

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento de Società Edilizia Romana - SER s.p.a.

Fall. n.667/2003

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Vitale

Curatore: Prof. Avv. Andrea Morsillo

Relazione di Stima dell'immobile sito in: Magliano Sabina (RI), via Cavour
n.40, PT-P1-P2

La presente Relazione di Consulenza Tecnica è stata articolata secondo il seguente sommario:

1. Premessa	2
2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenza	2
3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale.....	10
4. Provenienze ventennali e titolarità	12
5. Stato di occupazione del bene.....	14
6. Gravami e servitù	14
7. Normativa urbanistica	15
8. Titoli e regolarità edilizia	22
9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità	23
10. Criteri estimativi adottati	23
11. Stima dell'immobile	31
12. Attività del Consulente.....	31
Allegati	33

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Francesco Rubeo, nato a Roma il 13/10/1962, C.F. RBUFNC62R13H501B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al numero 16294 e con studio in Roma, via Nomentana 78, è stato incaricato in data 24/10/2017 dal Tribunale di Roma, su Istanza del Curatore del Fallimento n.667/2003, il Prof. Avv. Andrea Morsillo, di predisporre la stima degli immobili di proprietà della *Società Edilizia Romana S.p.A.*, di cui alla Sentenza R.G. n.17235/2011 del 05/08/2011 e n.15521/2015 del 25/06/2015 del medesimo Tribunale.

In particolare, il sottoscritto è stato incaricato di predisporre la stima dell'immobile oggetto della presente Relazione, sito nel Comune di Magliano Sabina (RI), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in via Cavour 40, Piano 1-2 (accesso piano terra);
- **Dati catastali:** foglio 17, particella 628, subalterno 2.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 1	Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare
➤ Allegato 2	Sentenza R.G. n.17235/2011 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare
➤ Allegato 3	Sentenza R.G. n.15521/2015 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare

2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenza

L'immobile si colloca nel comune di Magliano Sabina, nella parte centrale di quest'ultimo e vicino al margine Sud dell'abitato.

Il comune di Magliano Sabina si trova in provincia di Rieti, a circa 55km di distanza da quest'ultima e nelle immediate vicinanze della Strada Statale 3 (SS3) e dell'autostrada A1 (uscita autostradale Magliano Sabina), è inoltre raggiungibile anche mediante collegamento bus-cotral. Il più vicino collegamento ferroviario avviene attraverso la città di Orte (18km).



Magliano Sabina si trova all'interno di un paesaggio collinare noto come Valle del Tevere, posta a modesta altezza su di una terrazza di origine fluviale. Si nota che nel territorio comunale il fiume Tevere riceve come affluente il torrente l'Aia.

I primi insediamenti riscontrati nell'area fanno riferimento a villaggi di epoca arcaica, mentre già in epoca romana l'area risulta ampiamente sviluppata con ville e nuclei abitativi, di cui il principale era denominato Catiliano. L'epoca medioevale del nucleo urbano inizia a seguito dell'invasione longobarda, quando l'area di Catiliano viene nominata come "luogo chiamato Malliano" (VIII secolo). Nel XII secolo sappiamo che Magliano diventa una fortezza riconosciuta ed importante, e nei secoli successivi gode di una certa ricchezza grazie al porto fluviale che gli consente un collegamento con Roma. Entra successivamente nell'orbita dello Stato Pontificio, prova ne sono le numerose architetture religiose

presenti sul territorio, ma non riuscirà più ad espandersi molto più rispetto al suo periodo medioevale-rinascimentale.

L'immobile si trova in Via Cavour n.40, proseguendo questo asse verso Sud a poca distanza troviamo Piazza del Duomo con la centrale Cattedrale di San Liberatore Vescovo e Martire, mentre in direzione opposta possiamo incontrare prima il locale Museo Civico e poi la Chiesa di San Michele; proseguendo in direzione Nord-Ovest troviamo Piazza Garibaldi.



Gli edifici formano dei fronti compatti lungo le vie, generalmente di altezza modesta tra i due e tre piani, ed è prevalente l'uso residenziale anche se non è rara la presenza di attività commerciali al piano terra.

Le aree verdi attrezzate si concentrano sui bordi esterni del centro abitato, tutte facilmente raggiungibili, oltre al contesto naturale-paesaggistico presente tutto attorno.

L'edificio che ospita l'U.I. di nostro interesse è si trova al civico 40, si sviluppa su n.3 piani, offre un fronte continuo con gli edifici adiacenti ad eccezione della terrazza all'ultimo piano, la quale permette un arretramento della facciata su via

Cavour. Al Piano Terra ritroviamo n.2 accessi, a sinistra l'accesso all'immobile di nostro interesse mentre a destra l'accesso ad un immobile confinante; la facciata a questo livello riporta tonalità sul grigio, con ampio uso di pietra per sottolineare la fascia di basamento. Al Piano Primo troviamo due aperture finestrate poste ai margini della facciata, mentre all'ultimo piano (P2) si nota la sola porta-finestra e la copertura a falda. La facciata risulta qui semplicemente intonacata con un leggero cambio di trattamento superficiale in corrispondenza delle aperture finestrate. Il parapetto del terrazzo è lasciato grezzo con i blocchi in tufo e mattoni lasciati a vista. A livello di stato manutentivo della facciata si segnala la presenza di alcune aree interessate da fenomeni di efflorescenza-muschi sul lato sinistro e su tutta l'area del parapetto, alcuni distacchi di intonaco in corrispondenza della grondaia dell'area terrazzo, oltre ad una vistosa chiusura, non rifinita, di una finestra del Piano Secondo.



1-2) Vista dell'edificio da via Cavour 3) Vista del Piano Secondo (terrazzo) da via Cavour

L'accesso all'U.I. avviene dal portone di sinistra, da cui si sviluppa una scalinata rettilinea con arrivo al Piano Primo. Da qui, attraverso un disimpegno centrale, si connettono un Ripostiglio, una Sala con doppio affaccio ed un piccolo Bagno ricavato nel sottoscala. Proseguendo con una scala ad U fino al Piano Secondo troviamo un'altra Sala, su cui affaccia direttamente un Bagno, a cui si accede mediante n.2 scalini. Sul fronte Nord-Ovest troviamo l'accesso alla terrazza esterna.



1) Vista dell'accesso da via Cavour (civ.40); 2) Disimpegno (P1); 3-4-5) Sala (P1)



1-2-3) Rampa di scale tra P1 e P2; 4) Sala (P2); 5-6) Terrazzo

Si possono evidenziare le seguenti caratteristiche:

Pavimentazione: si riscontrano elementi in pietra per le soglie e per le scale, mentre per gli ambienti interni abbiamo una pavimentazione in graniglia. Al Piano Secondo ritroviamo nello stesso ambiente n.3 tipologie diverse di colorazioni della pavimentazione.

Finestrature e Porte: Infissi (vetro singolo) e porte in legno. I vari elementi presentano differenti gradi di usura, si nota particolarmente il degrado degli elementi lignei.

Pareti: Intonacate in colore chiaro, presentano un rivestimento ligneo per un'altezza di circa 1,20m negli ambienti Sala-P1, Disimpegno-P1 e Scala PT-P1. Si riscontrano numerosi punti interessati da fenomeni di infiltrazione, da notare particolarmente le aree interessate da questi fenomeni sui soffitti della Sala-P1 e della Sala-P2.

Bagno: Presenti due bagni, uno ricavato nel sottoscala al Piano Primo ed un secondo al Piano Secondo. Entrambi versano in pessime condizioni, specialmente per il Bagno-P2 dove pare assente l'infisso, è presente un non precisato serbatoio ancorato al soffitto e la sporcizia e gli elementi lì depositati non permettono un efficace studio dell'ambiente.

Impianto Elettrico: Impianto elettrico presente ma non funzionante al momento del sopralluogo, sicuramente vetusto.

Impianto Idrico/Termico: La presenza dell'impianto idrico è confermata dalla presenza di n.2 bagni nell'U.I., ma non se ne conosce lo stato ed il funzionamento. Non si è riscontrato, per quanto osservabile vista la mancanza di luce e gli oggetti lì depositati, l'impianto termico.

Impianto GAS: Non presente per quanto osservabile durante il sopralluogo.

Come precedentemente accennato si riscontrano fenomeni legati all'umidità in entrambe le sale presenti, le infiltrazioni osservate derivano sicuramente da problematiche da ascrivere al terrazzo presente al Piano Secondo e alla copertura a falda sommitale.

Via Cavour n.40

		AFFACCIO			
AMBIENTI	SUP. Netta	nord-est	nord- ovest	sud-ovest	sud-est
Ingresso	0,90		x		
Scale PT-P1	4,30				
Scale P1-P2	4,60				x
Disimpegno P1	4,40				
Sala P1	23,25		x		x
Ripostiglio P1	4,70		x		
WC P1	1,15				
Sala P2	28,10		x		x
Bagno P2	1,90				x
Terrazzo	8,50		x		

TOT. S. Netta Int.	73,30 m ²	TOT. S. Netta	81,80 m ²
-----------------------	----------------------	------------------	----------------------

TOT. S.Comm.	92,15 m ²
--------------	----------------------

Gli ambienti sono collegati, a partire dall'accesso lato strada, mediante due rampe di scale per i Piani Primo e Secondo:

Disimpegno (P1): questo è lo spazio che ricollega gli ambienti Bagno, Accesso alla Seconda Rampa di Scale, Sala e Ripostiglio; affaccia sulla prima rampa di scale.

Sala (P1): ambiente principale di questo piano, presenta un doppio affaccio finestrato, sia lato via Cavour che lato posteriore. Di forma essenzialmente rettangolare stretta, presenta due porte distinte verso il disimpegno ed un rivestimento ligneo fino ad un'altezza di 1,20m;

Bagno (P1): spazio di dimensioni anguste, ricavato nello spazio sottoscala;

Ripostiglio (P1): ambiente non visionabile durante il sopralluogo per via dell'eccessiva presenza di materiali lì depositato;

Sala (P2): ambiente principale di questo piano, occupa la quasi totalità della superficie interna disponibile a questo livello. Presenta un accesso diretto alle

scale, al Bagno e alla terrazza esterna. Presenta un doppio affaccio, lato via Cavour mediante portafinestra e lato posteriore mediante finestra semplice. Presenta n.3 tipologie di pavimentazioni differenti, riconoscibili essenzialmente per la diversa colorazione, suddivise in n.3 aree distinte.

Bagno (P2): Vi si accede mediante n.2 scalini, l'ambiente interno risulta di piccole dimensioni ed in pessime condizioni. Sul soffitto è presente un serbatoio e l'apertura verso l'esterno è coperta da una fitta rete, si sospetta quindi l'assenza dell'infisso.

Terrazzo (P2): spazio esterno affacciato su via Cavour, di forma rettangolare e marginato sui lati minori dalle murature esterne degli edifici confinanti. La pavimentazione è composta da n.3 tipologie di elementi graniglia in forma di un disegno geometrico. La tamponatura esterna mostra i segni di un precedente intervento di chiusura di un vano finestra.



Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 4	Fotografie aeree di inquadramento
➤ Allegato 5	Rilievo dello stato di fatto dei luoghi
➤ Allegato 6	Documentazione fotografica

3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta in data 14/11/2019, l'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata al NCEU del Comune di Magliano Sabina (codice E812).

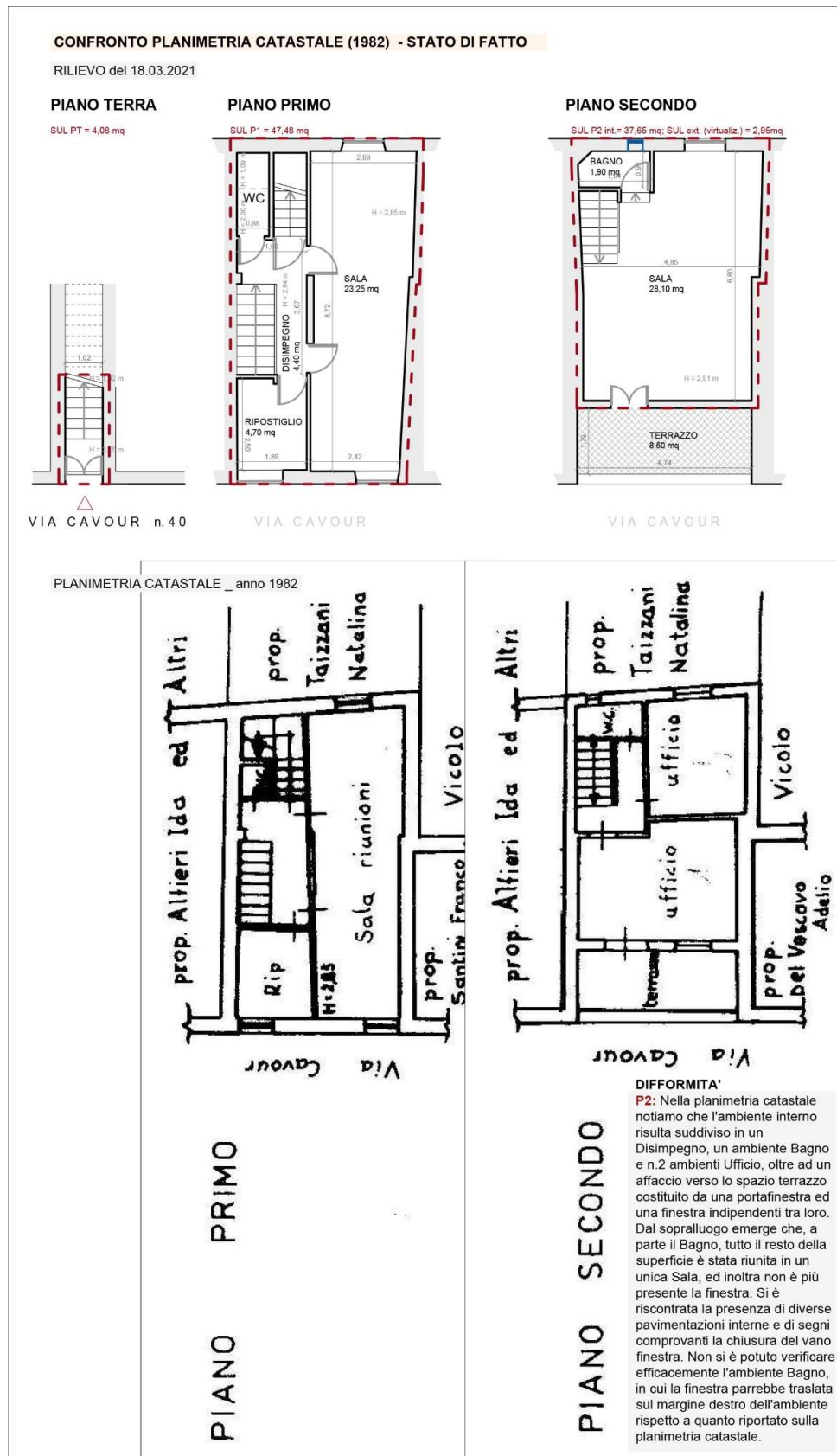
I dati catastali, reperiti dall'ultima visura in ordine cronologico, coincidono con quelli forniti dalla documentazione allegata alle Sentenze. Risulta errato il riferimento del numero civico rispetto a quanto riscontrato durante il sopralluogo, in visura si ritrova via Cavour, civico 42, mentre tramite sopralluogo si è riscontrato l'aggiornamento operato dal comune mediante numero civico 40.

L'unità immobiliare è risultata, quindi, accatastata presso l'Ufficio Catasto competente, come di seguito:

foglio 17, particella 628, subalterno 2

zona censuaria:	non riportato
microzona:	non riportato
categoria:	A/10 uffici e studi privati
classe:	1°
consistenza:	4,5 vani
superficie catastale:	86 mq
rendita:	euro 778,56
indirizzo:	VIA CAVOUR n. 42 piano: 1-2

intestatario attuale: SEVERO S.R.L. PER IL COMMERCIO con sede in CROAZIA, 03334720236*, Proprieta` per 1/1



Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 7	Estratto di mappa catastale – foglio 628
➤ Allegato 8	Planimetrie catastali – ultimo accatastamento
➤ Allegato 9	Visure catastali storiche – ultimo accatastamento
➤ Allegato 10	Documenti catastali precedenti

4. Provenienze ventennali e titolarità

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di RIETI in data 12/02/2019 è risultato quanto di seguito riportato:

1. TRASCRIZIONE del 13/05/1988 - Registro Particolare 2689 Registro Generale 3292; Pubblico ufficiale VENTRIGLIA FAUSTO Repertorio 30309 del 03/05/1988; ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 15/11/2002 - Registro Particolare 6784 Registro Generale 8874; Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 229332 del 14/11/2002; ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Presenza graffiati

3. TRASCRIZIONE del 29/11/2002 - Registro Particolare 7047 Registro Generale 9231; Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 82042/2002 del 12/11/2002; DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI
Presenza graffiati

4. TRASCRIZIONE del 14/08/2003 - Registro Particolare 5041 Registro Generale 6783; Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 231520 del 02/08/2003; ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Presenza graffiati

5. TRASCRIZIONE del 05/07/2004 - Registro Particolare 4299 Registro Generale 6022; Pubblico ufficiale GUARDIA DI FINANZA COM.NUCLEO PROV.ROMA Repertorio 7410/2003 del 23/06/2004; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO N.7410/03 E 26511/03 R.G. GIP

6. TRASCRIZIONE del 30/09/2008 - Registro Particolare 8408 Registro Generale 11058; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 13701 del 21/04/2006; DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE; Presenza graffiati

7. TRASCRIZIONE del 30/09/2008 - Registro Particolare 8409 Registro Generale 11059; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 15139 del 28/07/2008; DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Presenza graffiati

8. ISCRIZIONE del 23/02/2009 - Registro Particolare 501 Registro Generale 2318; Pubblico ufficiale COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE VERONA Repertorio 155/2008 del 12/12/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA EX ART. 22 D.LGS. 472/97

Si evidenzia che esiste continuità ventennale delle trascrizioni, a norma dell'art.2650 del codice civile, per il quale ogni trascrizione *contro* un soggetto, per poter essere efficace, deve essere preceduta da una trascrizione in suo *favore* avente ad oggetto il medesimo diritto.

Inoltre, a seguito della Trascrizione del 05/07/2004 (RP 4299, RG 6022) è stato trascritto l'Atto di Citazione con il quale si è richiesto di accertare e dichiarare la nullità assoluta e/o relativa, ai sensi degli artt.1418 e 1325 del codice civile, dei seguenti atti di compravendita:

- atto a rogito del Notaio Claudio Avitabile di Bardolino (VR) stipulato in data 14/11/2002 (Rep.229332) con il quale la *Società Edilizia Romana S.E.R.* ha venduto alla *Immobiliare Universo s.r.l.* la porzione immobiliare oggetto della presente relazione;
- atto a rogito dello stesso Notaio stipulato in data 02/08/2003 (Rep.231520) con il quale la Società *Immobiliare Universo s.r.l.* ha venduto la medesima porzione immobiliare alla *Società Severo s.r.l. per il commercio*.

Dunque, attualmente l'immobile è intestato, presso la Conservatoria dei RR.II. di Rieti, alla *Massa dei Creditori*. Le risultanze derivanti dalla visura ipocatastale mettono quindi in evidenza quanto riportato in Catasto, dove il bene risulta intestato a SEVERO S.R.L. PER IL COMMERCIO con proprietà 1/1.

Infine, in data 01/04/2020 a cura del sottoscritto, è stata trascritta a debito, presso la Conservatoria dei RR.II. di competenza, l'Annotazione di Inefficacia degli atti di trasferimento di cui sopra riguardanti l'immobile in oggetto:

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 01/04/2020** – Registro Particolare 214, Registro Generale 2187; Inefficacia relativa atto di compravendita (formalità di riferimento: Trascrizione RP. 6784 del 15/11/2002).
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 01/04/2020** – Registro Particolare 215, Registro Generale 2188; Inefficacia parziale atto di compravendita (formalità di riferimento: Trascrizione RP. 5041 del 14/08/2003);

Pertanto, ad oggi, l'immobile risulta essere nelle disponibilità del Fallimento.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 11	Visura ipocatastale, elenco sintetico delle formalità
➤ Allegato 12	Ispezioni ipotecarie di dettaglio riferite all'ultimo ventennio
➤ Allegato 13	Annotazioni di Inefficacia delle trascrizioni degli atti di compravendita

5. Stato di occupazione del bene

Per quanto precedentemente esposto, e anche considerato l'attuale stato, il bene è da considerarsi, a tutti gli effetti, libero. La consegna delle chiavi da parte del custode del bene è avvenuta in data 18/03/2021.

6. Gravami e servitù

Per quanto è stato possibile constatare, l'immobile non risulta gravato da Servitù.

Per quanto riguarda, invece, l'esistenza di gravami di altro genere, dalla visura eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. sul bene è risultata la seguente formalità pregiudizievole:

- **ISCRIZIONE del 23/02/2009** - Registro Particolare 501 Registro Generale 2318; Pubblico ufficiale COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE VERONA Repertorio 155/2008 del 12/12/2008; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA EX ART. 22 D.LGS. 472/97

7. Normativa urbanistica

Il Comune di Magliano Sabina è dotato di Piano Regolatore Generale, adottato con delibera consiliare n.85 del 10/07/1987, regolarmente sottoposto per approvazione al CO.RE.CO di Rieti.

L'immobile di nostro interesse, identificato mediante l'elaborato grafico TAV. 11B – PRG-Zonizzazione, viene identificato come *CENTRO STORICO*, quindi categoria A secondo la distinzione indicata nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Estratto N.T.A.: testo originario dell'amministrazione comunale a cui si aggiungono modifiche ed integrazioni apportate dalla Regione Lazio in sede di approvazione.

ART. 4

12. tra pareti finestrate di edifici reciprocamente antistanti è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestra, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a ml 12.

12/. (sostituisce i commi 12, 13, 16)

Le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue.

1) Zone A: per operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

14. La distanza minima tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici p gruppi di edifici e dove non è espressamente indicata nella planimetria) debbono corrispondere alla larghezza della sede strada maggiorata:

- ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
- ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e 15,00;
- ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15,00;

15. Qualora le distanze tra fabbricati come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

16. Nelle Zone A e B sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, in relazione alla distanza media presente nell'isolato e comunque non inferiore a ml 5,00. Tale norma vale anche nel caso di edifici che formino oggetto di piani attuativi.

17. I volumi edificabili debbono essere computati a meno di quelli esistenti.

18. In tutte le zone del P.R.G.(salvo diverse prescrizioni delle seguenti norme) deve essere riservata a parcheggio la superficie di 1,00 mq per ogni 20 mc. di costruzione destinata a residenze, tale superficie deve essere ampliata di 0,10 mq. per ogni mq. di superficie di esercizi

fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.

commerciali, Uffici Pubblici o privati, alberghi e strutture ricettive.

18/. sostituire la dizione sottolineata

10 mc di costruzione destina residenze ai sensi dell'art. 2 del 24 marzo 1989, n. 122.

TITOLO II°

ATTUAZIONE DEL PIANO

Capo I°

ART. 5

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

18. sostituire la dizione sottolineata

10 mc di costruzione destina residenze ai sensi dell'art. 2 del 24 marzo 1989, n. 122.

19. stralciare la dizione sottolineata

1. Il P.R.G. si attua secondo due modi: l'intervento urbanistico preventivo e l'intervento edilizio stretto.

2. L'Intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle seguenti zone:

- Centro Storico, zone residenziali di espansione nonché nelle zone di espansione per impianti produttivi.

3. In tutte le altre zone il piano si attua mediante l'intervento edilizio diretto.

ART. 6

INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

1. Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo la presentazione di un progetto edilizio subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico di dettaglio, consistente in un piano particolareggiato di esecuzione secondo la procedura prevista dalla legge urbanistica, ovvero in piani di lottizzazione (aventi valore e contenuto tecnico di piani particolareggiati di iniziativa privata), riferiti ad almeno una unità urbanistica individuata nelle tavole del presente P.R.G. all'interno delle quali devono essere presenti gli standards urbanistici previsti dal D.M. 2/4/1968.

ART. 9

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1. Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ma è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio della concessione edilizia.

ART 11

DESTINAZIONE D'USO

1. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per intervento urbanistico preventivo, in base alle prescrizioni degli articoli presenti.
2. Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso è subordinato alla autorizzazione della variante da parte del Comune.

TITOLO III°

CAPO I°

ART. 12

DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

1. Il territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle tavole di P.R.G. secondo le seguenti classificazioni:
 - zona A (centro storico);
 - sottozone: A1, A2, A3;
 - zona B (complemento);
 - sottozone: B1, B2, B3, B4;
 - zona C (espansione);
 - sottozone: CI/A, CI/B, C2, C3;
 - zona D (industriale, artigianale, commerciale);
 - sottozone D1, D2;
 - zona E (aree agricole);
 - sottozone: E1, E2, E3, E4, E5;
 - zona F (servizi, verde pubblico e verde privato).
2. Per le zonizzazioni indicate in tavole a diversa scala fa sempre testo la tavola a scala superiore.

ART. 13

ZONA – CENTRO STORICO

1. Comprende quei complessi edilizi e quelle parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale e le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante con i complessi suddetti, e le parti del territorio destinate ad essere conservate nel loro aspetto ambientale attraverso un organico ed unitario processo di risanamento.

1/. aggiungere al comma: La zona viene individuata come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78, l° comma.

2. In tale qualsiasi intervento è subordinato all'approvazione di un piano di attuazione esteso all'intera zona, in cui sono ammissibili le destinazioni d'uso e di servizio e in cui sono ammesse operazioni di consolidamento, restauro conservativo, risanamento e ristrutturazione, che in linea di massima non alterino l'originale struttura degli edifici e che consentono di migliorare le condizioni statiche, igieniche ed il grado di funzionalità.

2/. sostituire alla dizione sottolineata:

Piano particolareggiato o Piano di Recupero.

Aggiungere al comma la seguente dizione: Le destinazioni sopra citate, ritenute compatibili con la residenza, dovranno essere contenute nel limite massimo del 30%.

3. Non è ammesso aumento di volumi entro e fuori terra, del numero dei piani e delle superfici lorde dei perimetri esistenti.

4. Gli spazi liberi e quelli che si rendessero liberi per demolizione potranno essere utilizzati per i servizi pubblici e di uso collettivo di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444, o per costruzioni con volumetria inalterata rispetto alle preesistenti, tipologia e aspetto architettonico compatibili con gli edifici circostanti.

5. Sono tassativamente escluse tutte le attività che provochino rumori

1. aggiungere al comma:

La zona viene individuata come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78, 1° comma.

2. sostituire alla dizione sottolineata:

Piano particolareggiato o Piano di Recupero.

Aggiungere al comma la seguente dizione:

Le destinazioni sopra citate, ritenute compatibili con la residenza, dovranno essere contenute nel limite massimo del 30%.

molesti o esalazioni nocive, o siano comunque incompatibili con le destinazioni d'uso ammesse.

6. In mancanza di detto strumento attuativo possono essere consentiti, gli interventi che si rendessero necessari per la tutela dell'incolumità pubblica, e gli interventi previsti dagli art. 27 e 28 della Legge 5/8/1978, n. 457.

6/. sostituire (prima riga) la dizione sottolineata con: dello

sostituire la dizione sottolineata (quinta riga) con: dall'art. 27 4° comma.

7. La zona A è suddivisa nelle seguenti sottozone: A1, A2, A3.

SOTTOZONA A1 – RISANAMENTO CONSERVATO

1. Riguarda immobili i quali, pur non essendo di particolare valore artistico presentano elementi di interesse stilistico ovvero rientrano in complessi ambientali unitari e continui.

2. Tali immobili dovranno essere conservati nel loro insieme soprattutto per quanto riguarda l'aspetto esterno, le masse originarie e l'orditura muraria principale interna e potranno formare oggetto di interventi di risanamento e di bonifica igienico-edilizia intesi a conservare e a ripristinare tutti gli elementi stilistici e strutturali antichi, sia all'interno che all'esterno, pur riordinando l'assetto funzionale dell'immobile stesso.

3. I progetti di trasformazione edilizia dovranno pertanto essere delle più alte qualità tecniche e formati e realizzati con materiali adeguati.

4. Prima della formazione del Piano Particolareggiato è consentita per comprovata indifferibilità ed urgenza, la demolizione e ricostruzione di edifici pericolanti, previo benestare della competente Soprintendenza ai Monumenti, a parità di volumi, di altezze e di superficie coperta.

4/. sostituire la dizione sottolineata (prima e seconda riga) con Piano particolareggiato o Piani di Recupero. Stralciare la dizione sottolineata (terza e quarta riga) Sostituire la dizione sottolineata (quinta sesta e settima riga) con:
Autorità

5. La normativa della sottozona A2 deve intendersi comprensiva, come disposto dall'art. 31 della legge 5/8/1978, n. 57, degli interventi di ristrutturazione edilizia rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

SOTTOZONA A3 – RESTAURO

1. Riguarda immobili di particolare valore storico o artistico vincolati o da vincolare come monumenti. Per tali immobili saranno ammessi solo interventi di restauro e di consolidamento atti a conservare e ripristinare le originarie caratteristiche strutturali e stilistiche degli immobili, e alla loro bonifica igienica ed edilizia, mantenendone inalterate le strutture interne ed esterne e tutti i caratteri architettonici con l'esclusione di qualsiasi opera che possa alterare le caratteristiche edilizie e stilistiche originarie.

2. Gli interventi di restauro dovranno essere sempre autorizzati dalle competenti Autorità del Ministero della Pubblica Istruzione.

2/. stralciare la dizione sottolineata.

Nelle N.T.A. non risultano particolari indicazioni circa le destinazioni d'uso, per quanto riguarda la modalità per una loro eventuale variazione si rimanda alla necessità di effettuare richiesta di autorizzazione al Comune.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 14	PRG - TAV 11B Zonizzazione
➤ Allegato 15	PRG - Comitato Tecnico Regione
➤ Allegato 16	PRG – N.T.A.

8. Titoli e regolarità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali di Magliano Sabina si è ottenuta la comunicazione attestante l'assenza di qualsiasi titolo edilizio, riferito al bene in esame, all'interno degli archivi del comune.

Si riporta la documentazione catastale inerente all'*Accertamento e Classamento* datato 24/03/1958, redatto in due moduli distinti per il piano P1 e per il piano P2-PT: la destinazione d'uso indicata è *Abitazione*, categoria A/4. In corrispondenza del retro del documento, intitolato *Osservazioni ed Appunti del Tecnico a seguito del Sopralluogo*, alla voce *Eventuali variazione nella ditta dichiarata, riscontrate nel sopralluogo, ma non provate da documenti*: si ritrova uno schizzo a descrizione di quello che sembra il piano P1.

Con Denuncia di Variazione catastale, n.26 e datata aprile 1985, veniva richiesta la variazione dei riferimenti catastali dell'immobile per fusione di precedenti subalterni.

Con successiva Denuncia di Variazione catastale, datata 8 maggio 1987, il sig. Caneva Bruno, in qualità di amministratore delegato della Società Edilizia Romana (S.E.R.) S.p.A., richiede la variazione di destinazione d'uso da Abitazione-A/3 a Ufficio Privato-A/10; non si ha riscontro di nessuna pratica edilizia che abbia autorizzato detta trasformazione.

Il bene risulta quindi legittimato dal punto di vista edilizio in quanto Ante 1967, dal momento che il primo accatastamento riscontrato, per *Accertamento e Classamento*, è avvenuto nel 1958.

Infine, non si sono rintracciati né le Certificazioni di conformità degli impianti, né l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 17	Mod. Accertamento e Classamento, anno 1958
➤ Allegato 18	Denuncia Variazione catastale n.26, anno 1985
➤ Allegato 19	Denuncia Variazione catastale, anno 1987
➤ Allegato 20	Visura storica catastale attuale

9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità

Si riportano qui di seguito le difformità riscontrate per il bene in esame:

Difformità Catastali: Dal confronto con la planimetria catastale del 1982 si riportano alcune difformità rispetto allo stato attuale.

Difformità Urbanistico-Edilizie: Il cambio di destinazione d'uso da Abitazione ad Ufficio Privato non è supportato da titoli edilizi.

Certificazioni: Assenza dell'Agibilità e delle certificazioni richieste dalla normativa vigente.

10. Criteri estimativi adottati

Al fine di valutare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si utilizzerà il cd. **Metodo Sintetico Diretto**.

Tale metodo valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, uno dei due criteri principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto della stima con quei beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nella stessa zona e in regime di libero mercato.

I dati necessari per la stima sono i seguenti:

- epoca di riferimento;
- consistenza ragguagliata (o virtualizzata);
- mercato omogeneo di riferimento;
- beni affini;
- valore unitario rilevato dal mercato di riferimento.

Il procedimento di stima, nel Metodo Sintetico Diretto, si fonda sulla seguente espressione:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

V_b	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
V_0	Valore unitario di mercato preso a riferimento	€/mq
S_b	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	mq

Epoca di riferimento:

La presente stima è stata redatta a seguito dei sopralluoghi e dei rilievi avvenuti presso l'unità immobiliare nelle date 28/01/2021 e 18/03/2021 e da indagini di mercato svolte nel mese di Gennaio 2022.

Consistenza ragguagliata (o virtualizzata):

Per disporre di una lettura omogenea dei dati è necessario riferirsi a parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo delle superfici rispetto a quello principale e di ogni altro fattore rilevante. Ciò si ottiene applicando alle superfici lorde dei coefficienti di omogeneizzazione, dettati dal DPR del 23 marzo 1998 n.138 e dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento.

Si evidenzia di seguito, in base alla destinazione d'uso, il parametro di virtualizzazione utilizzato:

CONSISTENZA RAGGUAGLIATA RISPETTO ALL'U.I. UFFICI E STUDIO PRIVATO (foglio 17, part. 628)

SUB		PIANO	CATEGORIA	USO	SUPERFICIE LORDA	PARAM. DI VIRTUALIZZAZIONE	SUPERFICIE VIRTUALE
	2	PT-P1-P2	A/10	UFFICI	89,21 mq	100%	89,2
				Terrazzo	9,81 mq	30%	2,9
Superficie ragguagliata - totale:							92,15

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 92,15 \text{ mq}$$

Mercato omogeneo di riferimento:

La presente stima è stata redatta prendendo in considerazione la porzione di territorio adiacente l'unità immobiliare e, precisamente, il Comune di Magliano Sabina nella zona centrale, riferendosi ad immobili con caratteristiche estrinseche per quanto possibile simili al bene oggetto della valutazione.

Beni affini a quello da valutare sia per caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento:

Al fine della valutazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, sono stati presi in considerazione beni affini, che costituiscono l'elemento comparativo fondamentale per la valutazione, il più possibile simili per caratteristiche intrinseche all'oggetto della valutazione.

In dettaglio, sono stati comparati beni ubicati nella zona centrale di Magliano Sabina.

Quindi, per quanto possibile, immobili aventi tipologia dimensionale simile a quello in oggetto e, soprattutto, con una destinazione d'uso residenziale, in quanto appare l'uso più consono per l'U.I. in esame. In riferimento alla destinazione d'uso Ufficio non sono stati trovati sufficienti dati di mercato per la valutazione. Nelle successiva tabella si riporta l'esito dell'indagine riferita alla destinazioni d'uso scelta:

RESIDENZIALE

	Tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq)	Prezzo Offerta €	Val. unitario €/mq	Coeff. Rid. Tratt. %	Val. unitario SCONTATO €/mq
1	Abitazione	via G. Matteotti n.8	P2	48	27.000	562,50	10%	506,25
2	Abitazione	via Orsolini	P1	45	19.000	422,22	10%	380,00
3	Abitazione	via delle Mura Senesi	P1	50	39.000	780,00	10%	702,00
4	Abitazione	via Manlio	P1	78	33.000	423,08	10%	380,77
5	Abitazione	via Armando Diaz n.5	PT- P2	70	40.000	571,43	10%	514,29
6	Abitazione	vicolo degli Orti	P1	50	49.000	980,00	10%	882,00
7	Abitazione		PT	73	50.000	684,93	10%	616,44

8	Abitazione	piazza Cesare Battisti	P1	65	33.000	507,69	10%	456,92
9	Abitazione	via Corinti Fiore n.1	PT	135	100.000	740,74	10%	666,67
10	Abitazione	via Cavour n.38	P1	100	59.000	590,00	10%	531,00
11	Abitazione	via Belvedere n.5	PT	85	68.000	800,00	10%	720,00
VALORE MEDIO								577,85
VALORE MEDIO ESCLUSI GLI ESTREMI								566,04

Valore unitario rilevato dal mercato:

Tenendo conto di quanto fin qui esposto, si è proceduto alla ricerca del più probabile valore di mercato attraverso una comparazione con unità immobiliari simili per condizioni estrinseche ed intrinseche.

I prezzi individuati nella precedente tabella, trattandosi di valori di offerta, sono stati ribassati del 10% in quanto si suppone che, al termine della trattativa con un potenziale acquirente, il proprietario abbia ribassato il prezzo di tale quota.

È noto che la Banca Dati OMI suddivide i territori comunali in porzioni, dette *fasce omogenee*, anche molto estese. Risulta attiva la rilevazione dei dati immobiliari con destinazione **residenziale**, datata Semestre 1 – Anno 2021, secondo consultazione di Gennaio 2022. L'U.I. da valutare si trova nella fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO, pertanto si ritiene opportuno prendere in considerazione i valori OMI riferiti a tale zona, che dovranno essere adeguatamente ponderati e comparati a quelli derivanti dall'indagine diretta:

Destinazione d'uso: **RESIDENZIALE**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: **RIETI**

Comune: **MAGLIANO SABINA**

Fascia/zona: **Centrale/CAPOLUOGO**

Codice zona: **B1**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

Nel 1° semestre 2021 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Accumoli, Amatrice, Borbona, Cittareale e Posta e in alcune zone del comune di Leonessa in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	750	1100	L	3,2	4,3	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	560	800	L	2,9	3,9	N
Abitazioni di tipo economico	Scadente	350	500	L	2,5	3,5	N
Box	Normale	400	600	L	2,1	2,7	N
Ville e Villini	Normale	900	1250	L	4	5,3	N

Pertanto, per la **destinazione residenziale**, il valore medio di vendita ricavato da indagine diretta è pari a 566,04 €/mq, contro un valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati OMI pari a 925 €/mq.

Visto quanto sopra, il valore unitario assunto come base dal sottoscritto per la definizione del valore di mercato del bene è pari alla media fra quello ricavato dall'indagine diretta e quello medio OMI, ovvero pari a €/mq 745,52, arrotondato a **€/mq 750**.

Infine, bisogna evidenziare che l'immobile durante il suo lungo uso come ufficio (sede di partito) ha perso le necessarie predisposizioni necessarie per un uso abitativo, come ad esempio il vano cucina e le necessarie dotazioni impiantistiche. Nel caso di variazione della destinazione d'uso sarebbero necessari dei lavori di adeguamento.

Occorre, inoltre, osservare che le caratteristiche che influenzano il valore di un bene, secondo la bibliografia più affermata e in applicazione di quello che viene denominato *Metodo di stima per valori tipici*, sono:

- a) **Caratteristiche posizionali estrinseche** (accessibilità, collegamenti con mezzi pubblici, presenza di attività terziarie qualificanti e di servizi pubblici, parcheggi, valori ambientali ecc.);
- b) **Caratteristiche posizionali intrinseche** (la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, la quota del piano stradale ecc.);
- c) **Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura** (impianti, pavimentazioni, infissi, rivestimenti ecc.);
- d) **Caratteristiche produttive** (regime fiscale, sfitti, inesigibilità, vincoli, oneri di manutenzione straordinaria ecc.).

Fra tali caratteristiche, quelle di tipo a. sono tutte caratteristiche che possiamo considerare già assorbite nei valori del *range* individuato, atteso che, appunto, i valori individuati siano riferiti proprio alla zona in esame, quindi tengono già conto delle "qualità localizzative".

Pertanto, le caratteristiche che hanno rilevanza ai fini della loro influenza sul valore di mercato nel caso in esame solo le caratteristiche di cui alle lettere b., c. e d..

I fattori applicati al caso di specie in cui, generalmente, si possono scomporre le tre caratteristiche intrinseche sopracitate sono:

- **Caratteristiche posizionali intrinseche**, ovvero:
 - Livello di piano (affaccio e panoramicità);
 - Esposizione (luminosità);
 - Taglio dimensionale;
- **Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura**, ovvero:
 - Stato conservativo;
 - Qualità delle finiture;

- Dotazione e stato degli impianti;
- Dotazioni accessorie;
- Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti;
- **Caratteristiche produttive**, ovvero:
 - Regolarità edilizia;
 - Occupazione;
 - Servitù.

Pertanto, ai fini della stima, se si procede con l'attribuzione alle precitate caratteristiche di opportune percentuali di variabilità (che rappresentano il frutto di analisi effettuate sul bene), si potranno apportare, alle quotazioni individuate con l'analisi di mercato, aggiunte o detrazioni percentuali, per tener conto di quei fattori maggiorativi o decrementativi che modificano l'ordinarietà dei valori monitorati.

Applicando tale metodo al caso in esame occorre, allora, individuare il valore di riferimento rispetto al quale operare le variazioni percentuali.

Il valore unitario medio di riferimento fissato dal sottoscritto è pari a **750€/mq** per destinazione d'uso **Residenziale**.

Gli incrementi/decrementi sono valutati dal sottoscritto come di seguito:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE	
Livello di piano	
L'U.I. si sviluppa ai piani P1 e P2 dell'edificio, a questi si accede mediante accesso indipendente affacciato direttamente su strada (via Cavour n.40).	Valore attribuito: +1%
Esposizione	
L'U.I. ha esposizione su n.2 lati (sud-est e nord-ovest)	Valore attribuito: +1%
Taglio dimensionale	
La superficie è risulta nella media rispetto alle offerte attualmente presenti sul mercato.	Valore attribuito: +1%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA	
Stato conservativo	

L'U.I. è in stato di abbandono da diversi anni, risulta necessaria un operazione di manutenzione generale. In particolare si notano le problematiche di infiltrazione legate allo spazio terrazzo e alla copertura.	Valore attribuito: -4%
Qualità delle finiture	
Le finiture risultano vetuste e degradate.	Valore attribuito: -4%
Dotazione e stato degli impianti	
Assente l'impianto termico e del gas. L'impianto elettrico e idrico sono presenti ma in pessime condizioni, non se ne conosce l'attuale funzionalità.	Valore attribuito: -4%
Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo	
Presenza di uno spazio Terrazzo al Piano Secondo, affacciato su via Cavour.	Valore attribuito: +2%
Qualità distributiva	
Qualità distributiva nella media.	Valore attribuito: +0%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	
Regolarità edilizia	
Carenza di titoli edilizi comprovanti la storia dell'edificio. La prima planimetria catastale riscontrata è datata 1982, e anche nei confronti di quest'ultima si notano alcune variazioni di disposizione degli spazi interni e di finestrate (Piano Secondo). Anche l'ultima variazione di destinazione d'uso risulta non supportata da titoli edilizi. Legittimità ante'67.	Valore attribuito: -2%
Occupazione	
L'U.I. risulta libera	Valore attribuito: +0%
Servitù	
Non vi sono servitù da riportare.	Valore attribuito: +0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	-9%

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata negativa, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

Destinazione: **Residenziale**

$$V_{\text{unitario}} = 750 \text{ €/mq} - (750 \text{ €/mq} \times 9\%) = 682,50 \text{ €/mq}$$

V_{unitario} arrotondato = 680 €/mq

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 21	Valori OMI riferiti al 1° semestre 2021
----------------------	---

11. Stima dell'immobile

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene oggetto della stima è:

Destinazione: **RESIDENZIALE**

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

V_b	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
V_0	Valore unitario di mercato preso a riferimento	680 €/mq
S_b	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	92,15 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = 680 \text{ €/mq} \times 92,15 \text{ mq} = \text{€ } 62.662$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 62.500$$

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Magliano Sabina, via Cavour n.40, piano terra-primo-secondo, è pari a:

€ 62.500 (diconsi euro sessantaduemilacinquecento/00)

12. Attività del Consulente

Il sottoscritto, nell'adempimento dell'incarico, ha svolto le seguenti attività:

- Indagini catastali:

- Estratto di mappa
- Reperimento planimetrie e visure storiche catastali
- Indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di Rieti:
 - Visura ipocatastale dell'ultimo ventennio sul bene
 - Annotazioni a trascrizioni di Inefficacia degli atti di compravendita a rogito del Notaio Avitabile
- Attività di ricerca del materiale normativo urbanistico, degli atti di legittimità edilizia del bene
- Sopralluoghi presso l'immobile e rilievo nelle date 28/01/2021 e 18/03/2021
- Indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati per la zona di Magliano Sabina
- Contatti, telefonici e tramite mail, con il Curatore fallimentare, gli uffici competenti ed il Custode del bene.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma, 23/01/2022

Ing. Francesco Rubeo



Allegati

- Allegato 1: Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare
- Allegato 2: Sentenza R.G. n.17235/2011 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare
- Allegato 3: Sentenza R.G. n.15521/2015 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare
-
- Allegato 4: Fotografie aeree di inquadramento
- Allegato 5: Rilievo dello stato di fatto dei luoghi
- Allegato 6: Documentazione fotografica
-
- Allegato 7: Estratto di mappa catastale – foglio 628
- Allegato 8: Planimetrie catastali – ultimo accatastamento
- Allegato 9: Visure catastali storiche – ultimo accatastamento
- Allegato 10: Documenti catastali precedenti
-
- Allegato 11: Visura ipocatastale, elenco sintetico delle formalità
- Allegato 12: Ispezioni ipotecarie di dettaglio riferite all'ultimo ventennio
- Allegato 13: Annotazioni di Inefficacia delle trascrizioni degli atti di compravendita
-
- Allegato 14: PRG - TAV 11B Zonizzazione
- Allegato 15: PRG - Comitato Tecnico Regione
- Allegato 16: PRG – N.T.A.
-
- Allegato 17: Mod. Accertamento e Classamento, anno 1958
- Allegato 18: Denuncia Variazione catastale n.26, anno 1985
- Allegato 19: Denuncia Variazione catastale, anno 1987
- Allegato 20: Visura storica catastale attuale
-
- Allegato 21: Valori OMI riferiti al 1° semestre 2021