Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità	Non conforme	1.500,00
23/04/2021	<p>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita</p> <p>Elenco delle formalità trascritte da cancellare con il decreto</p>	Conforme	0,00

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



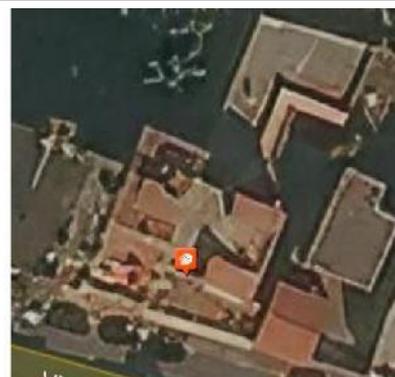
di trasferimento:		
- ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/2017 - Registro Particolare 4229 Registro Generale 26751 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2544/2017 del 19/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PROSEDI(LT), SAN FELICE CIRCEO(LT) SOGGETTO DEBITORE		
- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/05/2018 - Registro Particolare 8228 Registro Generale 11505 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 16/2018 del 15/02/2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in PROSEDI(LT), SAN FELICE CIRCEO(LT)		
Totale costi ripristino Non conformità		1.500,00

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ **Lastrico solare o terrazza - San Felice Circeo - Località La Cona - Viale TOMMASO TITTONI, 75 - SAN FELICE CIRCEO (LT) - Comparabile A**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Lastrico solare posto al piano primo, della consistenza catastale di mq. 118 (metri quadrati centodiciotto), sovrastante l'abitazione di cui alla superiore lettera a); riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Felice Circeo, in ditta aggiornata, foglio 7, mappale: 6 sub 23 (ex 6 sub 9/parte), piano 1, consistenza catastale mq. 118, lastrico solare. C1/Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE-VIA TOMMASO TITTONI, LUNGO MARE CIRCE, VIA XXIV MAGG...	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	118,00 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	28/01/2021	
Prezzo	5.000,00 €	
Nota Prezzo	Atto di Compravendita del 28/01/2021, Notaio Giuseppe Coppola, Repertorio n. 84835 - Raccolta n.46816. (LT)	

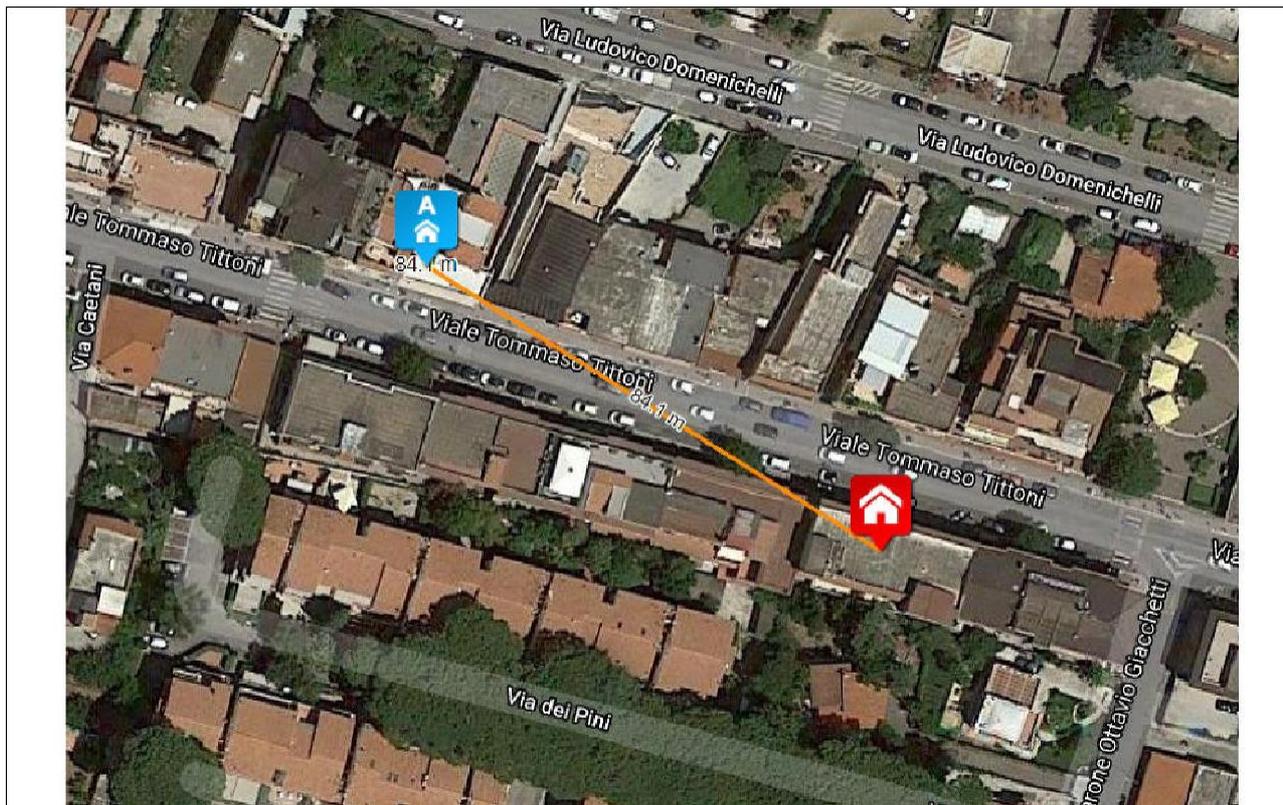


Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Location map comparabili



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



MARKET COMPARISON APPROACH

Lastrico solare o terrazza Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Ascensore (ASC): La caratteristica Ascensore misura la presenza o meno dell'impianto stesso.

Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Impianto ascensore presente.	1
Assente	Impianto ascensore assente.	0

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Lastrico solare o terrazza, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 51. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	5.000,00		-
Data (DAT) giorno/mese/anno	28/01/2021		13/05/2021
Superficie principale (S1) m ²	118,0		226,5
Ascensore (ASC) 0=assente 1=presente	0		1

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,010
Superficie principale	1,000
Ascensore	Da 0 a 1 50.000,000

■ Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima:

Prezzo unitario terreni edificabili [pu] = 2100,00 €/m²

Rapporto area edificata/edificabile [r] = 0,90

Prezzo unitario terreni edificati [p] = [pu]*[r] = 2100,00 * 0,90 = 1890,00 €/m²

Rapporto complementare dei terreni edificati [c] = VT/VI = 0,00

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 5.000,00 * 1,00 / 118,00 = 42,37 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 42,37 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 42,37 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = 0,01 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 5.000,00 * (0,01) / 12 = 4,17 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 42,37 * 1,00 = 42,37 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Ascensore (ASC)

$$[i(\text{ASC})] = 50.000,00 \text{ €/impianto}$$

$$\text{Vetustà [Vet]} = 40 \text{ anni}$$

$$\text{Vita media utile [Vit]} = 60 \text{ anni}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{ASC}) = 50.000,00 * (1 - 40/60) * 0.1 = 1.666,67 \text{ €/impianto}$$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A		
Data (DAT) €/mese	4,17		
Superficie principale (S1) €/m ²	42,37		
Ascensore (ASC) €/impianto	1.666,67		

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A			
	Differenza	Aggiustam.(€)		
Prezzo totale (PRZ)		5.000,00		
Data (DAT)	(0-4)	-16,67		
Superficie principale (S1)	(226,5-118,0)	4.595,45		
Ascensore (ASC)	(1-0)	1.666,67		
Prezzo corretto		11.245,45		

Valore di stima uguale a 11.245,45 €.

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Lastrico solare o terrazza Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	1.500,00
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	11.245,45

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

11.245,45-1.500,00 = 9.745,45 €

Diconsi Euro novemilasettecentoquarantacinquevirgolaquarantacinque

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Lotto 1: Unità immobiliari intestati a --- OMISSIS --- S.a.s. di Lucci Evasio, presenti nell'edificio sito in Viale Tommaso Tittoni 70 San Felice Circeo - Latina

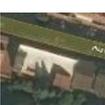
N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Magazzino Via TOMMASO TITTONI, 70 - 04011 - SAN FELICE CIRCEO (LT) il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021 è pari a 88.608,52 € per 268,7 m ² pari a 329,77 €/m ²	 88.608,52
2	Per l'immobile classificato come Negozio / locale commerciale / fondo Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT) il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021 è pari a 811.837,67 € per 238,6 m ² pari a 3.402,50 €/m ²	 811.837,67
Totale		900.446,19

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Lotto 02 - Lotto 2: Unità immobiliari intestati a --- Omissis ---, presenti nell'edificio sito in Viale Tommaso Tittoni 70 San Felice Circeo - Latina

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT) il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021 è pari a 249.306,68 € per 148,3 m ² pari a 1.681,10 €/m ²	 249.306,68
2	Per l'immobile classificato come Magazzino Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT) il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021 è pari a 34.003,88 € per 66,0 m ² pari a 515,21 €/m ²	 34.003,88
3	Per l'immobile classificato come Appartamento Viale TOMMASO TITTONI, 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT) il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021 è pari a 83.326,18 € per 62,9 m ² pari a 1.324,74 €/m ²	 83.326,18
4	Per l'immobile classificato come Appartamento Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT) il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021 è pari a 105.424,88 € per 80,9 m ² pari a 1.303,15 €/m ²	 105.424,88
5	Per l'immobile classificato come Magazzino Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT) il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021 è pari a 31.164,92 € per 67,8 m ² pari a 459,66 €/m ²	 31.164,92
6	Per l'immobile classificato come Lastrico solare o terrazza Via , 70 - 04017 - SAN FELICE CIRCEO (LT) il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021 è pari a 9.745,45 € per 226,5 m ² pari a 43,03 €/m ²	 9.745,45
Totale		512.971,99

Totale Lotti

1.413.418,18

Il Valore del presente rapporto è arrotondato a 1.413.419,00 €
Diconsi Euro unomilionequattrocentotredicimilaquattrocentodiciannove

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - Lotto 1: Unità immobiliari intestati a --- OMISSIS --- S.a.s. di --- Omissis ---, presenti nell'edificio sito in Viale Tommaso Tittoni 70 San Felice Circeo - Latina

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Magazzino sito in Via TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)	
il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021	
Proprietario	
1 --- OMISSIS --- DI --- OMISSIS --- & C. S.A.S. Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 3	
C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 730,84 € Quota 1/1 di 88.608,52	88.608,52
Totale in proprietà --- OMISSIS --- DI --- OMISSIS --- & C. S.A.S.	88.608,52

Per l'immobile classificato come Negozio / locale commerciale / fondo sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- OMISSIS --- DI --- OMISSIS --- & C. S.A.S. Comune di SAN

FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 12

C 1 -Negozi e botteghe Rendita 6.804,84 € Quota 1/1 di 811.837,67

811.837,67

Totale in proprietà --- OMISSIS --- DI --- OMISSIS --- & C. S.A.S.

811.837,67

Totale 01 - Lotto 1: Unità immobiliari intestati a --- OMISSIS --- S.a.s. di --- Omissis ---, presenti nell'edificio sito in Viale Tommaso Tittoni 70 San Felice Circeo - Latina	900.446,19
---	-------------------

01 - Lotto 1: Unità immobiliari intestati a --- OMISSIS --- S.a.s. di --- Omissis ---, presenti nell'edificio sito in Viale Tommaso Tittoni 70 San Felice Circeo - Latina

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Magazzino sito in Via TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)	
il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021	
Proprietario	
1 --- OMISSIS --- DI --- OMISSIS --- & C. S.A.S. Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 3	
C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 730,84 € Quota 1/1 di 88.608,52	88.608,52
Totale in proprietà --- OMISSIS --- DI --- OMISSIS --- & C. S.A.S.	88.608,52

Per l'immobile classificato come Negozio / locale commerciale / fondo sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Proprietario

1 --- OMISSIS --- DI --- OMISSIS --- & C. S.A.S. Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 12 C 1 -Negozi e botteghe Rendita 6.804,84 € Quota 1/1 di 811.837,67	811.837,67
Totale in proprietà --- OMISSIS --- DI --- OMISSIS --- & C. S.A.S.	811.837,67

Totale 01 - Lotto 1: Unità immobiliari intestati a --- OMISSIS --- S.a.s. di --- Omissis ---, presenti nell'edificio sito in Viale Tommaso Tittoni 70 San Felice Circeo - Latina **900.446,19**

02 - Lotto 2: Unità immobiliari intestati a --- Omissis ---, presenti nell'edificio sito in Viale Tommaso Tittoni 70 San Felice Circeo - Latina

Compendio immobiliare	Valore (€)
-----------------------	------------

Per l'immobile classificato come Appartamento sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis --- Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 16 A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 812,13 € Quota 1/1 di 249.306,68	249.306,68
Totale in proprietà --- Omissis ---	249.306,68

Per l'immobile classificato come Magazzino sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis --- Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 5 C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 160,36 € Quota 1/1 di 34.003,88	34.003,88
Totale in proprietà --- Omissis ---	34.003,88

Per l'immobile classificato come Appartamento sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis --- Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 19 C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 372,26 € Quota 1/1 di 83.326,18	83.326,18
Totale in proprietà --- Omissis ---	83.326,18

Per l'immobile classificato come Appartamento sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis ---

Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 19

C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 372,26 € Quota 1/1 di 105.424,88

105.424,88

Totale in proprietà --- Omissis ---

105.424,88

Per l'immobile classificato come Magazzino sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis ---

Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 18

C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 188,87 € Quota 1/1 di 31.164,92

31.164,92

Totale in proprietà --- Omissis ---

31.164,92

Per l'immobile classificato come Lastrico solare o terrazza sito in Via TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis ---

Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 9

F 5 -Lastrici solari Rendita 1,00 € Quota 1/1 di 9.745,45

9.745,45

Totale in proprietà --- Omissis ---

9.745,45

Totale 02 - Lotto 2: Unità immobiliari intestati a --- Omissis ---, presenti nell'edificio sito in Viale Tommaso Tittoni 70 San Felice Circeo - Latina

512.971,99

02 - Lotto 2: Unità immobiliari intestati a --- Omissis ---, presenti nell'edificio sito in Viale Tommaso Tittoni 70 San Felice Circeo - Latina

Compendio immobiliare

Valore (€)

Per l'immobile classificato come Appartamento sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis ---

Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 16

A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 812,13 € Quota 1/1 di 249.306,68

249.306,68

Totale in proprietà --- Omissis ---

249.306,68

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Per l'immobile classificato come Magazzino sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis ---

Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 5

C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 160,36 € Quota 1/1 di 34.003,88

34.003,88

Totale in proprietà --- Omissis -

34.003,88

Per l'immobile classificato come Appartamento sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis ---

Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 19

C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 372,26 € Quota 1/1 di 83.326,18

83.326,18

Totale in proprietà --- Omissis -

83.326,18

Per l'immobile classificato come Appartamento sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis ---

Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 19

C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 372,26 € Quota 1/1 di 105.424,88

105.424,88

Totale in proprietà --- Omissis -

105.424,88

Per l'immobile classificato come Magazzino sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis ---

Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 18

C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 188,87 € Quota 1/1 di 31.164,92

31.164,92

Totale in proprietà --- Omissis -

31.164,92

Per l'immobile classificato come Lastrico solare o terrazza sito in Via TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis ---

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 9
F 5 -Lastrici solari Rendita 1,00 € Quota 1/1 di 9.745,45 9.745,45
Totale in proprietà --- Omissis --- 9.745,45

Totale 02 - Lotto 2: Unità immobiliari intestati a --- Omissis ---, presenti nell'edificio sito in Viale Tommaso Tittoni 70 San Felice Circeo - Latina 512.971,99

02 - Lotto 2: Unità immobiliari intestati a --- Omissis ---, presenti nell'edificio sito in Viale Tommaso Tittoni 70 San Felice Circeo - Latina

Compendio immobiliare	Valore (€)
-----------------------	------------

Per l'immobile classificato come Appartamento sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis ---

Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 16
A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 812,13 € Quota 1/1 di 249.306,68 249.306,68
Totale in proprietà --- Omissis --- 249.306,68

Per l'immobile classificato come Magazzino sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis ---

Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 5
C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 160,36 € Quota 1/1 di 34.003,88 34.003,88
Totale in proprietà --- Omissis --- 34.003,88

Per l'immobile classificato come Appartamento sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis ---

Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 19
C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 372,26 € Quota 1/1 di 83.326,18 83.326,18
Totale in proprietà --- Omissis --- 83.326,18

Per l'immobile classificato come Appartamento sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Proprietario

1 --- Omissis ---

Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 19

C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 372,26 € Quota 1/1 di 105.424,88

105.424,88

Totale in proprietà --- Omissis ---

105.424,88

Per l'immobile classificato come Magazzino sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis ---

Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 18

C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 188,87 € Quota 1/1 di 31.164,92

31.164,92

Totale in proprietà --- Omissis ---

31.164,92

Per l'immobile classificato come Lastrico solare o terrazza sito in Via TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis ---

Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 9

F 5 -Lastrici solari Rendita 1,00 € Quota 1/1 di 9.745,45

9.745,45

Totale in proprietà --- Omissis ---

9.745,45

Totale 02 - Lotto 2: Unità immobiliari intestati a --- Omissis ---, presenti nell'edificio sito in Viale Tommaso Tittoni 70 San Felice Circeo - Latina **512.971,99**

02 - Lotto 2: Unità immobiliari intestati a --- Omissis ---, presenti nell'edificio sito in Viale Tommaso Tittoni 70 San Felice Circeo - Latina

Compendio immobiliare	Valore (€)
-----------------------	------------

Per l'immobile classificato come Appartamento sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis ---

Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 16

A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 812,13 € Quota 1/1 di 249.306,68

249.306,68

Totale in proprietà --- Omissis ---

249.306,68

Per l'immobile classificato come Magazzino sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis ---

Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 5

C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 160,36 € Quota 1/1 di 34.003,88

34.003,88

Totale in proprietà --- Omissis -

34.003,88

Per l'immobile classificato come Appartamento sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis ---

Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 19

C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 372,26 € Quota 1/1 di 83.326,18

83.326,18

Totale in proprietà --- Omissis -

83.326,18

Per l'immobile classificato come Appartamento sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis ---

Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 19

C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 372,26 € Quota 1/1 di 105.424,88

105.424,88

Totale in proprietà --- Omissis -

105.424,88

Per l'immobile classificato come Magazzino sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis ---

Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 18

C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 188,87 € Quota 1/1 di 31.164,92

31.164,92

Totale in proprietà --- Omissis -

31.164,92

Per l'immobile classificato come Lastrico solare o terrazza sito in Via TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis ---

Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 9

F 5 -Lastrici solari Rendita 1,00 € Quota 1/1 di 9.745,45

9.745,45

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Totale in proprietà --- Omissis --- 9.745,45

Totale 02 - Lotto 2: Unità immobiliari intestati a --- Omissis ---, presenti nell'edificio sito in Viale Tommaso Tittoni 70 San Felice Circeo - Latina 512.971,99

02 - Lotto 2: Unità immobiliari intestati a --- Omissis ---, presenti nell'edificio sito in Viale Tommaso Tittoni 70 San Felice Circeo - Latina

Compendio immobiliare	Valore (€)
-----------------------	------------

Per l'immobile classificato come Appartamento sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis ---

Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 16

A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 812,13 € Quota 1/1 di 249.306,68

249.306,68

Totale in proprietà --- Omissis --- 249.306,68

Per l'immobile classificato come Magazzino sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis ---

Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 5

C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 160,36 € Quota 1/1 di 34.003,88

34.003,88

Totale in proprietà --- Omissis --- 34.003,88

Per l'immobile classificato come Appartamento sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis ---

Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 19

C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 372,26 € Quota 1/1 di 83.326,18

83.326,18

Totale in proprietà --- Omissis --- 83.326,18

Per l'immobile classificato come Appartamento sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis ---

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 19
C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 372,26 € Quota 1/1 di 105.424,88 105.424,88
Totale in proprietà --- Omissis --- 105.424,88

Per l'immobile classificato come Magazzino sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis ---

Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 18
C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 188,87 € Quota 1/1 di 31.164,92 31.164,92
Totale in proprietà --- Omissis --- 31.164,92

Per l'immobile classificato come Lastrico solare o terrazza sito in Via TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis ---

Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 9
F 5 -Lastrici solari Rendita 1,00 € Quota 1/1 di 9.745,45 9.745,45
Totale in proprietà --- Omissis --- 9.745,45

Totale 02 - Lotto 2: Unità immobiliari intestati a --- Omissis ---, presenti nell'edificio sito in Viale Tommaso Tittoni 70 San Felice Circeo - Latina 512.971,99

02 - Lotto 2: Unità immobiliari intestati a --- Omissis ---, presenti nell'edificio sito in Viale Tommaso Tittoni 70 San Felice Circeo - Latina

Compendio immobiliare	Valore (€)
-----------------------	------------

Per l'immobile classificato come Appartamento sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis ---

Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 16
A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 812,13 € Quota 1/1 di 249.306,68 249.306,68
Totale in proprietà --- Omissis --- 249.306,68

Per l'immobile classificato come Magazzino sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



1 --- Omissis ---

Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 5
C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 160,36 € Quota 1/1 di 34.003,88
Totale in proprietà --- Omissis - 34.003,88

Per l'immobile classificato come Appartamento sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis ---

Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 19
C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 372,26 € Quota 1/1 di 83.326,18
Totale in proprietà --- Omissis - 83.326,18

Per l'immobile classificato come Appartamento sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis ---

Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 19
C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 372,26 € Quota 1/1 di 105.424,88
Totale in proprietà --- Omissis - 105.424,88

Per l'immobile classificato come Magazzino sito in Viale TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis ---

Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 18
C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 188,87 € Quota 1/1 di 31.164,92
Totale in proprietà --- Omissis - 31.164,92

Per l'immobile classificato come Lastrico solare o terrazza sito in Via TOMMASO TITTONI, 70 SAN FELICE CIRCEO (LT)

il Valore di mercato alla data di stima del 13/05/2021

Proprietario

1 --- Omissis ---

Comune di SAN FELICE CIRCEO Fg. 7 Part. 901 Sub. 9
F 5 -Lastrici solari Rendita 1,00 € Quota 1/1 di 9.745,45
Totale in proprietà --- Omissis - 9.745,45

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



Totale 02 - Lotto 2: Unità immobiliari intestati a --- Omissis ---, presenti nell'edificio sito in Viale Tommaso Tittoni 70 San Felice Circeo - Latina

512.971,99

Roma, data rapporto martedì 18/05/2021



Firmato Da: BELARDINELLI Giordano Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6495533feb1f8e0e04ab7e574554b655e - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6caad805e30383cc586f31fab2f6e8957

Firmato Da: TINESA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dccc5d23e3f5c

SGBE STUDIO BELARDINELLI MORACA
Via Curzio Rufo 28
Telefono 06 7141511 - Fax 06 7141511
info@sgbe.it



CONCLUSIONI RELAZIONE DI STIMA.

In conclusione si confermano gli importi a valore di mercato della stima riportati nella perizia delle unità immobiliari che costituiscono l'edificio di viale Tommaso Tittoni 70, San Felice Circeo, con una precisazione importante, derivante dalle indicazioni date dal Curatore del fallimento, in merito alla UNITÀ IMMOBILIARE NEGOZI E BOTTEGHE, al piano terra Piano Terra, intestata a --- OMISSIS --- DI --- OMISSIS --- & C. S.A.S, la stessa è oggetto di procedura esecutiva concorrente del fallimento, per cui dalla presente stima complessiva del lotto 1, laddove il curatore lo ritenesse a seguito dell'esito della suddetta procedura concorrente, deve estromettere dalla presente stima, l'immobile stesso e l'importo corrispondente alla parte riguardante lo stesso negozio e bottega, assumendo le condizioni e le servitù che garantiscano la accessibilità alle unità immobiliari che devono fruire delle scale e del montacarichi per accedere alle stesse situate ai piani superiori, in conformità alla legge,

Si ringrazia per la fiducia accordata.
Con Osservanza.

FIRME

Giordano Belardinelli



Roma, data rapporto martedì 18/05/2021