

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

**Fallimento n.366/2021 MIMALL 2000 S.N.C. DI COSATTO SILVIO E C. e
dei soci dichiarati falliti in proprio Signori Silvio Cosatto, Giuseppe
Ciciotti, Marcella Di Maggio.**

Giudice Delegato Dott.ssa Angela Coluccio

Curatore Avv. Francesco Cimorelli

*** **

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IMMOBILI SITI NEI COMUNI DI CAPENA (RM)- FONDI (LT) - MONTEROTONDO (RM) -

ROMA (RM) - SOVERIA SIMERI (CZ)

Il CTU

Arch. Roberto Vitellozzi

Roma, 27.09.2022

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Roberto Vitellozzi, nato a Roma il 19/11/1956 con studio in Roma, Viale Parioli 60, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare nel fallimento n. 366/2021 per lo svolgimento della Perizia Tecnica di Stima del valore Venale, per esaminare gli atti e le visure catastali negli appositi registri, per esaminare la conformità edilizia ed urbanistica, per partecipare ai necessari sopralluoghi degli immobili siti in Capena (RM), in Monterotondo (RM), in Fondi (LT), in Soveria Simeri (CZ), in Roma (RM) di proprietà della società "MIMALL 2000 SNC di Cosatto Silvio e C. società in nome collettivo" con sede in Roma, Via Monteleone di Fermo 31-37 CF 04930841004 e dei soci dichiarati falliti in proprio Silvio Cosatto, Giuseppe Ciciotti, Marcella Di Maggio.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio sulla base dei sopralluoghi effettuati presso gli immobili oggetto della presente Perizia, dei documenti acquisiti presso l'Agenzia del Territorio Catasto Provinciale di Roma, Latina, Catanzaro, presso i Comuni di ubicazione degli Immobili, procede alle seguenti indagini tecniche:

- **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:** descrizione analitica, previo accesso allo stesso, dei seguenti elementi: comune, località, via, numero civico, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda in metri quadrati, dati catastali attuali, eventuali pertinenze e accessori.
- **PROVENIENZA ED IDENTIFICATIVI CATASTALI DEGLI IMMOBILI:** al fine di riscontrare la provenienza catastale e gli attuali identificativi degli immobili risultanti intestati in Catasto ai soci falliti in proprio Silvio Cosatto, Giuseppe Ciciotti, Marcella Di Maggio alla data della perizia;
- **CONFORMITA' E SINTESI URBANISTICA/EDILIZIA:** elenco dei provvedimenti autorizzativi relativi agli immobili fabbricati e Terreni, verifica della conformità degli immobili alla documentazione autorizzativa acquisita.
- **DESTINAZIONE URBANISTICA:** verifica della conformità della destinazione urbanistica, al fine di accertare la regolarità edilizio - urbanistica degli immobili in cui sono ubicati i fabbricati e i terreni oggetto di stima.
- **STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI:** determinazione, anche sulla base degli elementi acquisiti all'esito delle operazioni che precedono, del valore degli immobili oggetto di stima, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima usato

e delle informazioni utilizzate per la stima (operando, le opportune valutazioni dell'incidenza sul prezzo di stima dello stato di conservazione dei beni, nonché dei vincoli e degli oneri); specificando il valore degli immobili alla data della perizia.

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU ha acquisito tramite accesso telematico presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale Di Roma, Latina e di Catanzaro – Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali - Comuni di Capena, Monterotondo, Fondi, Soveria Simeri e Roma le visure storiche catastali, gli estratti di mappa e le planimetrie catastali degli immobili oggetto di perizia.

Il sottoscritto a iniziare da ottobre 2021 ha effettuato domanda di accesso agli atti presso tutti i Comuni di Capena, Monterotondo, Fondi, Soveria Simeri e Roma, al fine di verificare la conformità urbanistica ed edilizia del compendio immobiliare acquisendo, ove reperite, le autorizzazioni edilizie per gli immobili Fabbricati ed i certificati di destinazione urbanistica per gli immobili Terreni; tale attività ispettiva è stata lunga e complessa poiché i tempi di risposta dei Comuni sono stati molto oltre i termini di legge previsti per le istanze di accesso agli atti amministrativi, nel seguito della presente perizia per ogni immobile sarà descritta la tempistica di acquisizione oltre che in una tabella riepilogativa.

Durante i sopralluoghi dei beni in oggetto il sottoscritto ha rilevato lo stato dei luoghi, la conformità e le difformità con la documentazione reperita descritte nei verbali di accesso e riscontrate a seguito di accesso agli atti del Catasto; inoltre ha visionato la consistenza dei beni con accesso presso gli immobili Terreni e Fabbricati effettuando anche una documentazione fotografica.

(ALL. A “Verbali di accesso”).

Il sottoscritto ha inoltre acquisito atti e documentazione informativa dal Curatore Fallimentare.

ELENCO DEGLI IMMOBILI

dei soci falliti in proprio Signori Silvio Cosatto, Giuseppe Ciciotti,
Marcella Di Maggio.

La presente Perizia è relativa ai beni Immobili dei soci falliti in proprio Silvio Cosatto, Giuseppe Ciciotti, Marcella Di Maggio acquisiti alla massa attiva fallimentare costituiti da:

LOTTO	IMMOBILE (F =fabbricato T= Terreno)			
	COMUNE	TIPO	Indirizzo	INTESTATARI
1	Roma	F	P.zza di Valle Alessandra 1 - p. S1 edif.2	Cosatto Silvio
2	Capena (RM)	F	Via Prov.le Loc. S. Leo - p.1 int. 5	Ciciotti Giuseppe
3		F	Via Prov.le Loc. S. Leo Snc - p.T int. 1	Ciciotti Giuseppe
4		T	Loc. Monte Cecchitto	Ciciotti Giuseppe - Ciciotti Patrizia - Clementi Maria Teresa
6		F	Loc. Monte Cecchitto Snc - p. S1 T 1	Ciciotti Giuseppe - Ciciotti Patrizia - Clementi Maria Teresa
7	Soveria Simeri (CZ)	F	Via Addolorata 28 - p. 1	Ciciotti Giuseppe - Ippolito Graziella
		F	Via Addolorata 34 - p. T	Ciciotti Giuseppe - Ippolito Graziella
9	Fondi (LT)	F	Via Flacca 2587 - p. T - Loc. Salto di Fondi	Di Maggio Marcella
10	Monterotondo (RM)	F	Via del Colle - p. S1	Di Maggio Marcella - Di Maggio Franco
11		F	Via del Colle - p. T	Di Maggio Marcella - Di Maggio Franco
12		F	Via Sangro 12 - p.1 int.2	Di Maggio Marcella - Di Maggio Franco
13		T	Località Monte Ciafrone	Di Maggio Marcella - Di Maggio Franco

Il tutto identificato presso l'agenzia delle Entrate – Uffici Provinciali Territorio Servizi - catasto fabbricati e Terreni – soggetti individuati Silvio Cosatto, Giuseppe Ciciotti, Marcella Di Maggio

DESCRIZIONE

I beni Immobili oggetto di stima di proprietà dei soci falliti in proprio Silvio Cosatto, Giuseppe Ciciotti, Marcella Di Maggio sono costituiti come sopra elencati da n. 10 Fabbricati e n.5 Terreni: consistenti in n.3 abitazioni e n. 2 terreni nel Comune di Capena (RM) , in n.3 fabbricati di cui n. 1 abitazione, n. 1 tettoia aperta e n.1 cantina e n. 3 terreni a destinazione agricola nel Comune di Monterotondo (RM), in n. 1 abitazione e n.1 magazzino nel Comune di Soveria Simeri, n. 1 box auto nel comune di Roma , in n.1 abitazione nel Comune di Fondi, il tutto identificato presso l'agenzia delle Entrate – Uffici Provinciali Territorio Servizi - catasto fabbricati e Terreni - Direzione Provinciale di Roma, Latina e Catanzaro – soggetti individuati Silvio Cosatto, Giuseppe Ciciotti, Marcella Di Maggio (soci falliti in proprio) :

LOTTO	DATI CATASTALI			IMMOBILE (F= fabbricato T= Terreno)			
	Foglio	Part.	Sub	COMUNE	TIPO	Indirizzo	INTESTATARI
1	1051	1328	21	Roma	F	P.zza di Valle Alessandra 1 - p. S1 edif.2	Cosatto Silvio
2	7	242	6	Capena (RM)	F	Via Prov.le Loc. S. Leo - p.1 int. 5	Ciciotti Giuseppe
3	7	242	2		F	Via Prov.le Loc. S. Leo Snc - p.T int. 1	Ciciotti Giuseppe
4	16	224 e 347	-		T	Loc. Monte Cecchitto	Ciciotti Giuseppe - Ciciotti Patrizia - Clementi Maria Teresa
6	16	348	-		F	Loc. Monte Cecchitto Snc - p. S1 T 1	Ciciotti Giuseppe - Ciciotti Patrizia - Clementi Maria Teresa
7	6	319	6	Soveria Simeri (CZ)	F	Via Addolorata 28 - p. 1	Ciciotti Giuseppe - Ippolito Graziella
	6	319	3		F	Via Addolorata 34 - p. T	Ciciotti Giuseppe - Ippolito Graziella
9	83	1217	14	Fondi (LT)	F	Via Flacca 2587 - p. T - Loc. Salto di Fondi	Di Maggio Marcella
10	30	1587	-		F	Via del Colle - p. S1	Di Maggio Marcella - Di Maggio Franco

11	30	982	2	Monterotondo (RM)	F	Via del Colle - p. T	Di Maggio Marcella - Di Maggio Franco
12	30	614	2		F	Via Sangro 12 - p.1 int.2	Di Maggio Marcella - Di Maggio Franco
13	31	1961, 300 e 301	-		T	Località Monte Ciafrone	Di Maggio Marcella - Di Maggio Franco

F= fabbricato T= Terreno

(Allegati 3 estratti di mappa - .3.1 visure storiche catastali - 3.2 planimetrie catastali)

ACCESSO PRESSO GLI IMMOBILI

LOTTO	DATI CATASTALI			IMMOBILE				SOPRALLUOGO
	Foglio	Part.	Sub	COMUNE	TIPO	Indirizzo	INTESTATARI	in data
1	1051	1328	21	Roma	F	P.zza di Valle Alessandra 1 - p. S1 edif.2	Cosatto Silvio	27/04/2022
2	7	242	6	Capena (RM)	F	Via Prov.le Loc. S. Leo - p.1 int. 5	Ciciotti Giuseppe	21/04/2022
3	7	242	2		F	Via Prov.le Loc. S. Leo Snc - p.T int. 1	Ciciotti Giuseppe	
4	16	224 e 347	-		T	Loc. Monte Cecchitto	Ciciotti Giuseppe - Ciciotti Patrizia - Clementi Maria Teresa	
6	16	348	-		F	Loc. Monte Cecchitto Snc - p. S1 T 1	Ciciotti Giuseppe - Ciciotti Patrizia - Clementi Maria Teresa	
7	6	319	6	Soveria Simeri (CZ)	F	Via Addolorata 28 - p. 1	Ciciotti Giuseppe - Ippolito Graziella	29/01/2022
	6	319	3		F	Via Addolorata 34 - p. T	Ciciotti Giuseppe - Ippolito Graziella	
9	83	1217	14	Fondi (LT)	F	Via Flacca 2587 - p. T - Loc. Salto di Fondi	Di Maggio Marcella	17/03/2022
10	30	1587	-	Monterotondo (RM)	F	Via del Colle - p. S1	Di Maggio Marcella - Di Maggio Franco	10/03/2022
11	30	982	2		F	Via del Colle - p. T	Di Maggio Marcella - Di Maggio Franco	

12	30	614	2		F	Via Sangro 12 - p.1 int.2	Di Maggio Marcella - Di Maggio Franco	
13	31	1961, 300 e 301	-		T	-	Di Maggio Marcella - Di Maggio Franco	

LOTTO N.1

Il lotto è formato dal seguente bene :

Autorimessa in Comune di Roma (RM), in Piazza di Valle Alessandra n.1 edificio 2 piano Seminterrato e precisamente composto da un box auto in catasto foglio 1051 particella 1328 sub 21 confinante con area di manovra , altro box auto , intercapedine , salvo altri.

DESCRIZIONE E DATI CATASTALI

Box Auto in Comune di Roma (RM), in Piazza di Valle Alessandra n.1 edificio 2 piano S1 e precisamente composto da una superficie catastale di mq . 34 in catasto foglio 1051 particella 1328 sub 21

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501)
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 1051 Particella: 1328 Sub.: 21

INTESTATO

1	COSATTO Silvio nato a ROMA il 01/02/1941	CSTSLV41B01H501G*	(1) Proprieta'
---	--	-------------------	----------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1051	1328	21	6		C/6	11	31 m ²	Totale: 34 m ²	Euro 107,27	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA n. 1 piano: S1 edificio: 2;										
Notifica		-		Partita		2136211		Mod.58		-		

IL box auto al piano seminterrato è sita nel Comune di Roma , in zona periferica esterna al GRA in prossimità di via Casilina località Torre Gaia ,di tipologia residenziale non intensiva dotata di servizi commerciali e di linea autobus .

(ALL. 1.1 inquadramento territoriale - ortofoto)

IL box auto, inserito in zona periferica, fa parte di un comprensorio di palazzine con strada privata e cancello carrabile e pedonale di accesso ,il box è ubicato al piano seminterrato della palazzina 2 ove sono ubicati altri box auto con area di accesso e manovra.

Il box auto , costruito in epoca non recente negli anni 1980 circa ,è in normale stato di manutenzione e normale qualità architettonica, pavimentazione in cemento .

(ALL.1.2 fotografie tettoia)

Nel corso del sopralluogo del 27/04/2022 il sottoscritto ha potuto accedere all'interno del comprensorio ed al piano seminterrato della palazzina 2 ove è ubicato il box auto , ha potuto effettuare al box auto delle fotografie dall'esterno in quanto risultava non accessibile in quanto la porta basculante in lamiera non si apriva .

TITOLARITA' CATASTALE

Gli immobili oggetto del fallimento risultano intestati in Catasto a:

Situazione degli intestati dal 20/07/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOC IMMOBILIARE LA PINETA 83 SRL		(1) Proprieta' fino al 14/03/1989
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 20/07/1989 in atti dal 06/04/1995 Registrazione: ACCATASTAMENTO (n. A01030.900/1989)	

Situazione degli intestati dal 14/03/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COSATTO Silvio nato a ROMA il 01/02/1941	CSTSLV41B01H501G*	(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/03/1989 Voltura in atti dal 13/04/1995 Repertorio n.: 68547 Rogante: NOTAIO CAROSI Sede: ROMA Registrazione: Sede: ROMA n: 16196 del 29/03/1989 VENDITA (n. 52255.1/1989)	

CONFINI

confinante con area di manovra , altro box auto, intercapedine, salvo altri

CONSISTENZA

**Box Auto in Comune di Roma (RM), in Piazza di Valle Alessandra n.1 edificio 2 piano S1
in catasto foglio 1051 particella 1328 sub 21**

	Mq catastali
Box auto	34

Il bene non è comodamente divisibile in natura

CRONISTORIA DATI CATASTALI

(ALL.1.3 estratto di mappa- ALL.1.3.1 visure storiche immobili ALL.1.3.2 planimetrie
catastali)

**Box Auto in Comune di Roma (RM), in Piazza di Valle Alessandra n.1 edificio 2 piano S1
e precisamente composto da una superficie catastale di mq . 34 in catasto foglio 1051
particella 1328 sub 21**

Situazione degli intestati dal 20.07.1989 risultanti sulla visura storica catastale

Situazione degli intestati dal 20/07/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOC IMMOBILIARE LA PINETA 83 SRL		(1) Proprieta' fino al 14/03/1989
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 20/07/1989 in atti dal 06/04/1995 Registrazione: ACCATASTAMENTO (n. A01030.900/1989)	

Situazione degli intestati dal 14/03/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COSATTO Silvio nato a ROMA il 01/02/1941	CSTSLV41B01H501G*	(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/03/1989 Voltura in atti dal 13/04/1995 Repertorio n.: 68547 Rogante: NOTAIO CAROSI Sede: ROMA Registrazione: Sede: ROMA n: 16196 del 29/03/1989 VENDITA (n. 52255.1/1989)	

DATI CATASTALI

(ALL.1.3.1 visura storica immobili)

Box Auto in Comune di Roma (RM), in Piazza di Valle Alessandra n.1 edificio 2 piano S1 in catasto foglio 1051 particella 1328 sub 21

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita	
1		1051	1328	21	6		C/6	11	31 m ²	Totale: 34 m ²	Euro 107,27	Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA n. 1 piano: S1 edificio: 2;											
Notifica						Partita		2136211		Mod.58			

Mappali Terreni Correlati

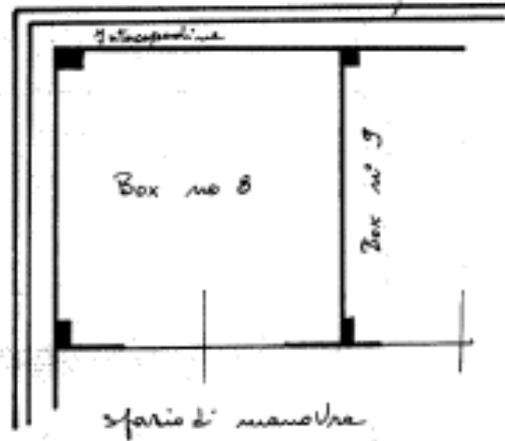
Corrispondenza catastale

a seguito del sopralluogo del 10/03/2022 il sottoscritto non ha potuto riscontrare la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi a causa della mancata possibilità di accedere all'interno del box auto .



Planimetria di u.l.u. in Comune di Roma via P.ta Valle Alessandria 1 Fog. 2

Piano 3,
Box n° 8
H = 3.60 m



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Catasto del Pubblico - Strada 01/02001 - Comune di ROMA (RM) - Foglio 1051 - Particella 1328 - Subalterno 21

<input checked="" type="checkbox"/> Dichiarazione di N.C. (Decreto di vertice)		Completato dal <u>Geo</u> (Descrittore e firma)		RISERVATO ALL'UFFICIO
<input type="checkbox"/> Dichiarazione di N.C. (Decreto di vertice)	<input type="checkbox"/> Dichiarazione di N.C. (Decreto di vertice)	Data <u>11/05/88</u>	Richiedente <u>VALERIO VIVANTI</u>	
n. <u>4342</u> sub. <u>21</u>	Data <u>11/05/88</u>	Comune <u>Roma</u>	Stampa <u>10/05/88</u>	

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto al momento del sopralluogo era chiuso

CONDIZIONI

Il box auto al momento del sopralluogo esternamente risultava in normale stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta facente parte di un fabbricato palazzina n.2 con accessi pedonali e carrabili .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL box auto ad uso ricovero automezzi, inserito in zona periferica di Roma esterna al GRA , con avanti spazio di manovra con accesso da spazio di manovra interno al seminterrato della palazzina , costruita in epoca non recente circa anni 1980 , in normale stato di manutenzione e normale qualità architettonica esterna , pavimentazione in cemento in discreto stato di manutenzione.

NORMATIVA URBANISTICA

La Particella 1328 – Foglio 1051 del Comune di Roma ricade in zona PRG “Città consolidata” – “Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)”.

Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato

Tessuti della Città consolidata. Norme generali.

Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato **"Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000**, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG del 1962.

Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

REGOLARITA' EDILIZIA

(ALL.1.4 Autorizzazioni edilizie)

Il sottoscritto a seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Roma del 8/02/2022 ha acquisito i seguenti documenti :

- Il certificato di abitabilità del 21/9/1989 ove risultano per ciascun edificio n.1.en.2 n. 13 box auto .
- In data 3/02/1982 il Comune di Roma ha comunicato al sottoscritto con prot.18283 di non aver agli atti la documentazione autorizzativa

Oggetto: Domanda di accesso ai documenti amministrativi (D. Lgs. 267/00 – Legge n. 241/90 e s.m.i. – D.P.R. n. 184/06) prot. QI/2944/2022 del Dip. P.A.U.

Con riferimento alla domanda d'accesso documentale di cui all'oggetto, per quanto di competenza di questo ufficio relativamente ad eventuali titoli edilizi rilasciati e/o D.I.A. eventualmente depositate presso l'Ufficio Permessi di Costruire, si informa la S.V. che, da ricerche effettuate e sulla base delle indicazioni fornite, la ricerca non ha prodotto risultato.

Visto quanto sopra il CTU durante il sopralluogo del Bene non ha potuto verificare la conformità edilizia ed urbanistica .

ONERI CONDOMINIALI

Non è stato possibile acquisire oneri condominiali

STIMA DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Box Auto in Comune di Roma (RM), in Piazza di Valle Alessandra n.1 edificio 2 piano S1 in catasto foglio 1051 particella 1328 sub 21

Criteri adottati per la stima del valore dell'immobile.

Il valore commerciale dei beni immobili è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: analisi della zona ove è ubicato l'immobile, analisi dell'edificio e dell'unità immobiliare, stato di manutenzione, e conservazione, consistenza, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in comparazione con alcune documentazioni ufficiali ed effettuata una attenta e puntuale ricerca di mercato hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili è stato applicato il metodo comparativo; tale metodo prevede che vengano determinati:

- il valore dell'immobile per unità di superficie: tale valore è determinabile sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato), che fonti indirette (dati dell'Agenzia del Territorio);
- la superficie di riferimento dell'immobile: nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla "superficie commerciale";
- eventuali altri fattori che possono influire sul giudizio di stima quali fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'immobile, etc.

Il valore reale dell'immobile è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$VR = Sc \times Vu \times (1 + Cm/100)$$

in cui:

- **VR** è valore reale dell'immobile espresso in [€];
- **Sc** è la superficie commerciale dell'immobile espressa in [mq];
- **Vu** è il valore unitario commerciale dell'immobile espresso in [€/mq];
- **Cm** è il coefficiente (globale) di merito dell'immobile espresso in [%].

Nel dettaglio i diversi termini sono determinati secondo i seguenti criteri:

- la superficie commerciale dell'immobile (Sc) è calcolata sulla base delle planimetrie di progetto e seguendo i criteri indicati nella Norma UNI 10750/2005 "Servizi -

Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio” e nel Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) – SEZIONE III - ALLEGATO n.2 *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare”*; in particolare tale ultimo documento fa riferimento e richiama espressamente l’Allegato C del D.P.R. 138/98 *“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)”*. Secondo tali criteri, la superficie commerciale comprende oltre a quella interna “calpestabile” (di cui fa parte anche la proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise), anche una frazione delle superfici esterne e di quelle ottenute dalla proiezione in pianta delle eventuali pareti perimetrali condivise.

- il valore unitario commerciale dell’immobile (Vu) da fonti dirette è ricavato tramite indagini di mercato sulle compravendite di immobili di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dell’immobile oggetto di stima;
- il valore unitario commerciale dell’immobile (Vu) da fonti indirette è ricavato dai dati forniti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici sulla base dei dati dei circa 8.000 Comuni del territorio nazionale; i dati sono forniti per diverse tipologie edilizie e per destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Dalla banca dati dell’Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell’immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo – zona OMI);
- per una stima più corretta del valore dell’immobile, in caso di dati ricavati da fonti indirette, si tiene conto del coefficiente di merito (Cm) secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008; i dati dell’Agenzia del Territorio infatti fanno riferimento ad immobili in stato di conservazione “normale”; per ricondurre la valutazione alle condizioni reali dell’immobile occorre considerare numerosi altri fattori; in particolare nel coefficiente di merito sono compresi:
 - fattori posizionali (posizione all’interno della zona OMI; distanza da: servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi);
 - caratteristiche intrinseche dell’edificio in cui è inserito l’immobile (stato conservativo, livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche, n.

unità del fabbricato, n. di piani, destinazione prevalente del fabbricato commerciale o residenziale);

- caratteristiche intrinseche dell'immobile (manutenzione, finiture, architettura, piano, vani adibiti a servizi, vista esterna, esposizione, luminosità, impianti, spazi e distribuzione interni);

- costruttore (storia, struttura aziendale, livello di progettazione); in generale per la difficoltà a reperire dati sul costruttore, spesso non si tiene conto di tale fattore.

Stima del valore dell'immobile

La stima del valore dell'immobile secondo i criteri descritti in precedenza si articola in 4 fasi:

- stima del valore unitario di mercato dell'immobile (da fonti indirette e dirette);
- eventuale determinazione del coefficiente (globale) di merito dell'immobile;
- calcolo della superficie commerciale dell'immobile;
- stima del valore di mercato dell'immobile.

Le fasi del calcolo sono illustrate nei punti seguenti.

○ **Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette**

Dall'indagine presso l'Agenzia del territorio, con riferimento:

- Al comune di Roma (RM);
- alla fascia/zona in cui è ubicato l'immobile;
- alla tipologia ("Abitazioni civili/posti auto coperti");
- all'ultimo semestre per il quale sono disponibili i dati;

dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta per l'immobile oggetto di stima:

AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/TORRE GAIA-VILLAGGIO BREDA (VIA DI GROTTI CELONI)

Codice di zona: E28

Microzona catastale n.: 159

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1750	2500	L	6,5	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1500	2150	L	6,3	9	L
Box	NORMALE	850	1200	L	4,5	6,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	600	900	L	4	5,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	400	550	L	2,5	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	2200	L	6	8,8	L

Dai dati dell’Agenzia delle entrate, il valore unitario per le abitazioni tipo economico in condizioni “normali” risulta compreso tra 600 €/mq e 900 €/mq, con media pari a 750 €/mq.

Il valore unitario ottenuto deve essere “corretto” per tener conto delle caratteristiche distintive del complesso immobiliare attraverso i coefficienti di merito.

Per il caso in esame, i coefficienti di merito (criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008) valgono:

- fattori posizionali: +0.5% (trasporti+0.5)
- caratteristiche intrinseche dell’edificio: realizzato -30%
- caratteristiche intrinseche dell’unità: + 0

- costruttore: 0% (dati insufficienti)

Nel complesso si ottiene:

Cm = coefficiente globale di merito **-29,5%**

Applicando il coefficiente globale di merito al valore medio unitario si ottiene:

$$Vu = 750 \times (1 - 29,5 / 100) = 528,00\text{€/mq in c.t.}$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti indirette il valore di **528,00€/mq**.

○ **Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette**

Il valore unitario dell'immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell'immobile in oggetto.

Dall'indagine di mercato, anche su posti auto della stessa tipologia immobiliare, si è ottenuto un valore unitario per immobili simili compreso tra 937€/mq e 1388 €/mq, con valore unitario medio pari a circa in ct 1162 €/mq.

In caso di indagine di mercato, è tuttavia opportuno tenere conto del cosiddetto "*margin di trattativa*", in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto. Si ritiene di applicare, per il caso in esame, una riduzione al valore unitario medio del 10% ottenendo:

$$Vu \text{ (indagine di mercato)} = 1.162 - 15\% = 987,00 \text{ €/mq in ct}$$

Si può quindi assumere dall'indagine di mercato il valore unitario di 987,00 €/mq.

○ **Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu)**

In definitiva:

- dai dati dell'Agenzia delle Entrate (fonte indiretta) il valore unitario per gli immobili della tipologia "Abitazioni civili - destinazione residenziale" risulta 528 €/mq;
- dall'indagine di mercato (fonte diretta) si ottiene un valore unitario di 987 €/mq;

si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore unitario di 757,50 €/mq per arrotondamento.

○ **Calcolo della superficie commerciale**

Il calcolo della superficie commerciale (Sc) delle unità immobiliari è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali acquisite.

Nel calcolo sono stati seguiti i criteri della Norma UNI 10750/2005 *“Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio”* e quelli contenuti nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) – SEZIONE III - ALLEGATO n.2 *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”*.

In particolare l'Allegato n.2 del Manuale della banca dati OMI per il calcolo della superficie commerciale fa riferimento all'Allegato C del D.P.R. 138/98.

Secondo tali criteri, la superficie commerciale è la sommatoria della:

- superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto (o accessori diretti);
- superficie delle pertinenze esclusive (o di uso esclusivo) costituite da:
 - pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazze, cortili, patii, portici, tettoie aperte, giardini ecc.);
 - pertinenze esclusive a servizio indiretto o accessorie dell'unità immobiliare ovvero locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Nel caso di immobili a destinazione residenziale, il calcolo viene eseguito in accordo alle seguenti prescrizioni.

La superficie commerciale dei vani principali è costituita dalla superficie interna “calpestabile” (comprensiva della proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise) e di una frazione (il 50% fino a 50 cm) di quella ottenuta dalla proiezione in pianta delle pareti perimetrali condivise;

La superficie delle pertinenze esclusive viene invece “omogeneizzata” considerandone solo una frazione della superficie “reale” attraverso fattori riduttivi.

Per le pertinenze esclusive di ornamento (terrazzi, balconi, etc.) si utilizzano i seguenti fattori riduttivi:

- per superfici “coperte”:

- 0,30=30% fino a 25 mq e 0,10=10% per la superficie eccedente i 25 mq, in caso di pertinenze direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;

- 0,15=15% fino a 25 mq e 0,05=5% per la superficie eccedente i 25 mq, in caso di pertinenze non comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;

- per superfici “scoperte”:

- 0,10=10% fino alla superficie dell’unità immobiliare e 0,02=2% per la superficie eccedente;

Per le pertinenze esclusive accessorie (cantine, posti auto, box, etc.) si utilizzano i seguenti fattori riduttivi:

- 0,50=50%, in caso di pertinenze direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;

- 0,25=25%, in caso di pertinenze non comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti.

Nel calcolo non vengono considerate, in particolare, le superfici delle aree di uso comune (tra cui scale, pianerottoli), i locali tecnici, le aree a verde e camminamenti di pertinenza dell’edificio.

Si riporta, di seguito, il computo della superficie commerciale dell’unità immobiliare calcolata con i criteri descritti.

○ **Calcolo della superficie commerciale - Sc**

La superficie commerciale complessiva dell’immobile, calcolata senza riduzione di cui sopra relativa alla pertinenza box auto in quanto l’OMI fornisce i dati del valore di vendita specifici per i box auto ed ugualmente le fonti dirette forniscono valori specifici per box auto, risulta di circa mq. 34 (per arrotondamento) ed il dettaglio del calcolo è riportato nella tabella seguente:

	mq	%	mq commerciali	Note
<u>PERTINENZE</u>				
BOX AUTO	34	100	34	
Totale vani			34	

Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE	34	per arrotondamento
--	-----------	--------------------

○ **Stima del valore di mercato degli immobili - Vt**

Il valore di mercato degli immobili, con il metodo comparativo, si ottiene dal prodotto della superficie commerciale “Sc” per il valore unitario.

Utilizzando i dati numerici calcolati in precedenza, si ottiene:

$$Vt = Sc \times Vu = mq\ 34 \times €/mq\ 757,50 = €\ 25.755,00.$$

Si può assumere come valore di mercato dell’immobile, allo stato attuale, il valore in ct. di € 25.700,00 .

LOTTO 1 formato dal seguente bene di proprietà del Fallito :

Box Auto in Comune di Roma (RM), in Piazza di Valle Alessandra n.1 edificio 2 piano S1 in catasto foglio 1051 particella 1328 sub 21 Valore di stima della proprietà per 1/6 del Bene del sig. Cosatto Silvio del Lotto 1 € 25.700,00

LOTTO N.2

Il lotto è formato dal seguente bene :

Porzione del fabbricato in Comune di Capena in località San Leo, sulla via Provinciale s.n.c. e precisamente APPARTAMENTO al piano primo mansarda distinto con il numero interno 5, composto di salone una camera ed accessori, confinante con appartamento interno 6, piazzale condominiale, strada Provinciale, s.a.

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO ad uso ABITAZIONE civile ubicato a Capena (RM) - Via Provinciale Località San Leo s.n.c. piano Primo, interno 5 , in Catasto foglio 7 particella 242 sub 6 .

Il Bene è porzione del fabbricato nel Comune di Capena, in località San Leo, sulla strada Provinciale s.n.c., e precisamente :

- **appartamento ad uso abitazione** posto al piano primo mansarda distinto con il numero **int. 5**, composto da salone una camera ed accessori , confinante con appartamento interno 6, piazzale condominiale, strada Provinciale, s.a.

L'appartamento ad uso abitazione al piano primo mansarda è sito nel Comune di Capena , località San Leo; in zona centrale di tipologia residenziale non intensiva dotata di servizi commerciali e di linea autobus .

(ALL. 2.1 inquadramento territoriale - ortofoto)

L'appartamento ad uso abitazione al piano primo mansarda, inserito in zona centrale, fa parte di un fabbricato, con accesso da scala esterna e dal cortile condominiale, costruito circa nel 1985 , fabbricato in normale stato di manutenzione e normale qualità architettonica, con facciate in parte con cemento a faccia vista colorato ed in parte intonacate colorate chiare, scale condominiali con pavimento in pietra, il fabbricato non è dotato di ascensore. (ALL.2.2 fotografie fabbricato e appartamento)

L'appartamento ad uso abitazione è composto da ingresso, salone, disimpegno, cucina , una camera , un bagno e un terrazzo, altezza utile con falda inclinata da circa 3,5 m a 2,10 m , l'esposizione dell'appartamento è su tre lati a nord/ovest/sud; vi è una scala a chiocciola di collegamento con il piano sottostante.

(ALL.2.2 fotografie fabbricato - appartamento)

TITOLARITA' CATASTALE

Gli immobili oggetto del fallimento intestati in Catasto a:

CICIOTTI Giuseppe nato a ROMA il 04/09/1960 CCTGPP60P04H5010

(atto di compra vendita del 21 ottobre 1985 del Notaio Alessandro Mattiangeli rep 12988 raccolta 5313)

CONFINI

L'appartamento con appartamento interno 6, piazzale condominiale, strada Provinciale, s.a.

CONSISTENZA

APPARTAMENTO ubicato a Capena (RM) - Via Provinciale Località San Leo s.n.c. piano primo, interno 5, in Catasto foglio 7 particella 242 sub 6

	mq	%	mq commerciali
Vani appartamento	90	50	45
Destinazione urbanistica soffitta			
Totale vani principali e accessori diretti			45
terrazzo	15	30	4,5
Totale a) pertinenze esclusive di ornamento			4,5
Totale pertinenze			4,5
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE			49,50

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

(ALL.2.3 estratto di mappa- ALL.2.3.1 visure storiche immobili ALL.2.3.2 planimetrie catastali)

Appartamento uso Abitazione ubicato a Capena (RM) – Via Provinciale San Leo, piano primo, interno n.5.

Situazione degli intestati dal 21/10/1985 risultanti sulla visura storica catastale

DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 CICIOTTI Giuseppe nato a ROMA il 04/09/1960 CCTGPP60P04H501O* (1) Proprietà

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/10/1985 Voltura in atti dal 23/12/1993 Repertorio n.: 12988 Rogante: NOTAIO MATTIANGELI Sede: ROMA
Registrazione: n: 38643 del

08/11/1985 VENDITA (n. 51675.1/1988)

DATI CATASTALI

(ALL2.3.1 visura storica immobili)

Appartamento uso Abitazione ubicato a Capena (RM) – Via Provinciale San Leo, piano terra, interno n.1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

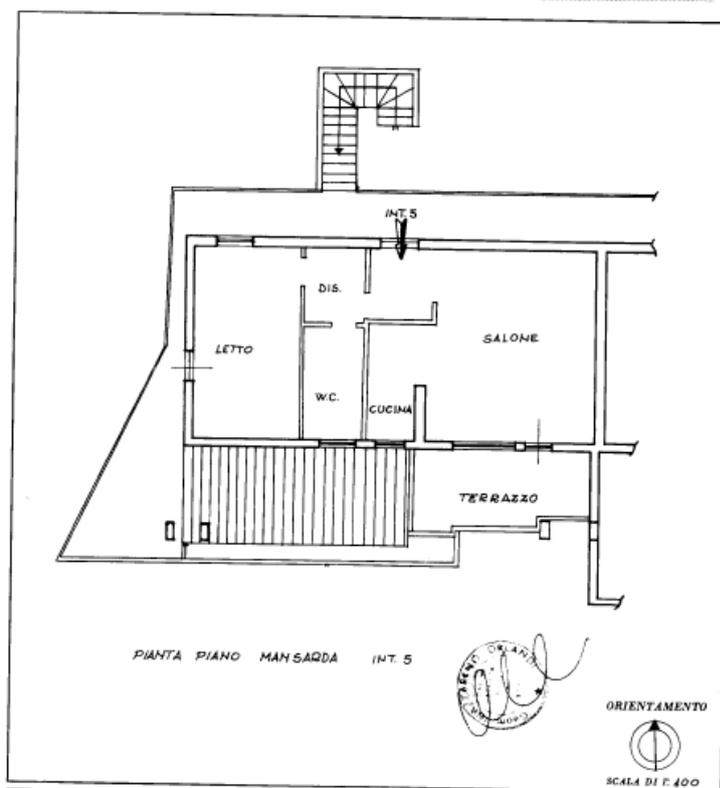
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	242	6			A/2	5	3,5 vani	Totale: 95 m ² Totale escluse aree scoperte** : 90 m ²	Euro 605,55	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA PROVINCIALE LOC.S.LEO piano: 1 interno: 5;										
Notifica		-		Partita		1001122		Mod.58		-		

Corrispondenza catastale

Appartamento uso Abitazione ubicato a Capena (RM) – Via Provinciale San Leo, piano primo, interno n.5

a seguito del sopralluogo del 21/04/2022 il sottoscritto ha riscontrato la corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi ad eccezione della costruzione di una scala a chiocciola

di collegamento con il piano sottostante e la chiusura con un muretto del balcone lato ovest, balcone non risultante sul catastale facente parte della proprietà.



PRECISAZIONI

I dati catastali corrispondono con quelli della compra vendita del 21 ottobre 1985 del Notaio Alessandro Mattiangeli rep 12988 raccolta 5313.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento al momento del sopralluogo è risultato occupato dalla proprietà.

CONDIZIONI

L'appartamento risultava al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Gli immobili risultano facenti parte di un fabbricato di tre piani con accessi pedonali cortile lato Nord adibito in parte a parcheggio con accesso carrabile .

SERVITU'

Dalla documentazione reperita non si segnalano servitù gravanti sugli immobili in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile fa parte di un fabbricato di buona qualità architettonica realizzato circa nel 1985, Il fabbricato di cui fa parte l'immobile ad uso abitazione e negozi è realizzato con struttura mista in c.a. e muratura; fabbricato in buono stato di manutenzione e buona qualità architettonica, con facciate in cemento a faccia vista colorato ed intonaco, scale condominiali con pavimento in pietra , il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'appartamento ad uso abitazione è composto da ingresso, salone, disimpegno, cucina , una camera , un bagno e un terrazzo, altezza utile con falda inclinata da circa 3,5 m a 2,10 m , l'esposizione dell'appartamento è su tre lati a nord/ ovest/sud; l'appartamento ha pavimenti in mattonelle di ceramica , il bagno con pavimento e pareti rivestite in mattonelle colorate , le finestre in alluminio ,le porte in legno, porta blindata di accesso, il riscaldamento è autonomo, impianto elettrico sotto traccia. L'immobile nel corso del sopralluogo del 21/04/2022 risultava in normale stato di manutenzione .All'interno dell'appartamento nel corso del sopralluogo del 21/04/2022 il sottoscritto ha rilevato che lo stesso è completamente arredato e vi è una scala a chiocciola di collegamento con il piano sottostante.

NORMATIVA URBANISTICA

Il PRG del Comune di Capena individua il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni con la seguente destinazione urbanistica:

Comune di Capena – Piano Regolatore Generale.

La Particella 242 – Foglio 7 ricade in “Zona B - Completamento” – “Sottozona B2 Completamento a media densità”.

La zona comprende aree già urbanizzate e totalmente o parzialmente edificate nei limiti del D.M. 1444 del 02.04.68.

Di norma le destinazioni d'uso consentite nella zona B sono le seguenti:

Ai piani superiori:

- abitazioni;
- alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni;
- uffici privati e studi professionali;

Ai piani terra:

- esercizi commerciali o para commerciali al dettaglio con superficie inferiore a 400 mq;
- botteghe e laboratori artigianali di servizio non nocivi;
- pubblici esercizi (bar, ristoranti, tavole calde, farmacie);
- sportello bancario;
- uffici pubblici;
- studi professionali.

Nelle zone interne con prevalente destinazione residenziale e tipologia di abitazioni con giardino sono ammesse ai piani terra e rialzati le destinazioni residenziali.

Per piani rialzati s'intendono quelli a quota superiore di almeno 0,70 ml dal livello medio dei terreni circostanti.

Nel caso di destinazione diversa dalla residenziale in aggiunta ai parcheggi di cui all'art. 18 della legge 765/67 devono essere reperite ulteriori aree private da destinare a parcheggi d'uso pubblico nella misura riportata dalla legge 122/89.

Nella Sottozona "B2 - Completamento a media densità" in cui ricade l'immobile è priva di una propria identità architettonica. Pertanto, i caratteri costruttivi dovranno rispettare le seguenti regole:

- tipologia uni o plurifamiliare con giardino. La quota di parcheggio prevista in superficie non potrà superare il 25% dell'area libera. Sono altresì ammessi negozi al piano terra con antistante area per parcheggio di uso pubblico.

- finiture esterne con intonaco nei colori della tradizione locale o con materiali naturali della tradizione locale (Tufo mattoni) messi in opera come rivestimento, come tamponatura a faccia vista o nei casi possibili come struttura portante.

- copertura a tetto con tegole in laterizio o in cemento purché nel colore del laterizio; o a terrazzo secondo le caratteristiche architettoniche riscontrabili nelle zone limitrofe.

La edificabilità è inoltre vincolata alle seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiario < 0.60 mc/mq;
- altezza massima < 10,50 ml;
- distanza dai confini dei lotti non edificati pari alla metà dell'altezza massima e comunque > a 10 m;
- rapporto di copertura < 1/5;
- lotto minimo > 700 mq. Tale misura non si applica ai lotti già frazionati alla data di adozione della presente variante (**12.02.2003 ndr**).
- distanza tra gli edifici \geq 10 ml;
- distanza dalla strada \geq 5 ml o secondo l'allineamento di edifici esistenti;
- distanza dai confini \geq 5 ml;
- è ammessa l'edificazione a confine ed in aderenza nell'osservanza delle norme del codice civile.
- distanza dai confini di zona \geq 5 ml.

Eventuali interventi di sopraelevazione oltre a rispettare gli indici metrici e le densità previste nella zona devono rispettare anche i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio preesistente.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG (**12.05.97 ndr**) ed aventi copertura a terrazza con un numero di piani superiore a tre, è consentita l'edificazione del tetto di copertura.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG (**12.05.97 ndr**) ed aventi un numero di piani inferiore a tre è consentito completare gli edifici fino alla realizzazione del 3° piano purché la sopraelevazione insista esclusivamente sulla parte del lastrico solare edificato esistente e sia coperta a tetto nel rispetto delle regole e del parametro dell'altezza massima di cui al presente articolo.

Per la quota residenziale vanno reperiti i parcheggi privati nella misura di 1/10 della cubatura fuori terra.

Art. 24 - Zona B - Completamento

La zona comprende aree già urbanizzate e totalmente o parzialmente edificate nei limiti del D.M. 1444 del 02.04.68.

Di norma le destinazioni d'uso consentite nella zona B sono le seguenti:

- Ai piani superiori
 - abitazioni;
 - alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni;
 - uffici privati e studi professionali;
- Ai piani terra:

- esercizi commerciali o para commerciali al dettaglio con superficie inferiore a 400 mq;
- botteghe e laboratori artigianali di servizio non nocivi;
- pubblici esercizi (bar, ristoranti, tavole calde, farmacie);
- sportello bancario;
- uffici pubblici;
- studi professionali.

Nelle zone interne con prevalente destinazione residenziale e tipologia di abitazioni con giardino sono ammesse ai piani

terra e rialzati le destinazioni residenziali.

Per piani rialzati s'intendono quelli a quota superiore di almeno 0,70 ml dal livello medio dei terreni circostanti.

Nel caso di destinazione diversa dalla residenziale in aggiunta ai parcheggi di cui all'art. 18 della legge 765/67 devono

essere reperite ulteriori aree private da destinare a parcheggi d'uso pubblico nella misura riportata dalla legge 122/89.

Sottozona B2 - Completamento a media densità

Interessa le aree parzialmente edificate nelle aree limitrofe al centro urbano e nella zona del Bivio.

In questa zona l'edilizia esistente è priva di una propria identità architettonica. Pertanto, i caratteri costruttivi dovranno

rispettare le seguenti regole:

- tipologia uni o plurifamiliare con giardino. La quota di parcheggio prevista in superficie non potrà superare il 25%

dell'area libera. Sono altresì ammessi negozi al piano terra con antistante area per parcheggio di uso pubblico.

- finiture esterne con intonaco nei colori della tradizione locale o con materiali naturali della tradizione locale (Tufo mattoni)

messi in opera come rivestimento, come tamponatura a faccia vista o nei casi possibili come struttura portante.

- copertura a tetto con tegole in laterizio o in cemento purché nel colore del laterizio; o a terrazzo secondo le caratteristiche architettoniche riscontrabili nelle zone limitrofe.

La edificabilità è inoltre vincolata alle seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiario < 0.60 mc/mq;
- altezza massima < 10,50 ml;
- distanza dai confini dei lotti non edificati pari alla metà dell'altezza massima e comunque > a 10 m;
- rapporto di copertura < 1/5;
- lotto minimo > 700 mq. Tale misura non si applica ai lotti già frazionati alla data di adozione della presente variante

(12.02.2003 ndr).

- distanza tra gli edifici ≥ 10 ml;
- distanza dalla strada ≥ 5 ml o secondo l'allineamento di edifici esistenti;
- distanza dai confini ≥ 5 ml;
- è ammessa l'edificazione a confine ed in aderenza nell'osservanza delle norme del codice civile.
- distanza dai confini di zona ≥ 5 ml.

Eventuali interventi di sopraelevazione oltre a rispettare gli indici metrici e le densità previste nella zona devono

rispettare anche i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio preesistente.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG **(12.05.97 ndr)** ed aventi copertura a terrazza con un numero di

piani superiore a tre, è consentita l'edificazione del tetto di copertura.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG **(12.05.97 ndr)** ed aventi un numero di piani inferiore a tre è

consentito completare gli edifici fino alla realizzazione del 3° piano purché la sopraelevazione insista esclusivamente

sulla parte del lastrico solare edificato esistente e sia coperta a tetto nel rispetto delle regole e del parametro dell'altezza

massima di cui al presente articolo.

Per la quota residenziale vanno reperiti i parcheggi privati nella misura di 1/10 della cubatura fuori terra.

REGOLARITA' EDILIZIA

(ALL.2.4 Autorizzazioni urbanistiche)

Il sottoscritto a seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Capena in data 28/10/2021 e 19/01/2022 ha acquisito i seguenti documenti :

-  1983 Concessione n. 16 20140729154350.pdf
-  1983 Progetto alleg_Conc. 16 20211130201840.pdf
-  1984 Aut_Variante ampliament. lotti 20211130222400.pdf
-  1984 Variante ampliament. lotti 20211130195458.pdf
-  1985 Aut_Variante ampliament I piano 20211130220046.pdf
-  1985 Collaudo 20211130194855.pdf
-  1985 Variante ampliament I piano 20211130193415.pdf
-  1986 Relaz Tecnica 20211130193016.pdf
-  1987 Abitabilità 20211130192955.pdf
-  Prot_Par 0002249 del 01-02-2022 - Documento 20220201213952.pdf

Durante il sopralluogo del Bene Appartamento il sottoscritto ha rilevato la non conformità con la documentazione reperita in particolare il Comune di Capena, con prot. Par 0002249 del 01/02/22, ha dichiarato che a seguito della richiesta del CTU della licenza edilizia, abitabilità, concessione in sanatoria: “a seguito di ricerca presso gli archivi comunali non si è potuto reperire alcun documento inerente quanto richiesto”; pertanto l'immobile non ha autorizzazione edilizia / urbanistica .

Ne consegue che deve essere ripristinato lo stato dei luoghi destinati a soffitta come risultante nella Variante del 25.01.1985 alla concessione Edilizia n. 16 del 1983.

Inoltre il sottoscritto ha rilevato la non conformità per la costruzione di una scala a chiocciola di collegamento con il piano sottostante, tale difformità può essere regolarizzata con la demolizione della suddetta scala a seguito di una pratica edilizia in sanatoria, con un costo di circa 5.000,00 euro .



COMUNE DI CAPENA
Città metropolitana di Roma Capitale

AREA TECNICA

Prot. 2249 del 01/02/2022

All' Arch. Vitellozzi Roberto
Viale dei Parioli 60
00197 Roma
Pec: rvitellozzi@pec.archrm.it

Il Responsabile Area Tecnica Arch. Emiliano Di Giambattista;

Vista la richiesta di accesso agli atti prot. n° 24057/2021 con cui si richiede copia della licenza edilizia, certificato di agibilità e concessioni in sanatoria a nome di Ciciotti Giuseppe inerente l'immobile in Via Provinciale Loc. San Leo s.n.c. Piano primo int.5. foglio 7 particella 242 sub 6 Cat. A2.

DICHIARA

che a seguito ad una ricerca presso gli archivi comunali non si è potuto reperire alcun documento inerente quanto richiesto in oggetto.

Capena li, 01/02/2022

Il Responsabile Area Tecnica
Arch. Emiliano DI GIAMBATTISTA



Piazza San Luca, 1 – 00060 Capena (RM) – tel. 0690376032-45 – fax 0690376072 -
Email e.digiambattista@comune.capena.rm.it - P.E.C. protocollo.comunedicapena@legalmail.it

COMUNE DI CAPENA - Protocollo N° 0002249 del 01-02-2022

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità :

Non è stato reperito nella documentazione acquisita il certificato energetico dell'appartamento lo stesso potrà essere prodotto al momento della procedura giudiziaria di vendita .

Non sono stati reperiti nella documentazione acquisita i certificati di conformità dell'impianto elettrico ed idrico / sanitario.

ONERI CONDOMINIALI

(oneri condominiali)

Il sottoscritto ha richiesto all'Amministratore gli oneri condominiali ma non ha avuto riscontro.

STIMA DEGLI IMMOBILI

LOTTO 2

APPARTAMENTO ad uso ABITAZIONE ubicato a Capena (RM) - Via Provinciale Località San Leo s.n.c. piano Primo interno 5.

Criteri adottati per la stima del valore dell'immobile.

Il valore commerciale dei beni immobili è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: analisi della zona ove è ubicato l'immobile, analisi dell'edificio e dell'unità immobiliare, stato di manutenzione, e conservazione, consistenza, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in comparazione con alcune documentazioni ufficiali ed effettuata una attenta e puntuale ricerca di mercato hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili è stato applicato il metodo comparativo; tale metodo prevede che siano determinati:

- il valore dell'immobile per unità di superficie: tale valore è determinabile sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato), che fonti indirette (dati dell'Agenzia del Territorio);
- la superficie di riferimento dell'immobile: nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla "superficie commerciale";
- eventuali altri fattori che possono influire sul giudizio di stima quali fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'immobile, etc.

Il valore reale dell'immobile è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$VR = Sc \times Vu \times (1 + Cm/100)$$

in cui:

- **VR** è valore reale dell'immobile espresso in [€];
- **Sc** è la superficie commerciale dell'immobile espressa in [mq];
- **Vu** è il valore unitario commerciale dell'immobile espresso in [€/mq];
- **Cm** è il coefficiente (globale) di merito dell'immobile espresso in [%].

Nel dettaglio i diversi termini sono determinati secondo i seguenti criteri:

- la superficie commerciale dell'immobile (Sc) è calcolata sulla base delle planimetrie di progetto e seguendo i criteri indicati nella Norma UNI 10750/2005 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" e nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) – SEZIONE III - ALLEGATO n.2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"; in particolare tale ultimo documento fa riferimento e richiama espressamente l'Allegato C del D.P.R. 138/98 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)". Secondo tali criteri, la superficie commerciale comprende oltre a quella interna "calpestabile" (di cui fa parte anche la proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise), anche una frazione delle superfici esterne e di quelle ottenute dalla proiezione in pianta delle eventuali pareti perimetrali condivise.
- il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti dirette è ricavato tramite indagini di mercato sulle compravendite d'immobili di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dell'immobile oggetto di stima;
- il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti indirette è ricavato dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici sulla base dei dati dei circa 8.000 Comuni del territorio nazionale; i dati sono forniti per diverse tipologie edilizie e per destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Dalla banca dati dell'Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni d'immobili che ricadono nella stessa area dell'immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo – zona OMI);

- per una stima più corretta del valore dell'immobile, in caso di dati ricavati da fonti indirette, si tiene conto del coefficiente di merito (Cm) secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008; i dati dell'Agenzia del Territorio infatti fanno riferimento ad immobili in stato di conservazione "normale"; per ricondurre la valutazione alle condizioni reali dell'immobile occorre considerare numerosi altri fattori; in particolare nel coefficiente di merito sono compresi:
 - fattori posizionali (posizione all'interno della zona OMI; distanza da: servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi);
 - caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile (stato conservativo, livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche, n. unità del fabbricato, n. di piani, destinazione prevalente del fabbricato commerciale o residenziale);
 - caratteristiche intrinseche dell'immobile (manutenzione, finiture, architettura, piano, vani adibiti a servizi, vista esterna, esposizione, luminosità, impianti, spazi e distribuzione interni);
 - costruttore (storia, struttura aziendale, livello di progettazione); in generale per la difficoltà a reperire dati sul costruttore, spesso non si tiene conto di tale fattore.
 -

Stima del valore dell'immobile

La stima del valore dell'immobile secondo i criteri descritti in precedenza si articola in 4 fasi:

- stima del valore unitario di mercato dell'immobile (da fonti indirette e dirette);
- eventuale determinazione del coefficiente (globale) di merito dell'immobile;
- calcolo della superficie commerciale dell'immobile;
- stima del valore di mercato dell'immobile.

Le fasi del calcolo sono illustrate nei punti seguenti.

○ **Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette**

Dall'indagine presso l'Agenzia del territorio, con riferimento:

- Al comune di Capena (RM);
- alla fascia/zona in cui è ubicato l'immobile;
- alla tipologia ("Abitazioni civili/uffici ");
- all'ultimo semestre per il quale sono disponibili i dati;

dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta per l'immobile oggetto di stima:

AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: CAPENA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO (VIA GUGLIELMO MARCONI)

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L	3,8	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1250	L	3,5	4,8	L
Box	NORMALE	550	800	L	2,3	3,3	L

Dai dati dell'Agenzia delle entrate, il valore unitario per le abitazioni civili in condizioni "normali" risulta compreso tra 900 €/mq e 1.300 €/mq, con media pari a 1.100€/mq.

Il valore unitario ottenuto deve essere "corretto" per tener conto delle caratteristiche distintive del complesso immobiliare attraverso i coefficienti di merito.

Per il caso in esame, i coefficienti di merito (criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008) valgono:

- fattori posizionali: +0.9%
- caratteristiche intrinseche dell'edificio: -30,6% (di cui realizzato oltre 30 anni -30%)
- caratteristiche intrinseche dell'unità: + 1,1%
- costruttore: 0% (dati insufficienti)

Nel complesso si ottiene:

Cm = coefficiente globale di merito **-28,6%**

Applicando il coefficiente globale di merito al valore medio unitario si ottiene:

$$Vu = 1.100 \times (1 - 28.6 / 100) = 785,4 \text{ €/mq}$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti indirette il valore di **785,0 €/mq**.

○ **Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette**

Il valore unitario dell'immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell'immobile in oggetto.

Dall'indagine di mercato, su appartamenti della stessa tipologia immobiliare, si è ottenuto un valore unitario per immobili simili compreso tra 827,00 €/mq e 1.148,00 €/mq, con valore unitario medio pari a circa 987,50 €/mq.

In caso d'indagine di mercato, è tuttavia opportuno tenere conto del cosiddetto "*margin di trattativa*", in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto. Si ritiene di poter applicare, per il caso in esame, una riduzione del 10% al valore unitario medio anche in considerazione dell'attuale tendenza (al ribasso) del mercato immobiliare ottenendo:

$$Vu \text{ (indagine di mercato)} = 987,50 - 10\% = 888,75 \text{ €/mq}$$

Si può quindi assumere dall'indagine di mercato il valore unitario di 888,00 €/mq.

○ **Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu)**

In definitiva:

- dai dati dell’Agenzia delle Entrate (fonte indiretta) il valore unitario per gli immobili della tipologia “Abitazioni civili – destinazione residenziale” risulta 785,00 €/mq;
- dall’indagine di mercato (fonte diretta) si ottiene un valore unitario di 888,00 €/mq;

si può quindi assumere, per la stima dell’immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore unitario di 836,00 €/mq.

o **Calcolo della superficie commerciale**

Il calcolo della superficie commerciale (Sc) delle unità immobiliari è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali acquisite.

Nel calcolo sono stati seguiti i criteri della Norma UNI 10750/2005 “*Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio*” e quelli contenuti nel Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) – SEZIONE III - ALLEGATO n.2 “*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare*”.

In particolare l’Allegato n.2 del Manuale della banca dati OMI per il calcolo della superficie commerciale fa riferimento all’Allegato C del D.P.R. 138/98.

Secondo tali criteri, la superficie commerciale è la sommatoria della:

- superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto (o accessori diretti);
- superficie delle pertinenze esclusive (o di uso esclusivo) costituite da:
 - pertinenze esclusive di ornamento dell’unità immobiliare (balconi, terrazze, cortili, patii, portici, tettoie aperte, giardini ecc.);
 - pertinenze esclusive a servizio indiretto o accessorie dell’unità immobiliare ovvero locali di uso esclusivo annessi e integrati con l’unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Nel caso d’immobili a destinazione residenziale, il calcolo è eseguito in accordo alle seguenti prescrizioni.

La superficie commerciale dei vani principali è costituita dalla superficie interna “calpestabile” (comprensiva della proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise) e di una frazione (il 50% fino a 50 cm) di quella ottenuta dalla proiezione in pianta delle pareti perimetrali condivise;

La superficie delle pertinenze esclusive viene invece “omogeneizzata” considerandone solo una frazione della superficie “reale” attraverso fattori riduttivi.

Per le pertinenze esclusive di ornamento (terrazzi, balconi, etc.) si utilizzano i seguenti fattori riduttivi:

- per superfici “coperte”:

- 0,30=30% fino a 25 mq e 0,10=10% per la superficie eccedente i 25 mq, in caso di pertinenze direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;

- 0,15=15% fino a 25 mq e 0,05=5% per la superficie eccedente i 25 mq, in caso di pertinenze non comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;

- per superfici “scoperte”:

- 0,10=10% fino alla superficie dell’unità immobiliare e 0,02=2% per la superficie eccedente;

Per le pertinenze esclusive accessorie (cantine, posti auto, box, etc.) si utilizzano i seguenti fattori riduttivi:

- 0,50=50%, in caso di pertinenze direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;

- 0,25=25%, in caso di pertinenze non comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti.

Nel calcolo non vengono considerate, in particolare, le superfici delle aree di uso comune (tra cui scale, pianerottoli), i locali tecnici, le aree a verde e camminamenti di pertinenza dell’edificio.

Si riporta, di seguito, il computo della superficie commerciale dell’unità immobiliare calcolata con i criteri descritti.

○ **Calcolo della superficie commerciale - Sc**

La superficie commerciale complessiva dell’immobile, calcolata secondo i criteri descritti, risulta di circa mq 49,5 (per arrotondamento) ed il dettaglio del calcolo è riportato nella tabella seguente:

	mq	%	mq commerciali	Note
<u>vani principali e accessori diretti</u>				

Vani appartamento	90	50	45	
Destinazione urbanistica soffitta				
Totale vani principali e accessori diretti			45	
<u>pertinenze di tipo esclusivo</u>				
a) di ornamento ai vani principali				
balcone	15	30	4,5	30% fino a 25 mq
Totale a) pertinenze esclusive di ornamento			4,5	
Totale pertinenze			4,5	
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE			49,5	per arrotondamento

○ **Stima del valore di mercato degli immobili - Vt**

Il valore di mercato degli immobili, con il metodo comparativo, si ottiene dal prodotto della superficie commerciale “Sc” per il valore unitario.

Utilizzando i dati numerici calcolati in precedenza, si ottiene:

$$Vt = Sc \times Vu = mq \ 49,5 \times \text{€/mq} \ 836,00 = \text{€} \ 41.382,00$$

Si può assumere come valore di mercato dell’immobile, allo stato attuale, il valore in ct di € 41.382,00.

LOTTO 2 formato dai seguenti beni di proprietà del Fallito :

APPARTAMENTO ad uso ABITAZIONE con destinazione urbanistica a Soffitta ubicato a Capena (RM) - Via Provinciale Località San Leo s.n.c. piano Terra interno 5, in Catasto foglio 7 particella 242 sub 6

Valore di Stima € 41.382,00

Precisando che in assenza di autorizzazione edilizia deve essere ripristinato lo stato dei luoghi destinati a soffitta .

LOTTO N.3

Il lotto è formato dai seguenti beni :

Bene n.1 - Porzione del fabbricato in Comune di Capena in località San Leo, sulla via Provinciale s.n.c. e precisamente Appartamento al piano Terra distinto con il numero interno 1, composto di salone due camere ed accessori ,confinante con appartamento interno 2, piazzale condominiale, strada Provinciale, s.a.

Bene n.2 – N.2 Posti macchina n. sei e sette scoperti ubicati a Capena (RM), Via Provinciale Località San Leo s.n.c. confinante con piazzale condominiale e posto macchina n.5 e piazzale.

DESCRIZIONE

Bene n.1 APPARTAMENTO ad uso ABITAZIONE civile ubicato a Capena (RM) - Via Provinciale Località San Leo s.n.c. piano Terra interno 1, in Catasto foglio 7 particella 242 sub 2 .

Il Bene è porzione del fabbricato nel Comune di Capena, in località San Leo, sulla strada Provinciale s.n.c., e precisamente :

- **appartamento** ad uso abitazione posto al piano terra distinto con il numero int. 1, composto da salone due camere ed accessori , confinante con appartamento interno 2, piazzale condominiale, strada Provinciale, s.a.

L'appartamento ad uso abitazione al piano terra è sito nel Comune di Capena , località San Leo; in zona centrale di tipologia residenziale non intensiva dotata di servizi commerciali e di linea autobus .

(ALL. 1.1 inquadramento territoriale - ortofoto)

L'appartamento ad uso abitazione al piano terra , inserito in zona centrale, fa parte di un fabbricato, con accesso da scala esterna e dal cortile condominiale, costruito circa nel 1985 , fabbricato in normale stato di manutenzione e normale qualità architettonica, con facciate in parte con cemento a faccia vista colorato ed in parte intonacate colorate chiare, scale condominiali con pavimento in pietra, il fabbricato non è dotato di ascensore. (ALL.1.2 fotografie fabbricato e appartamento)

L'appartamento ad uso abitazione è composto da ingresso, salone, disimpegno, cucina , due camere

, due wc ,ripostiglio/cameretta e un terrazzo, altezza utile metri 2,80 circa , l'esposizione dell'appartamento è su tre lati e circa a nord/ ovest/sud; vi è una scala a chiocciola di collegamento con il piano sovrastante.

(ALL.3.2 fotografie fabbricato - appartamento)

Bene n.2 – N.2 Posti macchina n. sei e sette scoperti ubicati a Capena (RM), Via Provinciale Località San Leo s.n.c.

Il Bene è porzione del fabbricato (in catasto foglio 7 particella 242) nel Comune di Capena, in località San Leo, sulla strada Provinciale s.n.c., ma non risulta censito nel Catasto Edilizio Urbano e non è identificato nella autorizzazione Edilizia in Variante approvata il 25.01.1985.

Ne consegue che non è possibile verificarne la consistenza, la conformità Edilizia e non è possibile effettuare la stima del Bene.

Il bene risulta solo menzione nell'atto di compra vendita del 21 ottobre 1985 del Notaio Alessandro Mattiangeli rep 12988 raccolta 5313.

TITOLARITA'CATASTALE

Gli immobili oggetto del fallimento appartengono a:

CICIOTTI Giuseppe nato a ROMA il 04/09/1960 CCTGPP60P04H5010

(atto di compra vendita del 21 ottobre 1985 del Notaio Alessandro Mattiangeli rep 12988 raccolta 5313)

CONFINI

L'appartamento con appartamento interno 2, piazzale condominiale, strada Provinciale, s.a.

I posti macchina non sono censiti in catasto e non sono identificati i confini.

CONSISTENZA

Bene n.1 APPARTAMENTO ubicato a Capena (RM) - Via Provinciale Località San Leo s.n.c. piano Terra interno 1, in Catasto foglio 7 particella 242 sub 2

	mq	%	mq commerciali	Note
<u>vani principali e accessori diretti</u>				
Vani appartamento	132	100	132	
Totale vani principali e accessori diretti			132	
<u>pertinenze di tipo esclusivo</u>				
a) di ornamento ai vani principali				
balcone	30	30 10	7,5+0.5	30% fino a 25 mq+ 10% eccedenti
Totale a) pertinenze esclusive di ornamento			8	
b) a servizio indiretto dell'unità immobiliare				
Posti macchina scoperto	n.i.			
Totale b) pertinenze esclusive a servizio indiretto				
Totale pertinenze			8	
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE			140,00	per arrotondamento

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

Bene n.2 – N.2 Posti macchina n. sei e sette scoperti ubicati a Capena (RM), Via Provinciale Località San Leo s.n.c.

Non è possibile verificarne la Consistenza in assenza dei necessari documenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

(ALL.3.3 estratto di mappa- ALL.3.3.1 visure storiche immobili ALL.3.3.2 planimetrie catastali)

Appartamento uso Abitazione ubicato a Capena (RM) – Via Provinciale San Leo, piano terra, interno n.1

Situazione degli intestati dal 21/10/1985 risultanti sulla visura storica catastale

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 CICIOTTI Giuseppe nato a ROMA il 04/09/1960 CCTGPP60P04H501O* (1) Proprietà

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/10/1985 Voltura in atti dal 23/12/1993 Repertorio n.: 12988 Rogante: NOTAIO MATTIANGELI Sede: ROMA

Registrazione: n: 38643 del

08/11/1985 VENDITA (n. 51675.1/1988)

N.2 Posti auto scoperti non censiti in Catasto

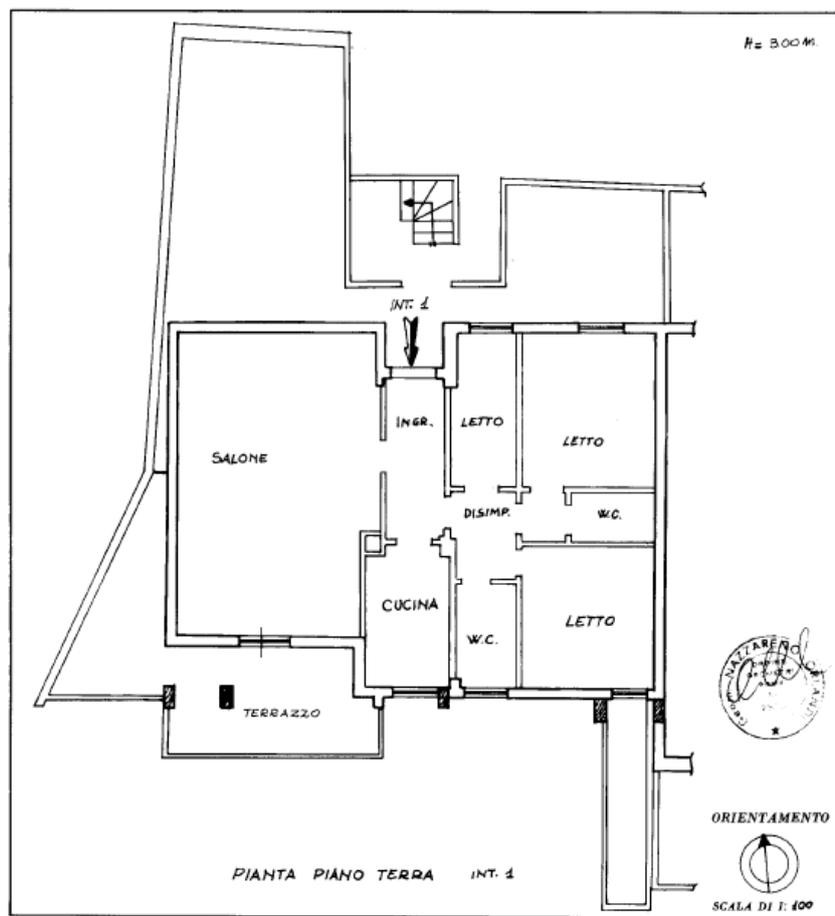
DATI CATASTALI

(ALL.3.3.1 visura storica immobili)

Appartamento uso Abitazione ubicato a Capena (RM) – Via Provinciale San Leo, piano terra,
interno n. 1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	242	2			A/2	5	6,5 vani	Totale: 147 m ² Totale escluse aree scoperte ⁺⁺ : 132 m ²	Euro 1.124,58	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA PROVINCIALE LOC.S.LEO SNC piano: T interno: 1;										



Corrispondenza catastale

Bene n.1 - Appartamento uso Abitazione civile ubicato a Capena (RM) – Via Provinciale San Leo, piano terra, interno n.1.

A seguito del sopralluogo del 21/04/2022 il sottoscritto ha riscontrato la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi ad eccezione della costruzione nel soggiorno di una scala a chiocciola di collegamento con il piano sovrastante e della chiusura con infissi in alluminio anodizzato del balcone triangolare e ad eccezione della destinazione a “letto” del piccolo vano che nella autorizzazione edilizia è un “ripostiglio” il che comporta una rettifica catastale con un costo di circa euro 1.000.

Bene n.2 – N.2 Posti macchina n. sei e sette scoperti ubicati a Capena (RM), Via Provinciale Località San Leo s.n.c.

a seguito del sopralluogo del 21/04/2022 il sottoscritto non ha potuto identificare il bene n.2 in assenza di documentazione catastale ed identificazione nella autorizzazione in Variante del 1985 del Comune di Capena.

PRECISAZIONI

I dati catastali del **bene N.1** corrispondono con quelli compra vendita del 21 ottobre 1985 del Notaio Alessandro Mattiangeli rep 12988 raccolta 5313.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento al momento del sopralluogo è risultato occupato dalla proprietà.

CONDIZIONI

L'appartamento risultavano al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione.

il posto auto scoperto non verificabile.

PARTI COMUNI

Gli immobili risultano facenti parte di un fabbricato di tre piani con accessi pedonali cortile lato Nord adibito in parte a parcheggio con accesso carrabile .

SERVITU'

Dalla documentazione reperita non si segnalano servitù gravanti sugli immobili in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile fa parte di un fabbricato di buona qualità architettonica realizzato circa nel 1985, Il fabbricato di cui fa parte l'immobile ad uso abitazione e negozi è realizzato con struttura mista in c.a. e muratura; fabbricato in buono stato di manutenzione e buona qualità architettonica, con facciate in cemento a faccia vista colorato ed intonaco, scale condominiali con pavimento in pietra , il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'appartamento ad uso abitazione è composto da ingresso, salone, disimpegno, cucina , due camere , un bagno ,cameretta/ripostiglio e un terrazzo, altezza utile metri 2,80 circa , l'esposizione dell'appartamento è su tre lati e circa a nord/ ovest/sud; l'appartamento ha pavimenti in marmo, il bagno con pavimento e pareti rivestite in mattonelle colorate , le finestre in alluminio ,le porte in legno, porta blindata di accesso, il riscaldamento è autonomo, impianto elettrico sotto traccia.

L'immobile nel corso del sopralluogo del 21/04/2022 risultava in normale stato di manutenzione. All'interno dell'appartamento nel corso del sopralluogo del 21/04/2022 il sottoscritto ha rilevato che lo stesso è completamente arredato e vi è una scala a chiocciola di collegamento con il piano sovrastante.

(ALL.3.2 fotografie fabbricato - appartamento)

I posti macchina scoperti non sono identificati.

NORMATIVA URBANISTICA

Il PRG del Comune di Capena individua il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni con la seguente destinazione urbanistica:

Comune di Capena – Piano Regolatore Generale.

La Particella 242 – Foglio 7 ricade in “Zona B - Completamento” – “Sottozona B2 Completamento a media densità”.

La zona comprende aree già urbanizzate e totalmente o parzialmente edificate nei limiti del D.M. 1444 del 02.04.68.

Di norma le destinazioni d'uso consentite nella zona B sono le seguenti:

Ai piani superiori:

- abitazioni;
- alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni;
- uffici privati e studi professionali;

Ai piani terra:

- esercizi commerciali o para commerciali al dettaglio con superficie inferiore a 400 mq;
- botteghe e laboratori artigianali di servizio non nocivi;
- pubblici esercizi (bar, ristoranti, tavole calde, farmacie);
- sportello bancario;
- uffici pubblici;
- studi professionali.

Nelle zone interne con prevalente destinazione residenziale e tipologia di abitazioni con giardino sono ammesse ai piani terra e rialzati le destinazioni residenziali.

Per piani rialzati s'intendono quelli a quota superiore di almeno 0,70 ml dal livello medio dei terreni circostanti.

Nel caso di destinazione diversa dalla residenziale in aggiunta ai parcheggi di cui all'art. 18 della legge 765/67 devono essere reperite ulteriori aree private da destinare a parcheggi d'uso pubblico nella misura riportata dalla legge 122/89.

Nella Sottozona “B2 - Completamento a media densità” in cui ricade l'immobile è priva di una propria identità architettonica. Pertanto, i caratteri costruttivi dovranno rispettare le seguenti regole:

- tipologia uni o plurifamiliare con giardino. La quota di parcheggio prevista in superficie non potrà superare il 25% dell'area libera. Sono altresì ammessi negozi al piano terra con antistante area per parcheggio di uso pubblico.
- finiture esterne con intonaco nei colori della tradizione locale o con materiali naturali della tradizione locale (Tufo mattoni) messi in opera come rivestimento, come tamponatura a faccia vista o nei casi possibili come struttura portante.
- copertura a tetto con tegole in laterizio o in cemento purché nel colore del laterizio; o a terrazzo secondo le

caratteristiche architettoniche riscontrabili nelle zone limitrofe.

La edificabilità è inoltre vincolata alle seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiario < 0.60 mc/mq;
- altezza massima < 10,50 ml;
- distanza dai confini dei lotti non edificati pari alla metà dell'altezza massima e comunque > a 10 m;
- rapporto di copertura < 1/5;
- lotto minimo > 700 mq. Tale misura non si applica ai lotti già frazionati alla data di adozione della presente variante (**12.02.2003 ndr**).
- distanza tra gli edifici \geq 10 ml;
- distanza dalla strada \geq 5 ml o secondo l'allineamento di edifici esistenti;
- distanza dai confini \geq 5 ml;
- è ammessa l'edificazione a confine ed in aderenza nell'osservanza delle norme del codice civile.
- distanza dai confini di zona \geq 5 ml.

Eventuali interventi di sopraelevazione oltre a rispettare gli indici metrici e le densità previste nella zona devono rispettare anche i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio preesistente.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG (**12.05.97 ndr**) ed aventi copertura a terrazza con un numero di piani superiore a tre, è consentita l'edificazione del tetto di copertura.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG (**12.05.97 ndr**) ed aventi un numero di piani inferiore a tre è consentito completare gli edifici fino alla realizzazione del 3° piano purché la sopraelevazione insista esclusivamente sulla parte del lastrico solare edificato esistente e sia coperta a tetto nel rispetto delle regole e del parametro dell'altezza massima di cui al presente articolo.

Per la quota residenziale vanno reperiti i parcheggi privati nella misura di 1/10 della cubatura fuori terra.

Art. 24 - Zona B - Completamento

La zona comprende aree già urbanizzate e totalmente o parzialmente edificate nei limiti del D.M. 1444 del 02.04.68.

Di norma le destinazioni d'uso consentite nella zona B sono le seguenti:

Ai piani superiori

- abitazioni;
- alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni;
- uffici privati e studi professionali;

Ai piani terra:

- esercizi commerciali o para commerciali al dettaglio con superficie inferiore a 400 mq;
- botteghe e laboratori artigianali di servizio non nocivi;
- pubblici esercizi (bar, ristoranti, tavole calde, farmacie);
- sportello bancario;
- uffici pubblici;
- studi professionali.

Nelle zone interne con prevalente destinazione residenziale e tipologia di abitazioni con giardino sono ammesse ai piani

terra e rialzati le destinazioni residenziali.

Per piani rialzati s'intendono quelli a quota superiore di almeno 0,70 ml dal livello medio dei terreni circostanti.

Nel caso di destinazione diversa dalla residenziale in aggiunta ai parcheggi di cui all'art. 18 della legge 765/67 devono

essere reperite ulteriori aree private da destinare a parcheggi d'uso pubblico nella misura riportata dalla legge 122/89.

Sottozona B2 - Completamento a media densità

Interessa le aree parzialmente edificate nelle aree limitrofe al centro urbano e nella zona del Bivio.

In questa zona l'edilizia esistente è priva di una propria identità architettonica. Pertanto, i caratteri costruttivi dovranno

rispettare le seguenti regole:

- tipologia uni o plurifamiliare con giardino. La quota di parcheggio prevista in superficie non potrà superare il 25%

dell'area libera. Sono altresì ammessi negozi al piano terra con antistante area per parcheggio di uso pubblico.
- finiture esterne con intonaco nei colori della tradizione locale o con materiali naturali della tradizione locale (Tufo mattoni)

messi in opera come rivestimento, come tamponatura a faccia vista o nei casi possibili come struttura portante.

- copertura a tetto con tegole in laterizio o in cemento purché nel colore del laterizio; o a terrazzo secondo le caratteristiche architettoniche riscontrabili nelle zone limitrofe.

La edificabilità è inoltre vincolata alle seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiario < 0.60 mc/mq;
- altezza massima < 10,50 ml;
- distanza dai confini dei lotti non edificati pari alla metà dell'altezza massima e comunque > a 10 m;
- rapporto di copertura < 1/5;
- lotto minimo > 700 mq. Tale misura non si applica ai lotti già frazionati alla data di adozione della presente variante

(12.02.2003 ndr).

- distanza tra gli edifici ≥ 10 ml;
- distanza dalla strada ≥ 5 ml o secondo l'allineamento di edifici esistenti;
- distanza dai confini ≥ 5 ml;
- è ammessa l'edificazione a confine ed in aderenza nell'osservanza delle norme del codice civile.
- distanza dai confini di zona ≥ 5 ml.

Eventuali interventi di sopraelevazione oltre a rispettare gli indici metrici e le densità previste nella zona devono

rispettare anche i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio preesistente.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG **(12.05.97 ndr)** ed aventi copertura a terrazza con un numero di

piani superiore a tre, è consentita l'edificazione del tetto di copertura.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG **(12.05.97 ndr)** ed aventi un numero di piani inferiore a tre è

consentito completare gli edifici fino alla realizzazione del 3° piano purché la sopraelevazione insista esclusivamente

sulla parte del lastrico solare edificato esistente e sia coperta a tetto nel rispetto delle regole e del parametro dell'altezza

massima di cui al presente articolo.

Per la quota residenziale vanno reperiti i parcheggi privati nella misura di 1/10 della cubatura fuori terra.

REGOLARITA' EDILIZIA

(ALL.3.4 autorizzazioni edilizie)

Il sottoscritto a seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Capena in data 28/10/2021 e 19/01/2022 ha acquisito i seguenti documenti:

-  1983 Concessione n. 16 20140729154350.pdf
-  1983 Progetto alleg_Conc. 16 20211130201840.pdf
-  1984 Autorizz_Variante 20211130222400.pdf
-  1984 Variante 20211130195458.pdf
-  1985 Autorizz_Variante 20211130220046.pdf
-  1985 Collaudo 20211130194855.pdf
-  1985 Variante 20211130193415.pdf
-  1986 Relaz Tecnica Condono 20211130193016.pdf
-  1987 Abitabilità 20211130192955.pdf

Durante il sopralluogo del Bene N.1 Appartamento il sottoscritto ha rilevato la conformità con la documentazione reperita ed in particolare verificando il progetto di autorizzazione Edilizia in Variante approvata il 25.01.1985 alla concessione Edilizia n.16 del 1983 ad eccezione :

- della costruzione nel soggiorno di una scala a chiocciola di collegamento con il piano sovrastante, tale difformità può essere regolarizzata con la demolizione della suddetta scala a seguito di una pratica edilizia in sanatoria, con un costo di circa 5.000,00 euro .
- della chiusura con infissi in alluminio anodizzato del balcone triangolare tale difformità non può essere regolarizzata e deve essere demolita con una pratica edilizia in sanatoria con un costo di circa 3.000,00 euro.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità :

Non è stato reperito nella documentazione acquisita il certificato energetico dell'appartamento lo stesso potrà essere prodotto al momento della procedura giudiziaria di vendita .

Non sono stati reperiti nella documentazione acquisita i certificati di conformità dell'impianto elettrico ed idrico / sanitario.

Il Bene n.2 non è regolare come precedentemente descritto in quanto non identificato.

ONERI CONDOMINIALI

Il sottoscritto ha richiesto gli oneri condominiali all'Amministratore ma non ha avuto riscontro

STIMA DEGLI IMMOBILI

LOTTO 3

Bene N° 1 - APPARTAMENTO ad uso ABITAZIONE civile ubicato a Capena (RM) - Via Provinciale Località San Leo s.n.c. piano Terra interno 1.

Bene N°.2 – N.2 Posti macchina n. sei e sette scoperti ubicati a Capena (RM), Via Provinciale Località San Leo s.n.c. non è oggetto di stima in quanto non identificato.

Criteri adottati per la stima del valore dell'immobile.

Il valore commerciale dei beni immobili è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: analisi della zona ove è ubicato l'immobile, analisi dell'edificio e dell'unità immobiliare, stato di manutenzione, e conservazione, consistenza, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in comparazione con alcune documentazioni ufficiali ed effettuata una attenta e puntuale ricerca di mercato hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili è stato applicato il metodo comparativo; tale metodo prevede che vengano determinati:

- il valore dell'immobile per unità di superficie: tale valore è determinabile sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato), che fonti indirette (dati dell'Agenzia del Territorio);
- la superficie di riferimento dell'immobile: nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla "superficie commerciale";
- eventuali altri fattori che possono influire sul giudizio di stima quali fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'immobile, etc.

Il valore reale dell'immobile è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$VR = Sc \times Vu \times (1 + Cm/100)$$

in cui:

- **VR** è valore reale dell'immobile espresso in [€];

- **Sc** è la superficie commerciale dell'immobile espressa in [mq];
- **Vu** è il valore unitario commerciale dell'immobile espresso in [€/mq];
- **Cm** è il coefficiente (globale) di merito dell'immobile espresso in [%].

Nel dettaglio i diversi termini sono determinati secondo i seguenti criteri:

- la superficie commerciale dell'immobile (Sc) è calcolata sulla base delle planimetrie di progetto e seguendo i criteri indicati nella Norma UNI 10750/2005 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" e nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) – SEZIONE III - ALLEGATO n.2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"; in particolare tale ultimo documento fa riferimento e richiama espressamente l'Allegato C del D.P.R. 138/98 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)". Secondo tali criteri, la superficie commerciale comprende oltre a quella interna "calpestabile" (di cui fa parte anche la proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise), anche una frazione delle superfici esterne e di quelle ottenute dalla proiezione in pianta delle eventuali pareti perimetrali condivise.
- il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti dirette è ricavato tramite indagini di mercato sulle compravendite di immobili di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dell'immobile oggetto di stima;
- il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti indirette è ricavato dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici sulla base dei dati dei circa 8.000 Comuni del territorio nazionale; i dati sono forniti per diverse tipologie edilizie e per destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Dalla banca dati dell'Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell'immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo – zona OMI);
- per una stima più corretta del valore dell'immobile, in caso di dati ricavati da fonti indirette, si tiene conto del coefficiente di merito (Cm) secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008; i dati dell'Agenzia del Territorio infatti fanno

riferimento ad immobili in stato di conservazione “normale”; per ricondurre la valutazione alle condizioni reali dell’immobile occorre considerare numerosi altri fattori; in particolare nel coefficiente di merito sono compresi:

- fattori posizionali (posizione all’interno della zona OMI; distanza da: servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi);
- caratteristiche intrinseche dell’edificio in cui è inserito l’immobile (stato conservativo, livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche, n. unità del fabbricato, n. di piani, destinazione prevalente del fabbricato commerciale o residenziale);
- caratteristiche intrinseche dell’immobile (manutenzione, finiture, architettura, piano, vani adibiti a servizi, vista esterna, esposizione, luminosità, impianti, spazi e distribuzione interni);
- costruttore (storia, struttura aziendale, livello di progettazione); in generale per la difficoltà a reperire dati sul costruttore, spesso non si tiene conto di tale fattore.

Stima del valore dell’immobile

La stima del valore dell’immobile secondo i criteri descritti in precedenza si articola in 4 fasi:

- stima del valore unitario di mercato dell’immobile (da fonti indirette e dirette);
- eventuale determinazione del coefficiente (globale) di merito dell’immobile;
- calcolo della superficie commerciale dell’immobile;
- stima del valore di mercato dell’immobile.

Le fasi del calcolo sono illustrate nei punti seguenti.

○ **Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette**

Dall’indagine presso l’Agenzia del territorio, con riferimento:

- Al comune di Capena (RM);
- alla fascia/zona in cui è ubicato l’immobile;
- alla tipologia (“Abitazioni civili/uffici ”);
- all’ultimo semestre per il quale sono disponibili i dati;

dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta per l'immobile oggetto di stima:

AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: CAPENA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO (VIA GUGLIELMO MARCONI)

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L	3,8	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1250	L	3,5	4,8	L
Box	NORMALE	550	800	L	2,3	3,3	L

Dai dati dell'Agenzia delle entrate, il valore unitario per le abitazioni civili in condizioni "normali" risulta compreso tra 900 €/mq e 1.300 €/mq, con media pari a 1.100€/mq.

Il valore unitario ottenuto deve essere "corretto" per tener conto delle caratteristiche distintive del complesso immobiliare attraverso i coefficienti di merito.

Per il caso in esame, i coefficienti di merito (criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008) valgono:

- fattori posizionali: +0.9%
- caratteristiche intrinseche dell'edificio: -30,6% (di cui realizzato oltre 30 anni -30%)

- caratteristiche intrinseche dell'unità: + 1,1%
- costruttore: 0% (dati insufficienti)

Nel complesso si ottiene:

Cm = coefficiente globale di merito **-28,6%**

Applicando il coefficiente globale di merito al valore medio unitario si ottiene:

$$Vu = 1.100 \times (1 - 28.6 / 100) = 785,40 \text{ €/mq}$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti indirette il valore di **785,00 €/mq**.

○ **Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette**

Il valore unitario dell'immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell'immobile in oggetto.

Dall'indagine di mercato, su appartamenti della stessa tipologia immobiliare, si è ottenuto un valore unitario per immobili simili compreso tra 827,00 €/mq e 1.148,00 €/mq, con valore unitario medio pari a circa 987,50 €/mq.

In caso di indagine di mercato, è tuttavia opportuno tenere conto del cosiddetto "*margin di trattativa*", in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto. Si ritiene di poter applicare, per il caso in esame, una riduzione del 10% al valore unitario medio anche in considerazione dell'attuale tendenza (al ribasso) del mercato immobiliare ottenendo:

$$Vu \text{ (indagine di mercato)} = 987,50 - 10\% = 888,75 \text{ €/mq}$$

Si può quindi assumere dall'indagine di mercato il valore unitario di 888,00 € /mq.

○ **Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu)**

In definitiva:

- dai dati dell'Agenzia delle Entrate (fonte indiretta) il valore unitario per gli immobili della tipologia "Abitazioni civili – destinazione residenziale" risulta 785,00 €/mq;
- dall'indagine di mercato (fonte diretta) si ottiene un valore unitario di 888,00 €/mq;

si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore unitario di 836,00 €/mq.

○ **Calcolo della superficie commerciale**

Il calcolo della superficie commerciale (Sc) delle unità immobiliari è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali acquisite.

Nel calcolo sono stati seguiti i criteri della Norma UNI 10750/2005 “*Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio*” e quelli contenuti nel Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) – SEZIONE III - ALLEGATO n.2 “*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare*”.

In particolare l’Allegato n.2 del Manuale della banca dati OMI per il calcolo della superficie commerciale fa riferimento all’Allegato C del D.P.R. 138/98.

Secondo tali criteri, la superficie commerciale è la sommatoria della:

- superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto (o accessori diretti);
- superficie delle pertinenze esclusive (o di uso esclusivo) costituite da:
 - pertinenze esclusive di ornamento dell’unità immobiliare (balconi, terrazze, cortili, patii, portici, tettoie aperte, giardini ecc.);
 - pertinenze esclusive a servizio indiretto o accessorie dell’unità immobiliare ovvero locali di uso esclusivo annessi e integrati con l’unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Nel caso di immobili a destinazione residenziale, il calcolo viene eseguito in accordo alle seguenti prescrizioni.

La superficie commerciale dei vani principali è costituita dalla superficie interna “calpestabile” (comprensiva della proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise) e di una frazione (il 50% fino a 50 cm) di quella ottenuta dalla proiezione in pianta delle pareti perimetrali condivise;

La superficie delle pertinenze esclusive viene invece “omogeneizzata” considerandone solo una frazione della superficie “reale” attraverso fattori riduttivi.

Per le pertinenze esclusive di ornamento (terrazzi, balconi, etc.) si utilizzano i seguenti fattori riduttivi:

- per superfici “coperte”:
- 0,30=30% fino a 25 mq e 0,10=10% per la superficie eccedente i 25 mq, in caso di pertinenze direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;

- 0,15=15% fino a 25 mq e 0,05=5% per la superficie eccedente i 25 mq, in caso di pertinenze non comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;

- per superfici “scoperte”:

- 0,10=10% fino alla superficie dell’unità immobiliare e 0,02=2% per la superficie eccedente;

Per le pertinenze esclusive accessorie (cantine, posti auto, box, etc.) si utilizzano i seguenti fattori riduttivi:

- 0,50=50%, in caso di pertinenze direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;

- 0,25=25%, in caso di pertinenze non comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti.

Nel calcolo non vengono considerate, in particolare, le superfici delle aree di uso comune (tra cui scale, pianerottoli), i locali tecnici, le aree a verde e camminamenti di pertinenza dell’edificio.

Si riporta, di seguito, il computo della superficie commerciale dell’unità immobiliare calcolata con i criteri descritti.

○ **Calcolo della superficie commerciale - Sc**

La superficie commerciale complessiva dell’immobile, calcolata secondo i criteri descritti, risulta di circa mq.136,5 (per arrotondamento) ed il dettaglio del calcolo è riportato nella tabella seguente:

	mq	%	mq commerciali	Note
<u>vani principali e accessori diretti</u>				
Vani appartamento	132	100	132	
Totale vani principali e accessori diretti			132	
<u>pertinenze di tipo esclusivo</u>				
a) di ornamento ai vani principali				
balcone	15	30	4,5	30% fino a 25 mq
Totale a) pertinenze esclusive di ornamento			4,5	
b) a servizio indiretto dell’unità immobiliare				
Soffitta		15		
Posto auto scoperto		25		

Totale b) pertinenze esclusive a servizio indiretto		
Totale pertinenze	4,5	
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE	136,5	per arrotondamento

○ **Stima del valore di mercato degli immobili - Vt**

Il valore di mercato degli immobili, con il metodo comparativo, si ottiene dal prodotto della superficie commerciale “Sc” per il valore unitario.

Utilizzando i dati numerici calcolati in precedenza, si ottiene:

$$Vt = Sc \times Vu = mq \ 136,5 \times \text{€/mq} \ 836,00 = \text{€} \ 114.114,00.$$

Si può assumere come valore di mercato dell’immobile, allo stato attuale, il valore di € 114.100,00.

LOTTO 3 formato dai seguenti beni di proprietà del Fallito :

Bene n.1 APPARTAMENTO ad uso ABITAZIONE ubicato a Capena (RM) - Via Provinciale Località San Leo s.n.c. piano Terra interno 1, in Catasto foglio 7 particella 242 sub 2 .

Valore di Stima € 114.100,00 .

Bene n.2 – N.2 Posti macchina n. sei e sette scoperti ubicati a Capena (RM), Via Provinciale Località San Leo s.n.c. ESCLUSO dalla Stima.

LOTTO N.4

Il lotto è formato dai seguenti beni :

- **TERRENO ad uso AGRICOLO** ubicato a Capena (RM) – Località Monte Cecchitto in catasto foglio 16 particella 224.

- **TERRENO ad uso AGRICOLO** ubicato a Capena (RM) – Località Monte Cecchitto in catasto foglio 16 particella 347.

DESCRIZIONE

TERRENO ad uso Agricolo ubicato a Capena (RM) - Località Monte Cecchitto in catasto foglio 16 particella 224.

Situazione dell'Immobile dal 01/08/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	16	224		-	SEMINATIVO 3	08 55		Euro 3,75 L. 7.268	Euro 4,64 L. 8.978	FRAZIONAMENTO in atti dal 01/08/1988 (n. 17486)
Notifica						Partita	1340			

TERRENO ad uso Agricolo ubicato a Capena (RM) - Località Monte Cecchitto in catasto foglio 16 particella 347.

Situazione dell'Immobile dal 20/10/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	16	347		-	SEMINATIVO 4	68 69		Euro 19,51 L. 37.780	Euro 31,93 L. 61.821	FRAZIONAMENTO del 11/09/1992 protocollo n. 999443 in atti dal 20/10/2001 (n. 6151.1/1992)
Notifica						Partita				

I terreni sono classificati dall’Agenzia del Territorio della Provincia di Roma, Comune di Capena nel Catasto Terreni come terreni agricoli a destinazione Seminativo .

I terreni agricoli sono classificati secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica sottozona E1 Rurale.



COMUNE DI CAPENA

Città metropolitana di Roma Capitale

AREA TECNICA

IDENTIFICATIVO MARCA DA BOLLO E16 N. 01201420893361	Protocollo n° 3299
	Capena li, 11/02/2022

- Vista la D.G.R. della Regione Lazio n° 698 del 15/05/2001, con la quale veniva approvata la Variante Generale al Piano Regolatore Generale;
- Visto l'art. 18 della Legge n° 47 del 28.02.1985 e s.m.i.;
- Visto l'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- Visti gli atti d'Ufficio;
- Vista la richiesta del sig. Vitellozzi Roberto in data 11/01/2022, prot. 726;

SI CERTIFICA

il fondo distinto al N.C.T./N.C.E.U.:

Foglio 16 p.la 224, 347.

Risulta avere le seguente destinazione urbanistica:

Sottozona E1 - rurale

In tale zona sono consentite solo costruzioni necessarie per la conduzione agricola. Nelle zone agricole E1 oltre alle cubature previste per le volumetrie residenziali viene consentita l'edificazione di manufatti strettamente necessari alla conduzione agricola e più specificatamente: silos, fienili, stalle, rimessaggi per macchinari aziendali, serbatoi, locali di stoccaggio per mangimi, concimi, serre, vivaì.

Detti manufatti non potranno coprire una superficie maggiore di 1/10 (per le serre dovrà essere applicata la L.R. 34/96) di quella dell'intera azienda e dovranno essere vincolati in forma definitiva mediante atto d'obbligo registrato e trascritto alle suddette destinazioni d'uso.

La concessione edificatoria per detti manufatti resta subordinata alla approvazione di un programma di utilizzazione agricolo - aziendale redatto da professionista abilitato nel settore e da apposita convenzione da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.

Tali costruzioni possono essere realizzate nell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- lotto min. ≥ 10.000 mq (elevato a mq. 30.000 per effetto della L.R. 38/99 art. 55 comma 6 - ndr);
- indice di fabbricabilità fondiaria residenziale $\geq 0,03$ mc/mq. (trasformato in 0,01 mq/mq per effetto della L.R. 38/99 art. 55

Piazza San Luca, 1 – 00060 Capena (RM) – tel. 0690376032-45 – fax 0690376072 -
Email e.digiambattista@comune.capena.rm.it - P.E.C. protocollo.comunedicapena@legalmail.it

ndr);

- l'edificio residenziale non potrà in ogni caso superare i 150 mq. (elevato a mq. 300 per effetto della L.R. 38/99 art. 55 ndr);
- indice di fabbricabilità fondiaria non residenziale $\leq 0,04$ mc/mq;
- h max $\leq m$ 4,50 salvo per particolari volumi tecnici che richiedono altezze superiori;
- distanza dai fabbricati ≥ 10 m;
- distanza dai confini ≥ 10 m;
- distanza dai confini di zona ≥ 5 .m
- distanza dalle strade come da D.M. 01.04.1968 n. 1404 e D.P.R. N. 147/93 e comunque ≥ 5 m

I manufatti devono, rispettare i caratteri architettonici tipologici ed ambientali degli edifici rurali tradizionali e più specificatamente devono rispettare le seguenti regole:

- copertura a tetto;
- manto di copertura in tegole di laterizio;
- pareti esterne intonacate e pigmentate nei colori della tradizione locale;
- infissi in legno verniciato;
- per le residenze il manto di copertura dovrà essere del tipo "anticato".

Per le aree coperte da boschi dovrà essere rispettata la previsione normativa contenuta nella L.R. 23 e 25 del 1998.

Negli edifici residenziali agricoli esistenti è consentita l'attività agroturistica e quella connessa con quella delle Comunità terapeutiche.

Vincoli di P.R.G. lotto foglio 16 p.la 224, 347.	<i>si</i>	<i>no</i>
1. Rispetto stradale - D.M. 01.04.1968 n. 1404 e D.P.R. N. 147/93 e s.m.i. (parte)	x	
2. Rispetto fluviale		x
3. Rispetto FF.SS.		x
4. Vincolo di esondazione – Zona A - Piano Autorità di Bacino del Fiume Tevere		x
5. Vincolo Cimiteriale		x
6. Vincolo di rispetto impianti tecnologici		x

Per l'inquadramento del lotto in oggetto in riferimento ai vincoli di natura paesaggistica, si rimanda alle cartografie pubblicate sul sito www.regione.lazio.it

Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, conserva validità per un anno, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare in materia urbanistica nel rispetto delle norme vigenti.

Il Tecnico Istruttore
Arch. Sirio Guidotti



Il Responsabile Area Tecnica
Arch. Emiliano Di Giambattista

I Beni **TERRENI** Agricoli sono ubicati Capena, in Località Monte Cecchitto in catasto foglio 16 particella 224 e particella 347 nel Comune di Capena

(ALL. 4.1.1 inquadramento territoriale - ortofoto)

I due terreni agricoli sono confinanti ed allo stato attuale alla data del sopralluogo non risultano coltivati e sono presenti alberature di varie specie, i terreni non sono pianeggianti ma leggermente scoscesi.

TITOLARITA' CATASTALE

Gli immobili oggetto del fallimento risultano in Catasto intestati a:

INTESTATI

1	CICIOTTI Giuseppe nato a ROMA il 04/09/1960	CCTGPP60P04H5010*	(1) Proprieta' per 1/6
2	CICIOTTI Patrizia nata a ROMA il 11/04/1955	CCTPRZ55D51H501P*	(1) Proprieta' per 1/6
3	CLEMENTI Maria Teresa nata a ROMA il 30/01/1934	CLMMTR34A70H501N*	(1) Proprieta' per 4/6

(atto di successione Ciciotti Alfredo del 18/9/2013)

CONFINI

I due Terreni confinano con le particella del foglio catastale 16 N.348, N. 372, N.426, N.194 e strada comunale, con appartamento interno 6, piazzale condominiale, strada Provinciale, s.a.

CONSISTENZA

- Il TERRENO ad uso AGRICOLO ubicato a Capena (RM) – Località Monte Cecchitto in catasto foglio 16 particella 224 ha una superficie catastale di mq. 855;
- Il TERRENO ad uso AGRICOLO ubicato a Capena (RM) – Località Monte Cecchitto in catasto foglio 16 particella 347 ha una superficie catastale di mq.6.869;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

(ALL.4.3 estratto di mappa- ALL.4.3.1 visure storiche immobili ALL.4.3.2 planimetrie catastali)

- Il TERRENO ad uso AGRICOLO ubicato a Capena (RM) – Località Monte Cecchitto in catasto foglio 16 particella 224 ha una superficie catastale di mq. 855;
- Il TERRENO ad uso AGRICOLO ubicato a Capena (RM) – Località Monte Cecchitto in catasto foglio 16 particella 347 ha una superficie catastale di mq.6.869;

Risultano Intestati dal 13/03/2013 a:

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 13/03/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CICIOTTI Giuseppe nato a ROMA il 04/09/1960	CCTGPP60P04H501O*	(1) Proprieta' per 1/6
2	CICIOTTI Patrizia nata a ROMA il 11/04/1955	CCTPRZ55D51H501P*	(1) Proprieta' per 1/6
3	CLEMENTI Maria Teresa nata a ROMA il 30/01/1934	CLMMTR34A70H501N*	(1) Proprieta' per 4/6
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/03/2013 protocollo n. RM0679037 in atti dal 26/09/2013 Rogante: CLEMENTI Sede: CAPENA Registrazione: UU Sede: ROMA Volume: 9990 n: 6140 del 18/09/2013 DICHIARAZIONE SUCC. CICIOTTI ALFREDO (n. 67586.1/2013)		

DATI CATASTALI

(ALL.4.3.1 visura storica immobili ed estratto di mappa)

- Il TERRENO ad uso AGRICOLO ubicato a Capena (RM) – Località Monte Cecchitto in catasto foglio 16 particella 224;

- Il TERRENO ad uso AGRICOLO ubicato a Capena (RM) – Località Monte Cecchitto in catasto foglio 16 particella 347;

A seguito del sopralluogo del 21/04/2022 il sottoscritto ha riscontrato l'ubicazione dei terreni in corrispondenza di quanto risulta sull'estratto di mappa catastale .

PRECISAZIONI

I dati catastali dei beni corrispondono con quelli compra vendita del 21 ottobre 1985 del Notaio Alessandro Mattiangeli rep 12988 raccolta 5313.

STATO DI OCCUPAZIONE

I Terreni Agricoli al momento del sopralluogo sono risultati nella disponibilità degli intestatari su dichiarazione su dichiarazione del sig. Franco Alfonsi che ha permesso l'accesso agli stessi.

CONDIZIONI

I Terreni risultavano al momento del sopralluogo non coltivati ma in buono stato di conservazione.

SERVITU'

Dalla documentazione reperita non si segnalano servitù gravanti sugli immobili in oggetto ad eccezione del vincolo trascritto nel CDU del Comune di Capena "Rispetto stradale" da PRG.

DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Capena in data 11/2/2022 i Terreni ricadono in Zona E1 di PRG ed oltre a quanto trascritto nel CDU si esplicita la normativa urbanistica :

Zona E - Agricola

La zona E comprende quella parte del territorio comunale destinato alla conservazione ed allo sviluppo delle attività agricole e di quelle strettamente connesse con la stessa. In queste zone possono essere rilasciate concessioni solo ai proprietari ed agli operatori ed imprenditori agricoli, ed agli affittuari ed ai mezzadri che, ai sensi della Legge 15.09.1964 n. 756 rispettivamente, hanno acquisito il diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto della richiesta di concessioni di cui sopra.

Tali concessioni possono essere altresì ottenute da quei coltivatori diretti o dagli appartenenti al loro nucleo familiare che non siano proprietari di abitazione e che dimostrino di dedicare all'attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale.

Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive, che discendono dall'applicazione di leggi specifiche attinenti la materia.

Nelle zone agricole sono consentite nuove costruzioni, attività ed interventi su fabbricati esistenti di cui alle seguenti lettere:

- a) - case di civile abitazione per i diretti coltivatori della terra, per operatori e imprenditori agricoli;
- b) - fabbricati di servizio dell'azienda quali rustici, stalle, fienili, depositi, porcili e in genere edifici per allevamenti strettamente integrati all'attività agricola dell'azienda;
- c) - stalle e, in genere, edifici per allevamenti di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio nonché abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza agricola specifica;
- d) - stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla lavorazione dei prodotti della zona circostante, nonché abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza agricola specifica;
- e) - impianti sportivi ricreativi compatibili e integrativi delle attività agricole e per la fruizione dei beni ambientali quali: equitazione, golf, ciclocross, pesca sportiva, rimessaggio barche (nelle aree contigue con il Tevere), tiro al volo modellismo aeroclub per volo a vela e superleggeri, etc.;
- f) - attività di agriturismo nelle forme previste dalle leggi vigenti;
- g) - attività connesse con le comunità terapeutiche;

Dalle zone agricole sono escluse le attività insalubri di prima e seconda classe contemplate dal D.M. 12.02.1971, ad eccezione degli allevamenti animali, e delle industrie adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici di cui alla lettera a) del comma precedente. Per gli interventi di cui al presente articolo le domande di concessione ad edificare possono essere inoltrate anche da soggetti diversi da quelli precedentemente elencati purché ne abbiano il diritto a tutti gli effetti di legge.

Le attività derivanti dagli impianti di cui alle lettere e) sono da considerarsi integrative dell'attività agricola e non possono impegnare più del 20% della superficie totale dell'Azienda.

Per il rilascio della concessione gratuita relativa alle costruzioni di cui ai paragrafi a), b), c), d), del presente articolo i richiedenti dovranno essere comunque in possesso dei requisiti di imprenditore a titolo principale in conformità a quanto previsto dalla Legge 28.01.1977 n. 10; ai residenti che non sono in possesso di tali

requisiti è consentito di ottenere il rilascio della concessione onerosa solo per la parte destinata dalle presenti N.T.A. alla residenza.

I fondi e gli appezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata comunque computata ai fini dell'utilizzazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona, restano ineditabili anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo è espressamente indicato, ove previsto, nei documenti a corredo della domanda di concessione ed è trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari. Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento richiesta possono concorrere anche le superfici del fondo eventualmente interessate dai vincoli di rispetto. I volumi destinati ad abitazioni debbono essere separati da quelli destinati ad attrezzature necessarie alla conduzione del fondo agricolo aperti.

Per tutti gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione nelle zone agricole sono sempre richiesti i distacchi dalle strade con l'osservanza del D.M. 01.04.1968 n. 1444, del D.P.R. 147/93 ed il rispetto di una distanza minima dai confini di zona e/o di proprietà di m 5

Sia per gli ampliamenti sia per la nuova edificazione di fabbricati adibiti a stalla, porcilaie, allevamento animale a lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli è richiesta la messa in atto di sistemi di smaltimento dei liquami o l'installazione di impianti di depurazione in conformità alle Leggi vigenti in materia e alle prescrizioni che saranno impartite dalle autorità sanitarie competenti.

Nella zona E non sono consentiti impianti per la demolizione di auto e loro depositi.

I manufatti agricoli non residenziali non devono essere predisposti per successive trasformazioni ad uso diverso da quello agricolo. Gli stessi dovranno essere sempre staccati ed autonomi dalla residenza e la destinazione d'uso dovrà essere sottoscritta con atto d'obbligo registrato alla conservatoria dei registri immobiliari. Inoltre dovranno presentare i seguenti caratteri edilizi:

- copertura a tetto a falde senza abbaini senza controsoffitti con tegole tradizionali in laterizio, (sono ammesse le tegole in cemento solo se del tipo anticato)

- N. piani 1;

- finestre senza oscuramento e con davanzale ad una $h >$ di m 2,00;

- locali per servizi igienici attrezzati solo con W.C., doccia e lavabo;

- pavimento in battuto o piastrelle di cemento;

- locale rifugio o deposito attrezzi con i caratteri di cui sopra con una cubatura $<$ 80 mc.

Nelle parti boscate, ancorché percorse dal fuoco, è comunque vietata la costruzione di ogni tipo di edificio. E' consentita l'edificazione nelle radure libere da alberi, con l'osservanza delle condizioni di cui alle successive norme particolari di zona e a condizione che la realizzazione delle opere accessorie, delle strade, degli accessi, etc. garantisca la salvaguardia e la valorizzazione del verde e non implichi l'abbattimento degli alberi esistenti.

Per i fabbricati agricoli ad esclusivo uso rurale ivi compresi gli impianti vivaistici se costruiti con i criteri e le procedure di cui al presente articolo da imprenditori agricoli a titolo principale il lotto minimo richiesto è $>$ 7.500 mq.

Nelle zone vincolate per scopi idrogeologici o forestali, prima di iniziare qualsiasi costruzione, deve essere presentata regolare nulla-osta da parte dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste a norma dell'art. 20 del R.D. 10.05.1920 n. 1126

E' vietato l'abbattimento nonché ogni grave indebolimento della potenzialità vegetale di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale. Il Comune ne può autorizzare l'abbattimento solo per inderogabili esigenze di pubblica incolumità e purché venga accertata l'impossibilità di soluzioni tecniche alternative.

Inoltre le attività di scavi e rinterri ed ogni altra attività che modifichi in modo rilevante l'aspetto del suolo sono soggette ad autorizzazione che viene rilasciata nella forma prevista per le concessioni edilizie.

La normativa generale su esposta viene più specificatamente precisata nei successivi paragrafi.

La zona E è articolata in 4 sottozone: **E1, E2, E3, E4**

Sottozona E1 - rurale

In tale zona sono consentite solo costruzioni necessarie per la conduzione agricola. Nelle zone agricole E1 oltre alle cubature previste per le volumetrie residenziali viene consentita l'edificazione di manufatti strettamente necessari alla conduzione agricola e più specificatamente: silos, fienili, stalle, rimessaggi per macchinari aziendali, serbatoi, locali di stoccaggio per mangimi, concimi, serre, vivai.

Detti manufatti non potranno coprire una superficie maggiore di 1/10 (per le serre dovrà essere applicata la L.R. 34/96) di quella dell'intera azienda e dovranno essere vincolati in forma definitiva mediante atto d'obbligo registrato e trascritto alle suddette destinazioni d'uso.

La concessione edificatoria per detti manufatti resta subordinata alla approvazione di un programma di utilizzazione agricolo - aziendale redatto da professionista abilitato nel settore e da apposita convenzione da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.

Tali costruzioni possono essere realizzate nell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- lotto min. > 10.000 mq (**elevato a mq. 30.000 per effetto della L.R. 38/99 art. 55 comma 6 - ndr**);
 - indice di fabbricabilità fondiaria residenziale > 0,03 mc/mq.;
 - l'edificio residenziale non potrà in ogni caso superare i 150 mq.;
 - indice di fabbricabilità fondiaria non residenziale < 0,04 mc/mq.;
 - h max < m 4.50 salvo per particolari volumi tecnici che richiedono altezze superiori;
 - distanza dai fabbricati > 10 m;
 - distanza dai confini > 10 m;
 - distanza dai confini di zona > 5.m
 - distanza dalle strade come da D.M. 01.04.1968 n. 1404 e D.P.R. N. 147/93 e comunque > 5 m
- I manufatti devono, rispettare i caratteri architettonici tipologici ed ambientali degli edifici rurali tradizionali e più specificatamente devono rispettare le seguenti regole:
- copertura a tetto;
 - manto di copertura in tegole di laterizio;
 - pareti esterne intonacate e pigmentate nei colori della tradizione locale;
 - infissi in legno verniciato;
 - per le residenze il manto di copertura dovrà essere del tipo "antico".

Per le aree coperte da boschi dovrà essere rispettata la previsione normativa contenuta nella L.R. 23 e 25 del 1998.

Negli edifici residenziali agricoli esistenti è consentita l'attività agroturistica e quella connessa con quella delle Comunità terapeutiche.

STIMA DEGLI IMMOBILI

LOTTO 4

- **II TERRENO** ad uso AGRICOLO ubicato a Capena (RM) – Località Monte Cecchitto in catasto foglio 16 particella 224 ha una superficie catastale di mq. 855;

- **II TERRENO** ad uso AGRICOLO ubicato a Capena (RM) – Località Monte Cecchitto in catasto foglio 16 particella 347 ha una superficie catastale di mq.6.869;

Totale Terreni Agricoli a destinazione Seminativo mq.7.724.

CRITERI ADOTTATI PER LA STIMA DEL VALORE DEI DUE TERRENI

AGRICOLI LOTTO 4

I terreni sono classificati dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma, Comune di Capena nel Catasto Terreni come terreni agricoli.

I terreni agricoli sono classificati secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Capena Prot. N. 3299 del 11/2/2022 zona E1 Agricola .

Le superfici complessive delle particelle dei terreni agricoli, distinte secondo la tipologia sopra descritta censite presso il Catasto Terreni del Comune di Capena (RM) ai fogli 16 particelle 224 e

347, risultano essere di estensione catastale complessiva dei Terreni pari a circa 7.724 mq.

Le particelle catastali sono caratterizzata da una specifica tipologia di “Coltura” che definisce il valore finale di mercato del terreno agricolo.

Criteri adottati per la stima dei terreni agricoli

Per la stima del valore dei terreni agricoli classificati nel catasto Terreni dell’agenzia del Territorio è stato applicato il “metodo comparativo”; tale metodo prevede che vengano determinati:

- il valore del terreno per unità di superficie: tale valore è determinabile sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato), che fonti indirette (dati dell’Agenzia del Territorio);
- la superficie di riferimento del terreno: si fa riferimento alla superficie di classamento catastale (dati dell’Agenzia delle Entrate);

Il valore del terreno è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$\mathbf{Va = Sc \times Vu}$$

in cui:

- **Va** è il valore del terreno espresso in [€];
- **Sc** è la superficie catastale del terreno espressa in [ha];
- **Vu** è il valore unitario commerciale del terreno espresso in [€/ha];

Nel dettaglio i diversi termini sono determinati secondo i seguenti criteri:

- la superficie commerciale del terreno (Sc) è ricavata dalle superfici di classamento di ogni singola particella, censite presso il Catasto Terreni del Comune di Capena (RM) ed emesse dai Servizi Catastali dall’Agenzia delle Entrate;
- il valore unitario commerciale dell’immobile (Vu) da fonti dirette è ricavato tramite indagini di mercato sulle compravendite di terreni di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dell’immobile oggetto di stima se DISPONIBILI.
- il valore unitario commerciale dell’immobile (Vu) da fonti indirette è ricavato dai Valori Agricoli Medi della provincia (VAM), sulla base della tipologia di “Coltura”, forniti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio.

In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio,

dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

STIMA DEL VALORE DEI DUE TERRENI CLASSIFICATI AGRICOLI IN CATASTO – LOTTO N.4

La stima del valore dei terreni secondo il “metodo Comparativo” si articola sul calcolo del valore unitario di mercato (da fonti indirette e dirette). Le fasi sono illustrate nei punti seguenti.

Stima del valore unitario del terreno (Vu) da fonti indirette

Dall'indagine presso l'Agenzia del Territorio, con riferimento:

- al comune di Capena (RM);
- alla tipologia di “Coltura”;
- all'ultimo anno per il quale sono disponibili i dati anno 2019 ;
- dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta per l'immobile oggetto di stima:

AGENZIA DELLE ENTRATE – Valori Agricoli Medi della Provincia di Roma

Comune di Capena

Valori Agricoli Medi della provincia

Ora: 11.00.29

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE DEI SABATINI Comuni di: ANGUILLARA SABAZIA, BRACCIANO, CAMPAGNANO DI ROMA, CANALE MONTERANO, FORMELLO, MAGLIANO ROMANO, MANZIANA, MAZZANO ROMANO, TREVIGNANO ROMANO		REGIONE AGRARIA N°: 4 COLLINE DEL BASSO TEVERE Comuni di: CAPENA, CASTELNUOVO DI PORTO, CIVITELLA SAN PAOLO, FIANO ROMANO, FILACCIANO, MORLUPO, NAZZANO, PONZANO ROMANO, RIANO, RIGNANO FLAMINIO, SACROFANO, SANT'ORESTE, TORRITA TIBERINA						
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	10000,00				10000,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	10000,00							
CANNETO	5500,00				6000,00			
CASTAGNETO	25000,00							
INCOLTO PRODUTTIVO	3000,00				2000,00			
ORTO	46000,00				43000,00			
ORTO IRRIGUO	50000,00				48000,00			
PASCOLO	9000,00							
PASCOLO ARBORATO	9000,00				8000,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	9000,00				8000,00			
PRATO					26000,00			
SEMINATIVO	35000,00				33000,00			
SEMINATIVO ARBORATO	35000,00				33000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	42000,00							

Il valore agricolo medio dei Terreni oggetto di Stima corrisponde ad euro 33.000,00 ad ettaro.

Il valore dei terreni è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$V_a = S_c \times V_u$$

in cui:

- V_a è il valore del terreno espresso in [€];
- S_c è la superficie catastale del terreno espressa in [ha];
- V_u è il valore unitario commerciale del terreno espresso in [€/ha];

e riepilogato nella seguente tabella:

TERRENI				Superficie Visure Catastali [mq]	Valore Agricolo Medio OMI – Capena anno 2019 [€]	
N.	Dati identificativi		Dati classamento			
	Foglio	Particella	Qualità			Classe

1	16	224	SEMINATIVO U	855	2.821,5
2	11	347	SEMINATIVO 3	6869	22.667,7

- Il TERRENO ad uso AGRICOLO ubicato a Capena (RM) – Località Monte Cecchitto in catasto foglio 16 particella 224 ha una superficie catastale di mq. 855;

- Il TERRENO ad uso AGRICOLO ubicato a Capena (RM) – Località Monte Cecchitto in catasto foglio 16 particella 347 ha una superficie catastale di mq.6.869;

Il valore dei terreni agricoli da fonte indiretta ammonta a circa € 25.489,20 riferito agli ultimi dati dell'anno 2019 per una estensione catastale complessiva destinata a Terreno Agricolo pari a circa **7.724 mq**, con un costo medio al metro quadrato pari a circa **€/mq 3,30**.

Stima del valore unitario dei terreni (Vu) da fonti dirette

Il valore unitario dei terreni da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per terreni di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dei terreni in oggetto.

Dall'indagine di mercato, su terreni di simile tipologia, si è ottenuto un valore unitario per immobili simili compreso tra 2,90 €/mq e 5,15 €/mq, con valore unitario medio pari a circa 4,025 €/mq.

In caso di indagine di mercato, è tuttavia opportuno tenere conto del cosiddetto “*margin di trattativa*”, in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto. Si ritiene di poter applicare, per il caso in esame, una riduzione del 10% al valore unitario medio anche in considerazione dell'attuale tendenza (al ribasso) del mercato immobiliare ottenendo:

$$Vu \text{ (indagine di mercato)} = 4,025 - 10\% = 3,62 \text{ €/mq}$$

Si può quindi assumere dall'indagine di mercato il valore unitario di 3,62 €/mq.

o **Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu)**

In definitiva:

- dai dati dell'Agenzia delle Entrate (fonte indiretta) il valore unitario per gli immobili della tipologia “ TERRENI ad uso AGRICOLO ” risulta 3,30 €/mq;

- dall'indagine di mercato (fonte diretta) si ottiene un valore unitario di 3,62 €/mq;

si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore unitario di 3,46 €/mq.

Da cui: $Va = Sc \times Vu = 7.724mq \times 3,46 \text{ €/mq} = \text{€. } 27.725,04$

Il più probabile valore totale di Stima dei due terreni agricoli nel Comune di Capena, località

Monte Cecchitto - LOTTO 4 ammonta per la proprietà di 1/6 a circa in ct. a €. 27.725,04*1/6

= €.4.454,17 .

LOTTO N.6

Il lotto è formato dal seguente bene :

Abitazione in villino in Comune di Capena (RM), località Monte Cecchitto s.n.c. composta da piano seminterrato, piano terra, piano primo corte pertinenziale, in catasto foglio 16 particella 348; confinante con strada comunale Monte Cecchitto , particelle del foglio 16 n. 347 e n.195 salvo altri.

DESCRIZIONE

Villino ad uso abitazione, composto al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, un bagno, scala di collegamento al Piano S1 e primo, portico e terrazzo; al piano primo mansardato con falde a varie altezze , disimpegno, due camere , un bagno ,scala di collegamento al piano terra; al piano seminterrato due vani a destinazione deposito e garage, portico e scala di collegamento al piano terra , corte pertinenziale.

(ALL. 6.1.1 inquadramento territoriale - ortofoto)

Il Villino ad uso abitazione , inserito in zona periferica, nella campagna circostante il centro abitato , costruito in epoca non recente circa nel 1988, fabbricato in buono stato di manutenzione e buona qualità architettonica, con facciate, rivestite in vari materiali, scale copertura a tetto, il fabbricato non è dotato di ascensore. (ALL.6.2 fotografie immobile)

L'abitazione al piano terra, primo ed S1 ha pavimenti in marmo, scale in marmo, rivestimenti k e bagno in ceramica, pareti rivestite con carta da parati ,le finestre in alluminio bianco ,le porte in legno, il riscaldamento è autonomo, impianto elettrico sotto traccia. L'immobile nel corso del sopralluogo del 21/04/2022 risultava in buono stato di manutenzione ad eccezione di tracce di una infiltrazione di acqua non recente nel soggiorno al piano terra, All'interno dell'appartamento nel corso del sopralluogo del 21/04/2022 il sottoscritto ha rilevato che lo stesso è completamente arredato.

(ALL.6.2 fotografie immobile)

TITOLARITA' CATASTALE

Gli immobili oggetto del fallimento risultano intestati in Catasto a:

Dati della richiesta	Comune di CAPENA (Codice: B649)
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 16 Particella: 348

INTESTATI

1	CICIOTTI Giuseppe nato a ROMA il 04/09/1960	CCTGPP60P04H501O*	(1) Proprieta' per 1/6
2	CICIOTTI Patrizia nata a ROMA il 11/04/1955	CCTPRZ55D51H501P*	(1) Proprieta' per 1/6
3	CLEMENTI Maria Teresa nata a ROMA il 30/01/1934	CLMMTR34A70H501N*	(1) Proprieta' per 4/6

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		16	348				A/7	3	13,5 vani	Totale: 404 m ² Totale escluse aree scoperte**: 340 m ²	Euro 2.335,68	Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		LOCALITA' MONTE CECCHITTO SNC piano: S1-T-1;										
Notifica		8953/1998	Partita		7303		Mod.58		-			

(successione Ciciotti Alfredo del 18/9/2012 – provenienza: atto acquisto terreno del 24/3/1986 notaio Natale rep.8149 racc.1631 con sub successivamente variati come sotto evidenziato)

INTESTATI

1	CICIOTTI Giuseppe nato a ROMA il 04/09/1960	CCTGPP60P04H501O*	(1) Proprieta' per 1/6
2	CICIOTTI Patrizia nata a ROMA il 11/04/1955	CCTPRZ55D51H501P*	(1) Proprieta' per 1/6
3	CLEMENTI Maria Teresa nata a ROMA il 30/01/1934	CLMMTR34A70H501N*	(1) Proprieta' per 4/6

Situazione dell'Immobile dal 20/10/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz	Reddito		
								Domnicale	Agrario	
1	16	347		-	SEMINATIVO 4	68 69		Euro 19,51 L. 37.780	Euro 31,93 L. 61.821	FRAZIONAMENTO del 11/09/1992 protocollo n. 999443 in atti dal 20/10/2001 (n. 6151.1/1992)
Notifica		Partita								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 16 particella 223

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 16 particella 348

CONFINI

confinante con strada comunale Monte Cecchitto , particelle del foglio 16 n. 347 e n.195 salvo altri.

CONSISTENZA

Abitazione in villino in Comune di Capena (RM), località Monte Cecchitto s.n.c. in via Sangro n. 12 composta da piano seminterrato, piano terra, piano primo corte pertinenziale, in catasto

foglio 16 particella 348;

	superficie commerciale mq
Abitazione, ornamenti e pertinenze	479

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

(ALL.6.3 estratto di mappa- ALL.6.3.1 visure storiche immobili ALL.6.3.2 planimetrie catastali)

Abitazione in villino in Comune di Capena (RM), località Monte Cecchitto s.n.c. composta da piano seminterrato, piano terra, piano primo corte pertinenziale, in catasto foglio 16 particella 348;

Situazione degli intestati dal 13/03/2013 risultanti sulla visura storica catastale

Situazione degli intestati dal 13/03/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CICIOTTI Giuseppe nato a ROMA il 04/09/1960	CCTGPP60P04H501O*	(1) Proprieta' per 1/6
2	CICIOTTI Patrizia nata a ROMA il 11/04/1955	CCTPRZ55D51H501P*	(1) Proprieta' per 1/6
3	CLEMENTI Maria Teresa nata a ROMA il 30/01/1934	CLMMTR34A70H501N*	(1) Proprieta' per 4/6
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/03/2013 protocollo n. RM0679037 in atti dal 26/09/2013 Rogante: CLEMENTI Sede: CAPENA Registrazione: UU Sede: ROMA Volume: 9990 n: 6140 del 18/09/2013 DICHIARAZIONE SUCC. CICIOTTI ALFREDO (n. 67585.1/2013)	

Situazione degli intestati dal 17/11/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CICIOTTI Alfredo nato a ROMA il 03/09/1930	CCTLRD30P03H501C*	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 13/03/2013
2	CLEMENTI Maria Teresa nata a ROMA il 30/01/1934	CLMMTR34A70H501N*	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 13/03/2013
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 17/11/1992 in atti dal 22/05/1998 Registrazione: PRA 98.99 (n. 87683/1992)	

DATI CATASTALI

(ALL.6.3.1 visura storica immobili)

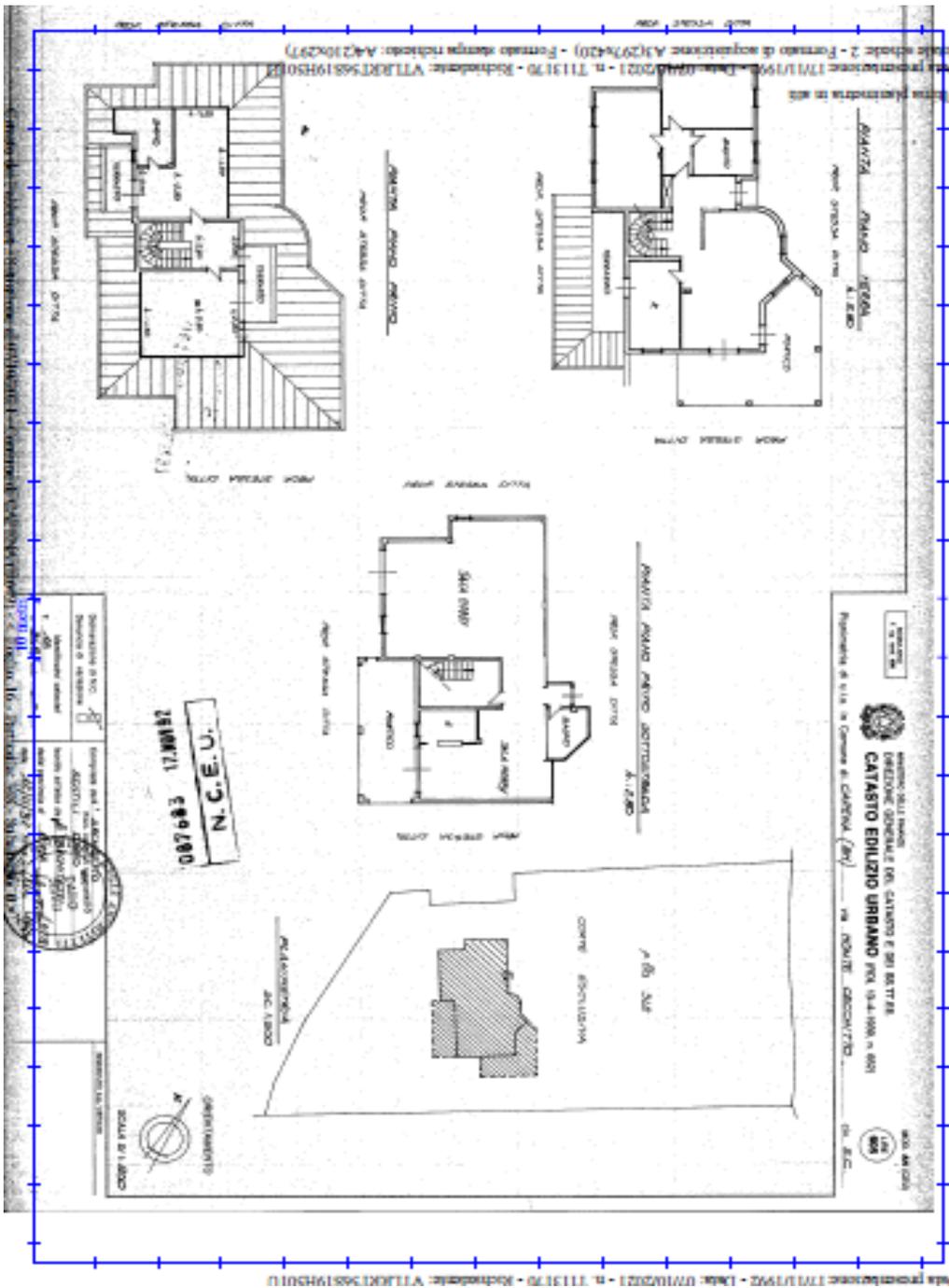
Abitazione in villino in Comune di Capena (RM), località Monte Cecchitto s.n.c. composta da piano seminterrato, piano terra, piano primo corte pertinenziale, in catasto foglio 16 particella 348;

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		16	348				A/7	3	13,5 vani	Totale: 404 m ² Totale escluse aree scoperte ^{**} : 340 m ²	Euro 2.335,68	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				LOCALITA' MONTE CECCHITTO SNC piano: S1-T-1;								
Notifica		8953/1998		Partita		7303		Mod.58		-		

Corrispondenza catastale

a seguito del sopralluogo del 10/03/2022 il sottoscritto ha riscontrato la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi ad eccezione della destinazione d'uso del piano seminterrato che nell'autorizzazione edilizia in sanatoria n. 724 del 1994 risulta deposito e garage.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento al momento del sopralluogo è risultato non abitato .

CONDIZIONI

L'appartamento risultavano al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni

SERVITU'

Dalla documentazione reperita non si segnalano servitù gravanti sugli immobili in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Villino è un fabbricato di buona qualità architettonica realizzato in epoca non recente circa nel 1988, Il fabbricato di cui fa parte l'immobile ad uso abitazione è realizzato con struttura mista in muratura e c.a.; fabbricato in buono stato di manutenzione e di buon livello estetico dispone di un'ampia corte esclusiva in parte pavimentata ed in parte a giardino, il fabbricato non è dotato di ascensore.

Il Villino ad uso abitazione al piano terra, primo ed S1 ha pavimenti in marmo, scale in marmo, rivestimenti k e bagno in ceramica, pareti rivestite con carta da parati, le finestre in alluminio bianco, le porte in legno, il riscaldamento è autonomo, impianto elettrico sotto traccia. L'immobile nel corso del sopralluogo del 21/04/2022 risultava in buono stato di manutenzione ad eccezione di tracce di una infiltrazione di acqua non recente nel soggiorno al piano terra.

NORMATIVA URBANISTICA

La **Particella 348 Foglio 16** ricade nella **Zona E Zona Agricola rurale** e possiede un vincolo di rispetto fluviale:

La zona E comprende quella parte del territorio comunale destinato alla conservazione ed allo sviluppo delle attività agricole e di quelle strettamente connesse con la stessa. In queste zone possono essere rilasciate concessioni solo ai proprietari ed agli operatori ed imprenditori agricoli, ed agli affittuari ed ai mezzadri che, ai sensi della Legge 15.09.1964 n. 756 rispettivamente, hanno acquisito il diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto della richiesta di concessioni di cui sopra.

Tali concessioni possono essere altresì ottenute da quei coltivatori diretti o dagli appartenenti al loro nucleo familiare che non siano proprietari di abitazione e che dimostrino di dedicare all'attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale.

Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive, che discendono dall'applicazione di leggi specifiche attinenti la materia.

Nelle zone agricole sono consentite nuove costruzioni, attività ed interventi su fabbricati esistenti di cui alle seguenti lettere:

- a) - case di civile abitazione per i diretti coltivatori della terra, per operatori e imprenditori agricoli;
- b) - fabbricati di servizio dell'azienda quali rustici, stalle, fienili, depositi, porcili e in genere edifici per allevamenti strettamente integrati all'attività agricola dell'azienda;
- c) - stalle e, in genere, edifici per allevamenti di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio nonché abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza agricola specifica;

- d) - stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla lavorazione dei prodotti della zona circostante, nonché abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza agricola specifica;
- e) - impianti sportivi ricreativi compatibili e integrativi delle attività agricole e per la fruizione dei beni ambientali quali: equitazione, golf, ciclocross, pesca sportiva, rimessaggio barche (nelle aree contigue con il Tevere), tiro al volo modellismo aeroclub per volo a vela e superleggeri, etc.;
- f) - attività di agriturismo nelle forme previste dalle leggi vigenti;
- g) - attività connesse con le comunità terapeutiche;

Dalle zone agricole sono escluse le attività insalubri di prima e seconda classe contemplate dal D.M. 12.02.1971, ad eccezione degli allevamenti animali, e delle industrie adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici di cui alla lettera a) del comma precedente. Per gli interventi di cui al presente articolo le domande di concessione ad edificare possono essere inoltrate anche da soggetti diversi da quelli precedentemente elencati purché ne abbiano il diritto a tutti gli effetti di legge.

Le attività derivanti dagli impianti di cui alle lettere e) sono da considerarsi integrative dell'attività agricola e non possono impegnare più del 20% della superficie totale dell'Azienda.

Per il rilascio della concessione gratuita relativa alle costruzioni di cui ai paragrafi a), b), c), d), del presente articolo i richiedenti dovranno essere comunque in possesso dei requisiti di imprenditore a titolo principale in conformità a quanto previsto dalla Legge 28.01.1977 n. 10; ai residenti che non sono in possesso di tali requisiti è consentito di ottenere il rilascio della concessione onerosa solo per la parte destinata dalle presenti N.T.A. alla residenza.

I fondi e gli appezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata comunque computata ai fini dell'utilizzazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona, restano ineditabili anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo è espressamente indicato, ove previsto, nei documenti a corredo della domanda di concessione ed è trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari. Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento richiesta possono concorrere anche le superfici del fondo eventualmente interessate dai vincoli di rispetto. I volumi destinati ad abitazioni debbono essere separati da quelli destinati ad attrezzature necessarie alla conduzione del fondo agricolo aperti.

Per tutti gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione nelle zone agricole sono sempre richiesti i distacchi dalle strade con l'osservanza del D.M. 01.04.1968 n. 1444, del D.P.R. 147/93 ed il rispetto di una distanza minima dai confini di zona e/o di proprietà di m 5

Sia per gli ampliamenti sia per la nuova edificazione di fabbricati adibiti a stalla, porcilaie, allevamento animale a lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli è richiesta la messa in atto di sistemi di smaltimento dei liquami o l'installazione di impianti di depurazione in conformità alle Leggi vigenti in materia e alle prescrizioni che saranno impartite dalle autorità sanitarie competenti.

Nella zona E non sono consentiti impianti per la demolizione di auto e loro depositi.

I manufatti agricoli non residenziali non devono essere predisposti per successive trasformazioni ad uso diverso da quello agricolo. Gli stessi dovranno essere sempre staccati ed autonomi dalla residenza e la destinazione d'uso dovrà essere sottoscritta con atto d'obbligo registrato alla conservatoria dei registri immobiliari. Inoltre dovranno presentare i seguenti caratteri edilizi:

- copertura a tetto a falde senza abbaini senza controsoffitti con tegole tradizionali in laterizio, (sono ammesse le tegole in cemento solo se del tipo anticato)
- N. piani 1;
- finestre senza oscuramento e con davanzale ad una $h >$ di m 2,00;
- locali per servizi igienici attrezzati solo con W.C., doccia e lavabo;
- pavimento in battuto o piastrelle di cemento;
- locale rifugio o deposito attrezzi con i caratteri di cui sopra con una cubatura $<$ 80 mc.

Nelle parti boscate, ancorché percorse dal fuoco, è comunque vietata la costruzione di ogni tipo di edificio. E' consentita l'edificazione nelle radure libere da alberi, con l'osservanza delle condizioni di cui alle successive norme particolari di zona e a condizione che la realizzazione delle opere accessorie, delle strade, degli accessi, etc. garantisca la salvaguardia e la valorizzazione del verde e non implichi l'abbattimento degli alberi esistenti.

Per i fabbricati agricoli ad esclusivo uso rurale ivi compresi gli impianti vivaistici se costruiti con i criteri e le procedure di cui al presente articolo da imprenditori agricoli a titolo principale il lotto minimo richiesto è $>$ 7.500 mq.

Nelle zone vincolate per scopi idrogeologici o forestali, prima di iniziare qualsiasi costruzione, deve essere presentata regolare nulla-osta da parte dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste a norma dell'art. 20 del R.D. 10.05.1920 n. 1126

E' vietato l'abbattimento nonché ogni grave indebolimento della potenzialità vegetale di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale. Il Comune ne può autorizzare l'abbattimento solo per inderogabili esigenze di pubblica incolumità e purché venga accertata l'impossibilità di soluzioni tecniche alternative.

Inoltre le attività di scavi e rinterri ed ogni altra attività che modifichi in modo rilevante l'aspetto del suolo sono soggette ad autorizzazione che viene rilasciata nella forma prevista per le concessioni edilizie.

La normativa generale su esposta viene più specificatamente precisata nei successivi paragrafi.

La zona E è articolata in 4 sottozone: **E1, E2, E3, E4**

REGOLARITA' EDILIZIA

(ALL.6.4 autorizzazioni edilizie)

Il sottoscritto a seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Capena in data 29/11/2021 ha acquisito i seguenti documenti :

<p>Dato atto che, ai fini del rilascio della presente concessione, la ditta interessata ha assolto gli obblighi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10:</p>	<p>COMUNE DI <u>CAPENA (Roma)</u></p>	<p>BOLLO</p>
<p>a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione mediante: VERSAMENTO ALLA TESORERIA COMUNALE GIUSTA RICEVUTA N° 3 DEL 5/1/1988</p>	<p>UFFICIO TECNICO</p>	<p>CONCESSIONE N. <u>4</u></p>
<p>b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione mediante: VERSAMENTO ALLA TESORERIA COMUNALE GIUSTA RICEVUTA N° 3 DEL 5/1/1988</p>	<p>Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica</p>	<p>PRATICA EDILE N. _____</p>
<p>CONCEDE ALLA SIG.RA CLEMENTI MARIA TERESA, nata a Roma 30/1/1934</p>	<p>IL SINDACO Vista la domanda di (generalità complete e codice fiscale): SIG.RA CLEMENTI MARIA TERESA, nata a Roma 30.1.1934-</p>	<p>PROTOCOLLO N. _____</p>
<p>di eseguire i lavori di cui trattasi sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte perché l'opera riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni retro riportate.</p>	<p>tendente ad ottenere, in esecuzione del progetto redatto da: F.I. GIAMPOLICE EDEGARDO</p>	
<p>I lavori dovranno essere iniziati entro UN ANNO DALLA DATA DI RILASCIO pena la decadenza e ultimati entro DUE ANNI DALLA DATA INIZIO LAVORI se non ultimati nel termine stabilito, ai sensi dell'art. 4, quinto comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, dovrà essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata.</p>	<p>la concessione edilizia per eseguire, in questo Comune, sul terreno distinto a catasto al foglio 16, mappali nn. 223-224 i lavori di: COSTRUZIONE DI UNA CASA DI CIVILE ABITAZIONE CON STRUTTURE PRODUTTIVE IN LOC. CASALE</p>	
<p>Copia del presente provvedimento sarà trasmessa a cura dell'Ufficio Tecnico, al locale Comando di Polizia Urbana, affinché venga assicurata una costante vigilanza anche in tema di circolazione stradale e di occupazione di suolo pubblico.</p>	<p>Visti gli atti tecnici e amministrativi; Visto il parere della Commissione Edilizia di cui al verbale n. 13, in data 3/11/1987</p>	
<p>Dalla Residenza municipale il <u>19/01/1988</u> L'ASS. URBANA Il SINDACO <i>[Firma]</i></p>	<p>Visti i regolamenti comunali di igiene e di polizia urbana; Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 6 agosto 1967, n. 765 e 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni ed aggiunte; Vista la legge comunale e provinciale, T.U. 3 marzo 1934, n. 383; Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti;</p>	
	<p>Vista la legge 30 aprile 1976, n. 373, recante «Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici» nonché il relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 28 giugno 1977, n. 1052 ed il D.M. 10 marzo 1977 pubblicato nella G.U., supplemento ordinario, n. 36 del 6 febbraio 1978; Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47;</p>	
	<p>Visto che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie è consentita per la progettata opera, la seguente destinazione d'uso: PARTI RESIDENZIALE PARTE AGRICOLA</p>	
	<p>Richiamato l'obbligo di uniformarsi alle seguenti:</p>	<p>4 - Cut X - N. 280290 Tto. E. Gaspari - Morano di R.</p>



COMUNE DI CAPENA (RM)
 CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA L. N° 724/94
 L'AMM. COMUNALE

Prot. n° _____ Conc. n° 154
 Vista la domanda presentata da CLEMENTI M. TERESA, c.f. CLEMENTI3447011501N
 prot. n° 425 del 31.03.95 numero d'ordine 425, diretta ad ottenere
 conc./aut. in sanatoria per :

- nuova costruzione; ampliamento;
 ristrutturazione; cambio di destinazione d'uso;
 opere non valutabili in termini di superficie e volume.

con destinazione d'uso RESIDENZIALE di Sc mq 163.42
 con destinazione d'uso _____ di St mq _____
 dell'immobile sito in VIC. CASALE Foglio 16 Part. 229

Visto il nulla osta degli enti tutori ai vincoli; _____

visti i pagamenti per € 6739,32 a titolo di oblazione;
 visti i pagamenti { per € 2092,88 a titolo di oneri di urbanizzazione;
 visti i pagamenti { per € _____ a titolo di costo di costruzione;
 visti i pagamenti per € 98,13 a titolo di diritti di segreteria;

vista la Legge n° 1150/42 e la Legge 765/67 e successive modificazioni ed integrazioni;
 vista la Legge n° 10777;

vista la Legge n° 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni

Preso atto della relazione istruttoria di sanabilità redatta dalla Coop Unitarch srl in data _____
 Preso atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo del rilascio della conc./aut. edilizia a
 sanatoria ai sensi dell'art. 31 della L. n° 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall'ultimo
 periodo del comma 1 art. 39 della L. n° 724/94.

Fatti salvi gli effetti derivanti dal D.M. BB CC del 26.09.97 pubblicato nella G.U. del 04.10.97 n°
 232.

RILASCIA

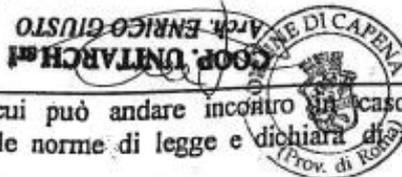
Al Signor CLEMENTI MARIA TERESA residente in CAPENA VIA MONTE CECCHITO
 la sanatoria di quanto realizzato abusivamente come risulta dalla istanza presentata.

La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: RESIDENZIALE per Sc mq 163.42
 _____ per St mq _____

La presente conc./aut. è rilasciata ai soli fini della sanatoria edilizia e pertanto l'abitabilità è
 subordinata all'ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia
 della L. n° 47/85.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità
 del Comune, per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Capena, il 10.04.03



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il sottoscritto reso edotto sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di
 dichiarazione mendace si obbliga all'osservanza di tutte le norme di legge e dichiara di aver
 ricevuto copia della presente.

IL CONCESSIONARIO _____

COMUNE DI CAPENA - BUDICENTR. N° 0005496 - Tel. 04-09-9699

INTESTATI

1	CICIOTTI Giuseppe nato a ROMA il 04/09/1960	CCTGPP60P04H501O*	(1) Proprieta' per 1/6
2	CICIOTTI Patrizia nata a ROMA il 11/04/1955	CCTPRZ55D51H501P*	(1) Proprieta' per 1/6
3	CLEMENTI Maria Teresa nata a ROMA il 30/01/1934	CLMMTR34A70H501N*	(1) Proprieta' per 4/6

Situazione dell'Immobile dal 20/10/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	16	347	-		SEMINATIVO 4	68	69		Euro 19,51 L. 37.780	Euro 31,93 L. 61.821	FRAZIONAMENTO del 11/09/1992 protocollo n. 999443 in atti dal 20/10/2001 (n. 6151.1/1992)
Notifica						Partita					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 16 particella 223

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 16 particella 348

A seguito dell'Accesso agli atti presso il Comune di Capena il sottoscritto rileva:

- Concessione Edilizia n.4 del 1988
- Concessione in sanatoria n.724 del 1994

Il CTU durante il sopralluogo del Villino ha riscontrato la conformità edilizia con la Concessione in Sanatoria n.724 del 1994 ad eccezione della diversa destinazione di uso del piano seminterrato che è autorizzato come deposito e garage mentre allo stato attuale risulta sala hobby ed anche in catasto pertanto necessita una rettifica catastale con il costo di circa euro 1000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità :

Non è stato reperito nella documentazione acquisita il certificato energetico dell'appartamento lo stesso potrà essere prodotto al momento della procedura giudiziaria di vendita .

Non sono stati reperiti nella documentazione acquisita i certificati di conformità dell'impianto elettrico ed idrico / sanitario.

ONERI CONDOMINIALI

(oneri condominiali)

Non risultano oneri condominiali dichiarati

STIMA DEGLI IMMOBILI

LOTTO 6

Abitazione in villino in Comune di Capena (RM), località Monte Cecchitto s.n.c. composta da piano seminterrato, piano terra, piano primo corte pertinenziale, in catasto foglio 16 particella 348;

Criteri adottati per la stima del valore dell'immobile.

Il valore commerciale dei beni immobili è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: analisi della zona ove è ubicato l'immobile, analisi dell'edificio e dell'unità immobiliare, stato di manutenzione, e conservazione, consistenza, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in comparazione con alcune documentazioni ufficiali ed effettuata una attenta e puntuale ricerca di mercato hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili è stato applicato il metodo comparativo; tale metodo prevede che vengano determinati:

- il valore dell'immobile per unità di superficie: tale valore è determinabile sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato), che fonti indirette (dati dell'Agenzia del Territorio);
- la superficie di riferimento dell'immobile: nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla "superficie commerciale";
- eventuali altri fattori che possono influire sul giudizio di stima quali fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'immobile, etc.

Il valore reale dell'immobile è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$VR = Sc \times Vu \times (1 + Cm/100)$$

in cui:

- **VR** è valore reale dell'immobile espresso in [€];
- **Sc** è la superficie commerciale dell'immobile espressa in [mq];
- **Vu** è il valore unitario commerciale dell'immobile espresso in [€/mq];

- **Cm** è il coefficiente (globale) di merito dell'immobile espresso in [%].

Nel dettaglio i diversi termini sono determinati secondo i seguenti criteri:

- la superficie commerciale dell'immobile (Sc) è calcolata sulla base delle planimetrie di progetto e seguendo i criteri indicati nella Norma UNI 10750/2005 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" e nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) – SEZIONE III - ALLEGATO n.2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"; in particolare tale ultimo documento fa riferimento e richiama espressamente l'Allegato C del D.P.R. 138/98 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)". Secondo tali criteri, la superficie commerciale comprende oltre a quella interna "calpestabile" (di cui fa parte anche la proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise), anche una frazione delle superfici esterne e di quelle ottenute dalla proiezione in pianta delle eventuali pareti perimetrali condivise.
- il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti dirette è ricavato tramite indagini di mercato sulle compravendite di immobili di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dell'immobile oggetto di stima;
- il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti indirette è ricavato dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici sulla base dei dati dei circa 8.000 Comuni del territorio nazionale; i dati sono forniti per diverse tipologie edilizie e per destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Dalla banca dati dell'Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell'immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo - zona OMI);
- per una stima più corretta del valore dell'immobile, in caso di dati ricavati da fonti indirette, si tiene conto del coefficiente di merito (Cm) secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008; i dati dell'Agenzia del Territorio infatti fanno riferimento ad immobili in stato di conservazione "normale"; per ricondurre la valutazione alle condizioni reali dell'immobile occorre considerare numerosi altri fattori; in particolare nel coefficiente di merito sono compresi:

- fattori posizionali (posizione all'interno della zona OMI; distanza da: servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi);
- caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile (stato conservativo, livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche, n. unità del fabbricato, n. di piani, destinazione prevalente del fabbricato commerciale o residenziale);
- caratteristiche intrinseche dell'immobile (manutenzione, finiture, architettura, piano, vani adibiti a servizi, vista esterna, esposizione, luminosità, impianti, spazi e distribuzione interni);
- costruttore (storia, struttura aziendale, livello di progettazione); in generale per la difficoltà a reperire dati sul costruttore, spesso non si tiene conto di tale fattore.

Stima del valore dell'immobile

La stima del valore dell'immobile secondo i criteri descritti in precedenza si articola in 4 fasi:

- stima del valore unitario di mercato dell'immobile (da fonti indirette e dirette);
- eventuale determinazione del coefficiente (globale) di merito dell'immobile;
- calcolo della superficie commerciale dell'immobile;
- stima del valore di mercato dell'immobile.

Le fasi del calcolo sono illustrate nei punti seguenti.

○ **Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette**

Dall'indagine presso l'Agenzia del territorio, con riferimento:

- Al comune di Capena (RM);
- alla fascia/zona in cui è ubicato l'immobile;
- alla tipologia ("Abitazioni civili/uffici");
- all'ultimo semestre per il quale sono disponibili i dati;

dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta per l'immobile oggetto di stima:

AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: CAPENA

Fascia/zona: Suburbana/COLLE DEL FAGIANO - ESPANSIONE (MONTE PALOMBO - SELVOTTA)

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1500	L	4,3	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1400	L	4	5,8	L
Box	NORMALE	600	900	L	2,5	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1750	L	4,5	6,5	L

Dai dati dell'Agenzia delle entrate, il valore unitario per le abitazioni tipo economico in condizioni "normali" risulta compreso tra 1.200 e 1.750 € /mq, con media pari a 1.475€ /mq.

Il valore unitario ottenuto deve essere "corretto" per tener conto delle caratteristiche distintive del complesso immobiliare attraverso i coefficienti di merito.

Per il caso in esame, i coefficienti di merito (criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008) valgono:

- fattori posizionali: +0%
- caratteristiche intrinseche dell'edificio: - 15% (ristrutturato 20/30 -20% distintive +1pertinenze +1ascensore -0.5unità+3 piani +0.5)
- caratteristiche intrinseche dell'unità: + 2,6% (giardino+0.1esposizione +1luminosità +0.5spazi+1)
- costruttore: 0% (dati insufficienti)

Nel complesso si ottiene:

Cm = coefficiente globale di merito **-12,4%**

Applicando il coefficiente globale di merito al valore medio unitario si ottiene:

$$Vu = 1.475,00 \times (1 - 12,4 / 100) = 1.292,10 \text{ €/mq}$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti indirette il valore di **1.292,00 €/mq** in arrotondamento

○ **Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette**

Il valore unitario dell'immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell'immobile in oggetto.

Dall'indagine di mercato, anche su appartamenti della stessa tipologia immobiliare, si è ottenuto un valore unitario per immobili simili compreso tra 1.450 €/mq e 1.868,00 €/mq, con valore unitario medio pari a circa 1.659,00 €/mq.

In caso d'indagine di mercato, è tuttavia opportuno tenere conto del cosiddetto "*margin di trattativa*", in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto. Si ritiene di poter applicare, per il caso in esame, una riduzione del 15% al valore unitario medio anche in considerazione dell'attuale tendenza (al ribasso) del mercato immobiliare ottenendo:

$$Vu \text{ (indagine di mercato)} = 1.659,00 - 15\% = 1.410,15 \text{ €/mq}$$

Si può quindi assumere dall'indagine di mercato il valore unitario di 1.410,00 € /mq per arrotondamento

○ **Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu)**

In definitiva:

- dai dati dell'Agenzia delle Entrate (fonte indiretta) il valore unitario per gli immobili della tipologia "Abitazioni civili – destinazione residenziale" risulta 1.292,00 €/mq;
- dall'indagine di mercato (fonte diretta) si ottiene un valore unitario di 1.410,00 €/mq;

si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore unitario di 1.351,00 €/mq per arrotondamento.

○ **Calcolo della superficie commerciale**

Il calcolo della superficie commerciale (Sc) delle unità immobiliari è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali acquisite.

Nel calcolo sono stati seguiti i criteri della Norma UNI 10750/2005 “*Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio*” e quelli contenuti nel Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) – SEZIONE III - ALLEGATO n.2 “*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare*”.

In particolare l’Allegato n.2 del Manuale della banca dati OMI per il calcolo della superficie commerciale fa riferimento all’Allegato C del D.P.R. 138/98.

Secondo tali criteri, la superficie commerciale è la sommatoria della:

- superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto (o accessori diretti);
- superficie delle pertinenze esclusive (o di uso esclusivo) costituite da:
 - pertinenze esclusive di ornamento dell’unità immobiliare (balconi, terrazze, cortili, patii, portici, tettoie aperte, giardini ecc.);
 - pertinenze esclusive a servizio indiretto o accessorie dell’unità immobiliare ovvero locali di uso esclusivo annessi e integrati con l’unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Nel caso di immobili a destinazione residenziale, il calcolo viene eseguito in accordo alle seguenti prescrizioni.

La superficie commerciale dei vani principali è costituita dalla superficie interna “calpestabile” (comprensiva della proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise) e di una frazione (il 50% fino a 50 cm) di quella ottenuta dalla proiezione in pianta delle pareti perimetrali condivise;

La superficie delle pertinenze esclusive viene invece “omogeneizzata” considerandone solo una frazione della superficie “reale” attraverso fattori riduttivi.

Per le pertinenze esclusive di ornamento (terrazzi, balconi, etc.) si utilizzano i seguenti fattori riduttivi:

- per superfici “coperte”:
- 0,30=30% fino a 25 mq e 0,10=10% per la superficie eccedente i 25 mq, in caso di pertinenze direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;

- 0,15=15% fino a 25 mq e 0,05=5% per la superficie eccedente i 25 mq, in caso di pertinenze non comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;

- per superfici “scoperte”:

- 0,10=10% fino alla superficie dell’unità immobiliare e 0,02=2% per la superficie eccedente;

Per le pertinenze esclusive accessorie (cantine, posti auto, box, etc.) si utilizzano i seguenti fattori riduttivi:

- 0,50=50%, in caso di pertinenze direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;

- 0,25=25%, in caso di pertinenze non comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti.

Nel calcolo non vengono considerate, in particolare, le superfici delle aree di uso comune (tra cui scale, pianerottoli), i locali tecnici, le aree a verde e camminamenti di pertinenza dell’edificio.

Si riporta, di seguito, il computo della superficie commerciale dell’unità immobiliare calcolata con i criteri descritti.

○ **Calcolo della superficie commerciale - Sc**

La superficie commerciale complessiva dell’immobile, calcolata secondo i criteri descritti, risulta di circa mq. 479 (per arrotondamento) ed il dettaglio del calcolo è riportato nella tabella seguente:

	mq	%	mq commerciali	Note
<u>vani principali e accessori diretti</u>				
Abitazione piano terra + piano primo	289	100	289	
Piano terra e Piano primo				
Totale vani principali e accessori diretti			289	
<u>pertinenze di tipo esclusivo</u>				
a) di ornamento e accessori ai vani principali				
Terrazzi	84	30	7,5	30% fino a 25 mq
Portici			5,9	10% oltre
Deposito e garage piano S1	190	50	95	
Corte pertinenziale giardino	2840	10	31	10 fino sup coperta
		2	50,6	2 eccedente

Totale a) pertinenze esclusive di ornamento e accessori			
Totale pertinenze		190	
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE		479	per arrotondamento

○ **Stima del valore di mercato degli immobili - Vt**

Il valore di mercato degli immobili, con il metodo comparativo, si ottiene dal prodotto della superficie commerciale “Sc” per il valore unitario.

Utilizzando i dati numerici calcolati in precedenza, si ottiene:

$$Vt = Sc \times Vu = mq\ 479 \times \text{€/mq}\ 1.351,00 = \text{€}\ 647.129,00.$$

**Si può assumere come valore di mercato dell’immobile, allo stato attuale, il valore in ct. di €.
647.129,00.**

LOTTO 6 formato dal seguente bene di proprietà del Fallito :

Abitazione in villino in Comune di Capena (RM), località Monte Cecchitto s.n.c. composta da piano seminterrato, piano terra, piano primo corte pertinenziale, in catasto foglio 16 particella 348;

**Valore di stima della proprietà per 1/6 del Bene del sig. Ciciotti Giuseppe del Lotto - €.
647.129,00 * 1/6= 107.854,00 .**

LOTTO N.7

Il lotto è formato dai seguenti beni :

Casetta per civile abitazione sita in Soveria Simeri, via Addolorata n.28 e n.34 e precisamente:

casetta per civile abitazione composta da un vano magazzino a piano terra e da una abitazione al piano primo composta da tre vani, oltre gli accessori , confinante con pubblica via, vano scala, altra proprietà, salvo altri ;

In catasto vano magazzino foglio 6 part. 319 sub 3 Abitazione foglio 6 part. 319 sub 6

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		6	319	6			A/3	2	4,5 vani	Totale: 76 m ² Totale escluse aree scoperte** : 75 m ²	Euro 167,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ADDOLORATA n. 28 piano: 1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		6	319	3			C/6	1	27 m ²	Totale: 31 m ²	Euro 26,49	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA ADDOLORATA n. 34 piano: T;											
Notifica		-						Partita	546	Mod.58	-		

DESCRIZIONE

Casetta per civile abitazione sita nel Comune di Soveria Simeri , via Addolorata n. 28 e n. 34 , composta da un vano magazzino a piano terra e da una abitazione al piano primo composta

da tre vani, oltre gli accessori , confinante con pubblica via, vano scala, altra proprietà, salvo altri; In catasto vano magazzino foglio 6 part. 319 sub 3 Abitazione foglio 6 part. 319 sub 6 (già sub 5).

(ALL.7. 1.1 inquadramento territoriale - ortofoto)

La casetta ad uso abitazione al piano primo e magazzino al piano terra è sito nel Comune di Soveria Simeri ,in zona centrale in zona centro storico di tipologia residenziale non intensiva dotata di servizi commerciali e di linea autobus .

La casetta , con accesso al piano primo da scala esterna e dalla strada al piano terra, costruito in epoca non recente ante 1967 , fabbricato in discreto stato di manutenzione e normale qualità architettonica, con facciate intonacate ed in parte con pittura chiara ,scala con pavimento in cemento, il fabbricato non è dotato di ascensore.

(ALL.7.2 fotografie fabbricato)

L'appartamento ad uso abitazione al civ. 28 piano primo è composto da soggiorno, disimpegno, due camere cucina, un bagno , l'esposizione dell'appartamento è su tre lati.

Il magazzino al civ. 34 al piano terra con accesso dalla strada allo stato attuale è composto da un vano con all'interno un piccolo vano non risultante sulla planimetria catastale .

(ALL.7.2 fotografie fabbricato - appartamento)

TITOLARITA' CATASTALE

Gli immobili oggetto del fallimento appartengono a:

L'Appartamento sub 6

Situazione degli intestati dal 09/02/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CICIOTTI Giuseppe nato a ROMA il 04/09/1960	CCTGPP60P04H5010*	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con IPPOLITO GRAZIELLA
2	IPPOLITO Graziella nata a ROMA il 04/04/1966	PPLGZL66D44H501T*	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con CICIOTTI GIUSEPPE
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 09/02/2007 protocollo n. CZ0024829 in atti dal 09/02/2007 Registrazione: AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 1132.1/2007)	

IL magazzino sub 3

Situazione degli intestati dal 05/08/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CICIOTTI Giuseppe nato a ROMA il 04/09/1960	CCTGPP60P04H5010*	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con IPPOLITO GRAZIELLA
2	IPPOLITO Graziella nata a ROMA il 04/04/1966	PPLGZL66D44H501T*	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con CICIOTTI GIUSEPPE
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/08/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/08/2004 Repertorio n.: 113784 Rogante: GUGLIELMO ROCCO Sede: CATANZARO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 10893.1/2004)	

(atto di compravendita del 05/08/2004 del Notaio Rocco Guglielmo Alessandro Mattiangeli rep 113784 raccolta 17378)

CONFINI

Casetta confinante con pubblica via, vano scala, altra proprietà, salvo altri .

CONSISTENZA

Casetta per civile abitazione sita in Soveria Simeri ,via Addolorata n.28 e n.34, composta da un vano magazzino a piano terra e da una abitazione al piano primo composta da tre vani, oltre gli accessori , confinante con pubblica via, vano scala, altra proprietà, salvo altri; In catasto vano magazzino foglio 6 part. 319 sub 3 Abitazione foglio 6 part. 319 sub 6 .

	mq
Vani appartamento	75
magazzino	27

CRONISTORIA DATI CATASTALI

(ALL.7.3 estratto di mappa- ALL.7.3.1 visure storiche immobili ALL.7.3.2 planimetrie catastali)

Casetta per civile abitazione sita in Soveria Simeri ,via Addolorata n.28 e n.34 , composta da un vano magazzino a piano terra e da abitazione al piano primo composta da tre vani, oltre gli accessori , confinante con pubblica via, vano scala, altra proprietà, salvo altri; In catasto vano magazzino foglio 6 part. 319 sub 3 Abitazione foglio 6 part. 319 sub 6 .

Situazione degli intestati dal 21/10/1985 risultanti sulla visura storica catastale

L'Appartamento sub 6

Situazione degli intestati dal 09/02/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CICIOTTI Giuseppe nato a ROMA il 04/09/1960	CCTGPP60P04H501O*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con IPPOLITO GRAZIELLA
2	IPPOLITO Graziella nata a ROMA il 04/04/1966	PPLGZL66D44H501T*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con CICIOTTI GIUSEPPE
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 09/02/2007 protocollo n. CZ0024829 in atti dal 09/02/2007 Registrazione: AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 1132.1/2007)	

IL magazzino sub 3

Situazione degli intestati dal 05/08/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CICIOTTI Giuseppe nato a ROMA il 04/09/1960	CCTGPP60P04H501O*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con IPPOLITO GRAZIELLA
2	IPPOLITO Graziella nata a ROMA il 04/04/1966	PPLGZL66D44H501T*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con CICIOTTI GIUSEPPE
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/08/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/08/2004 Repertorio n.: 113784 Rogante: GUGLIELMO ROCCO Sede: CATANZARO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 10893.1/2004)	

DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 CICIOTTI Giuseppe nato a ROMA il 04/09/1960 CCTGPP60P04H501O* (1) Proprieta` 1/2

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/08/2004 Voltura in atti dal 23/12/1993 Repertorio n.: 12988 Rogante: NOTAIO ROCCO

DATI CATASTALI

(ALL.7.3.1 visura storica immobili)

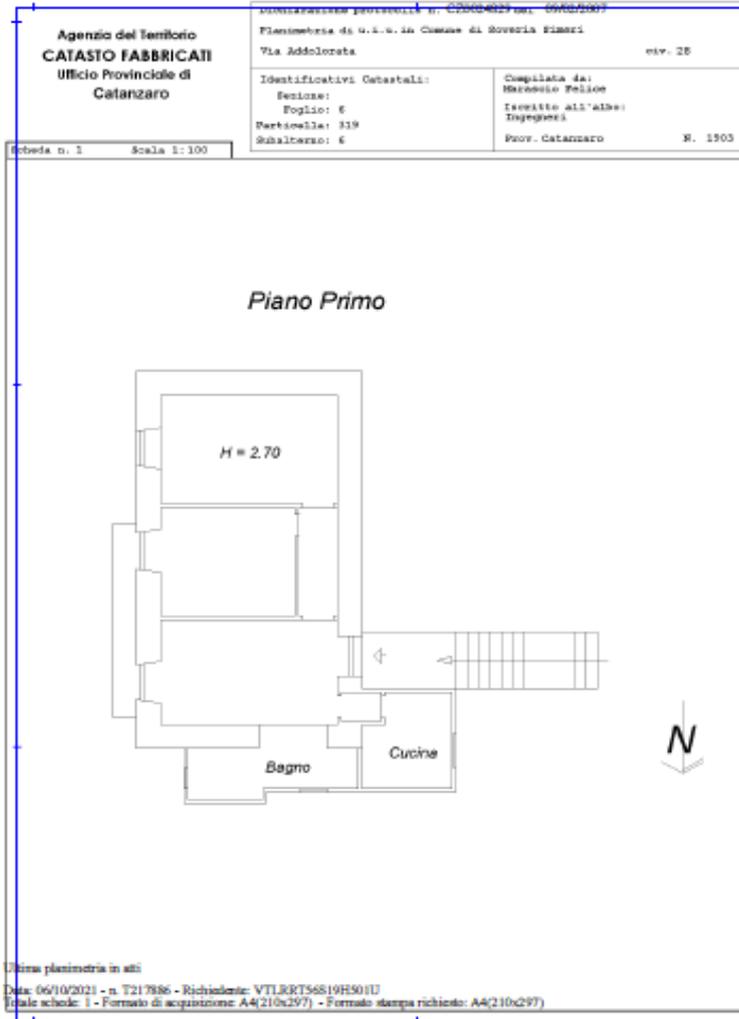
Casetta per civile abitazione sita in Soveria Simeri ,via Addolorata n.28 e n. 34 , composta da un vano magazzino a piano terra e da abitazione al piano primo composta da tre vani, oltre gli accessori , confinante con pubblica via, vano scala, altra proprietà, salvo altri; In catasto vano magazzino foglio 6 part. 319 sub 3 Abitazione foglio 6 part. 319 sub 6 .

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		6	319	6			A/3	2	4,5 vani	Totale: 76 m ² Totale escluse aree scoperte** : 75 m ²	Euro 167,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ADDOLORATA n. 28 piano: 1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Unità immobiliare dal 09/11/2015

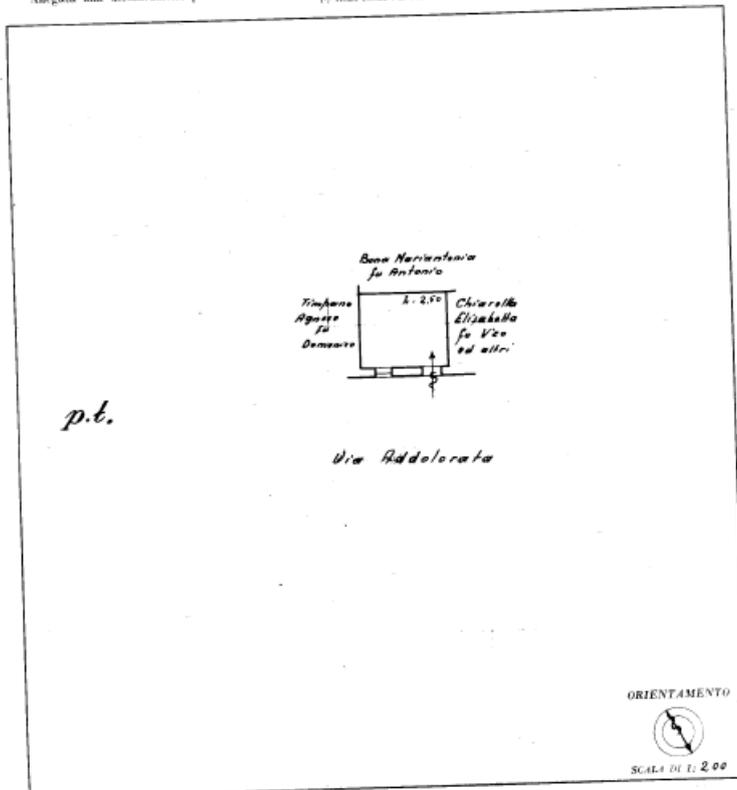
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		6	319	3			C/6	1	27 m ²	Totale: 31 m ²	Euro 26,49	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ADDOLORATA n. 34 piano: T;										
Notifica		-			Partita		546	Mod.58		-		



Comune di Sovvra Simeri - Via Addolorata n. 28 - 89030 Simeri Marina (CZ) - Catanzaro

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(16. DICRETTO LEGGE 11 APRILE 1998, N. 112)
 Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Soveria Simeri* Via *Addolorata* n. 28
 Data *Valentino Achille fu Antonio*
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio⁽¹⁾ (1) Tavola Esclusiva del Comune di



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROG. N°	

Completate da: (Firma, nome e cognome del tecnico)

Inserito all'Albo di

della Provincia di

DATA

Firma: *Valentino Achille fu Antonio*

rima planimetria in atti

ta presentazione: 27/10/1939 - Data: 07/10/2021 - n. T93481 - Richiedente: VTLRRT56S19H501U

Corrispondenza catastale

Casetta per civile abitazione sita in Soveria Simeri ,via Addolorata n.28 e n. 34 , composta da un vano magazzino a piano terra e da una abitazione al piano primo composta da tre vani, oltre gli accessori , confinante con pubblica via, vano scala, altra proprietà, salvo altri; In catasto vano magazzino foglio 6 part. 319 sub 3 Abitazione foglio 6 part. 319 sub 6 .

a seguito del sopralluogo del 29/01/2022 si è riscontrata la corrispondenza tra la planimetria catastale del piano primo e lo stato dei luoghi, la corrispondenza della planimetria catastale del magazzino al piano terra ad eccezione della presenza di piccolo vano all'interno dello stesso magazzino.

PRECISAZIONI

I dati catastali (part. e sub.) del bene corrispondono con quelli della compra vendita del 05/08/2004
Rogante: Notaio ROCCO ad eccezione del sub 6 già sub 5 .

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento al momento del sopralluogo è risultato non occupato se pur arredato.

CONDIZIONI

L'appartamento ed il magazzino risultavano al momento del sopralluogo in discreto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

SERVITU'

Dalla documentazione reperita non si segnalano servitù gravanti sugli immobili in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La Casetta è un fabbricato di normale qualità architettonica realizzato in epoca non recente, Il fabbricato di cui fa parte l'immobile ad uso abitazione e magazzino è realizzato con struttura mista in muratura; fabbricato in discreto stato di manutenzione e normale qualità architettonica, con facciate intonacate ed in parte verniciate a faccia vista colorato ed intonaco, scale condominiali con pavimento in pietra , il fabbricato non è dotato di ascensore.

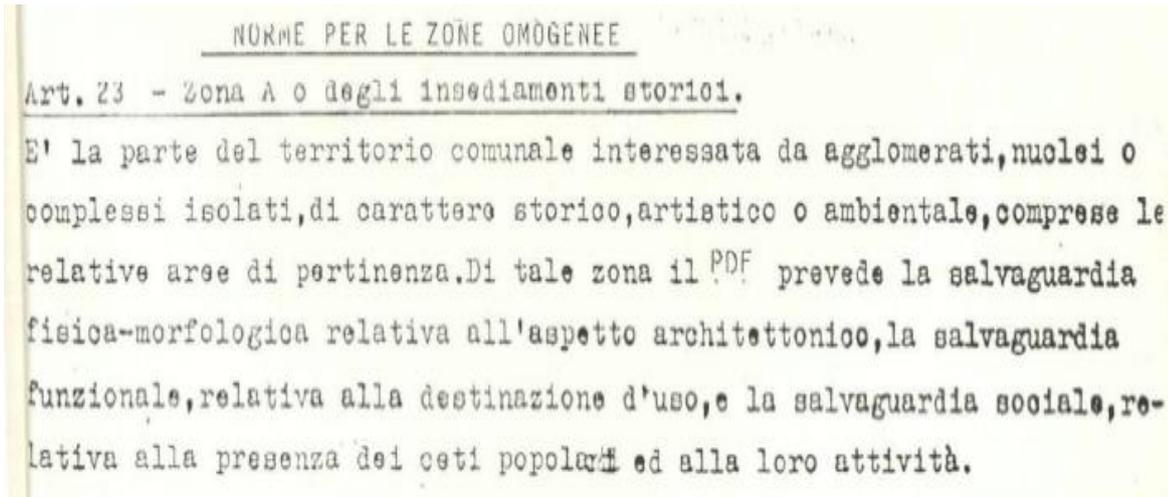
L'esposizione dell'IMMOBILE è su tre lati; l'appartamento ha pavimenti in monocottura , il bagno con pavimento e pareti rivestite in mattonelle, le finestre in alluminio ,le porte marroni, porta in legno di accesso, impianto elettrico sotto traccia. L'immobile nel corso del sopralluogo del 29/01/2022 risultava in discreto stato di manutenzione. All'interno dell'appartamento nel corso del sopralluogo del 29/01/2022 si è rilevato che lo stesso è arredato.

Il magazzino al piano terra con accesso dalla strada allo stato attuale è composto da un vano con all'interno un piccolo vano.

(ALL.7.2 fotografie fabbricato - appartamento)

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Urbanistico del Comune Soveria Simeri individua gli immobili in zona A Centro Storico sottoposta a piano di recupero .



REGOLARITA' EDILIZIA

(ALL.5 permesso di costruire e prot. 54293 - ALL.5.1 Agibilità n.2028)

Il sottoscritto a seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Soveria Simeri in data 28/10/2021 ha acquisito i seguenti documenti :

- **DIA del 07/09/2004 prot. 3131**

COMUNE DI SOVERIA SIMERI

PROVINCIA DI CATANZARO



Area Tecnica

Prot. N. 3623

del 30 novembre 2021

Egr. Avv. Roberto Vitellozzi
Viale dei Parioli n. 60
00197 Roma
Pec: rvitellozzi@pec.archrm.it

Ad evasione della Sua richiesta di accesso agli atti, con estrazione di copia, relativa all'immobile sito in codesto Comune, alla Via Addolorata, civici 34 e 28, riportati in Catasto, rispettivamente, al foglio 6, particella 319, sub. 3 e sub. 6, si comunica quanto segue:

In atti, relativamente al fabbricato suddetto, trattandosi di costruzione molto vetusta, risulta presente una Denuncia di inizio attività, presentata in data 7/09/2004 ed acquisita in pari data al n. 3131 del protocollo dell'Ente.

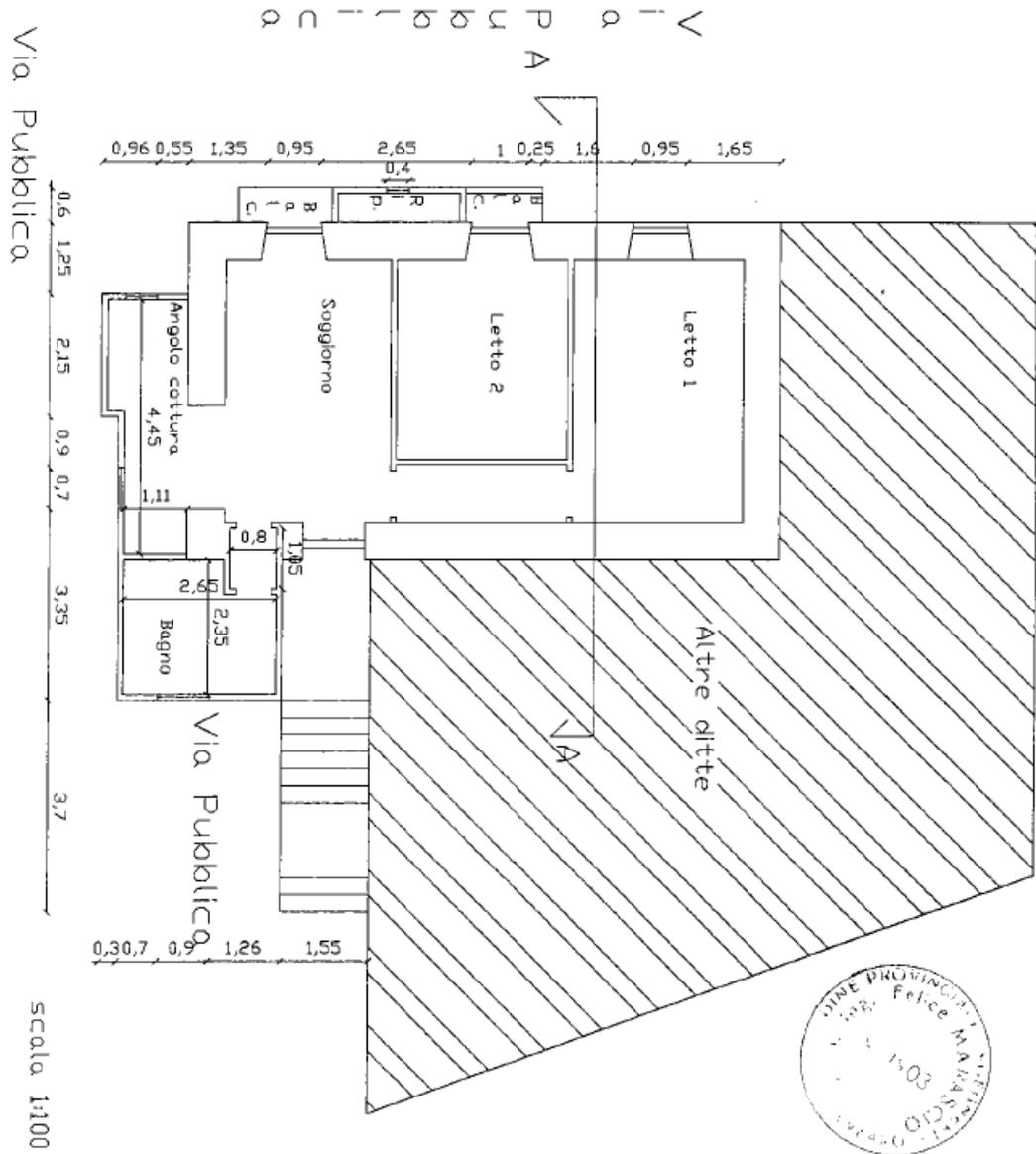
Per l'immobile di cui trattasi, non esiste in atti un certificato di agibilità o altri titoli abilitativi edilizi, neanche in sanatoria.

Si allega alla presente la D.I.A. sopradetta.

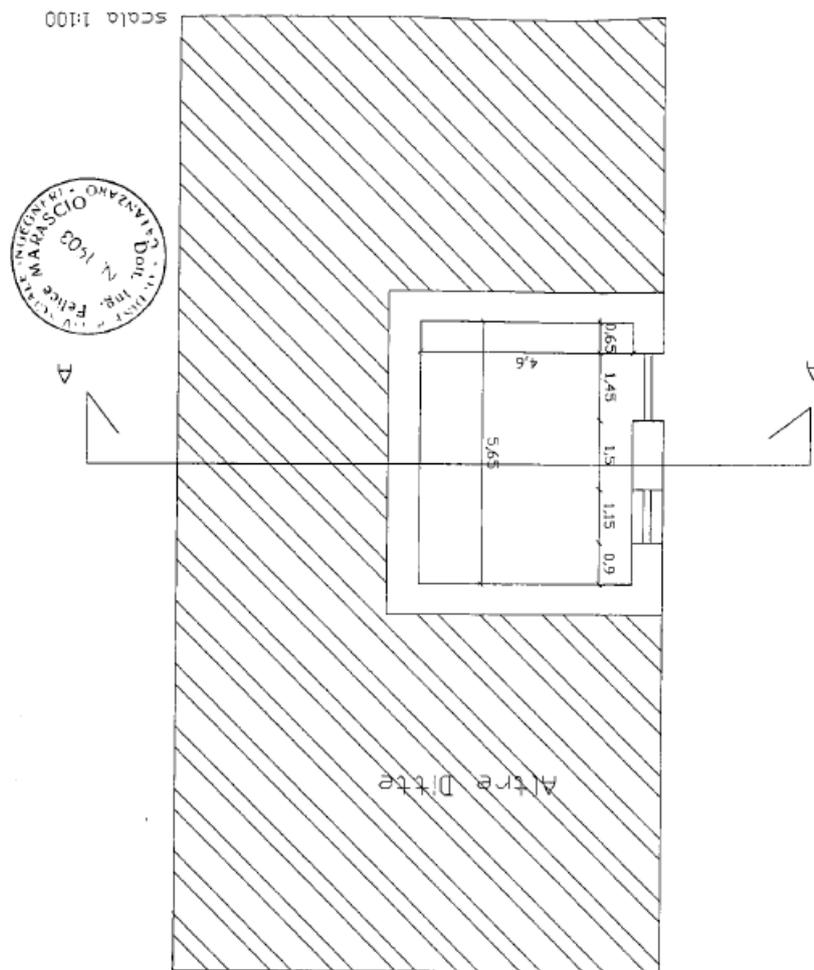
Soveria Simeri, 30/11/2021

Il Responsabile dell'Area Tecnica
f.to Arch. Carmen Mormile

Pianta appartamento stato futuro



scala 1:100



Pianta magazzino stato futuro

Durante il sopralluogo del Bene il sottoscritto ha rilevato la conformità con la documentazione reperita ed in particolare verificando il progetto DIA del 7/9/2004 di eccezione :

- Al piano primo della cucina che è disposta al posto del WC ed il bagno disposto al posto della cucina, nella planimetria catastale corrisponde invece allo stato dei luoghi
- Al piano terra della presenza di un piccolo vano interno .
- Tali difformità possono essere regolarizzate con una pratica edilizia in sanatoria con un costo di circa 3.000,00 euro oltre per il piano terra una variazione catastale con un costo di circa 500 euro.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità :

Non è stato reperito nella documentazione acquisita il certificato energetico dell'appartamento lo

stesso potrà essere prodotto al momento della procedura giudiziaria di vendita .

Non sono stati reperiti nella documentazione acquisita i certificati di conformità dell'impianto elettrico ed idrico / sanitario.

ONERI CONDOMINIALI

Non sono agli atti oneri condominiali

STIMA DEGLI IMMOBILI

LOTTO 7

Casetta per civile abitazione sita in Soveria Simeri ,via Addolorata civ.28 e civ. 34 e precisamente:

casetta per civile abitazione composta da un vano magazzino a piano terra e da una abitazione al piano primo composta da tre vani, oltre gli accessori , confinante con pubblica via, vano scala, altra proprietà, salvo altri; In catasto vano magazzino foglio 6 part. 319 sub 3 Abitazione foglio 6 part. 319 sub 6 .

Criteri adottati per la stima del valore dell'immobile.

Il valore commerciale dei beni immobili è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: analisi della zona ove è ubicato l'immobile, analisi dell'edificio e dell'unità immobiliare, stato di manutenzione, e conservazione, consistenza, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in comparazione con alcune documentazioni ufficiali ed effettuata una attenta e puntuale ricerca di mercato hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili è stato applicato il metodo comparativo; tale metodo prevede che vengano determinati:

- il valore dell'immobile per unità di superficie: tale valore è determinabile sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato), che fonti indirette (dati dell'Agenzia del Territorio);

- la superficie di riferimento dell'immobile: nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla "superficie commerciale";
- eventuali altri fattori che possono influire sul giudizio di stima quali fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'immobile, etc.

Il valore reale dell'immobile è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$VR = Sc \times Vu \times (1 + Cm/100)$$

in cui:

- **VR** è valore reale dell'immobile espresso in [€];
- **Sc** è la superficie commerciale dell'immobile espressa in [mq];
- **Vu** è il valore unitario commerciale dell'immobile espresso in [€/mq];
- **Cm** è il coefficiente (globale) di merito dell'immobile espresso in [%].

Nel dettaglio i diversi termini sono determinati secondo i seguenti criteri:

- la superficie commerciale dell'immobile (Sc) è calcolata sulla base delle planimetrie di progetto e seguendo i criteri indicati nella Norma UNI 10750/2005 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" e nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) – SEZIONE III - ALLEGATO n.2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"; in particolare tale ultimo documento fa riferimento e richiama espressamente l'Allegato C del D.P.R. 138/98 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)". Secondo tali criteri, la superficie commerciale comprende oltre a quella interna "calpestabile" (di cui fa parte anche la proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise), anche una frazione delle superfici esterne e di quelle ottenute dalla proiezione in pianta delle eventuali pareti perimetrali condivise.
- il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti dirette è ricavato tramite indagini di mercato sulle compravendite di immobili di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dell'immobile oggetto di stima;

- il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti indirette è ricavato dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici sulla base dei dati dei circa 8.000 Comuni del territorio nazionale; i dati sono forniti per diverse tipologie edilizie e per destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Dalla banca dati dell'Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell'immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo – zona OMI);
- per una stima più corretta del valore dell'immobile, in caso di dati ricavati da fonti indirette, si tiene conto del coefficiente di merito (Cm) secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008; i dati dell'Agenzia del Territorio infatti fanno riferimento ad immobili in stato di conservazione “normale”; per ricondurre la valutazione alle condizioni reali dell'immobile occorre considerare numerosi altri fattori; in particolare nel coefficiente di merito sono compresi:
 - fattori posizionali (posizione all'interno della zona OMI; distanza da: servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi);
 - caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile (stato conservativo, livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche, n. unità del fabbricato, n. di piani, destinazione prevalente del fabbricato commerciale o residenziale);
 - caratteristiche intrinseche dell'immobile (manutenzione, finiture, architettura, piano, vani adibiti a servizi, vista esterna, esposizione, luminosità, impianti, spazi e distribuzione interni);
 - costruttore (storia, struttura aziendale, livello di progettazione); in generale per la difficoltà a reperire dati sul costruttore, spesso non si tiene conto di tale fattore.

Stima del valore dell'immobile

La stima del valore dell'immobile secondo i criteri descritti in precedenza si articola in 4 fasi:

- stima del valore unitario di mercato dell'immobile (da fonti indirette e dirette);
- eventuale determinazione del coefficiente (globale) di merito dell'immobile;

- calcolo della superficie commerciale dell'immobile;
- stima del valore di mercato dell'immobile.

Le fasi del calcolo sono illustrate nei punti seguenti.

○ **Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette**

Dall'indagine presso l'Agenzia del territorio, con riferimento:

- al Comune di Soveria Simeri ;
- alla fascia/zona in cui è ubicato l'immobile;
- alla tipologia ("Abitazioni civili/uffici ");
- all'ultimo semestre per il quale sono disponibili i dati;

dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta per l'immobile oggetto di stima:

AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: SOVERIA SIMERI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	600	L	1,7	2	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	550	L	1,5	1,8	N

Dai dati dell'Agenzia delle entrate, il valore unitario per le abitazioni civili in condizioni "normali" risulta compreso tra 450 €/mq e 550 €/mq, con media pari a 500,00 €/mq.

Il valore unitario ottenuto deve essere “corretto” per tener conto delle caratteristiche distintive del complesso immobiliare attraverso i coefficienti di merito.

Per il caso in esame, i coefficienti di merito (criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008) valgono:

- fattori posizionali: +0.9% (servizi pubblici+0,3 trasporti+0,5 s comm.+0,1)
- caratteristiche intrinseche dell’edificio: - 4% (di cui ristrutturato da 15 a 20 anni -10% -3 manutentivo-0,5 ascensore+3 unità+0,5 piani)
- caratteristiche intrinseche dell’unità: -1% (-1 finiture)
- costruttore: 0% (dati insufficienti)

Nel complesso si ottiene:

Cm = coefficiente globale di merito **-4,1 %**

Applicando il coefficiente globale di merito al valore medio unitario si ottiene:

$$Vu = 500 \times (1 - 4,1 / 100) = 479,50 \text{ €/mq}$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti indirette il valore di **479,5 €/mq**.

○ **Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette**

Il valore unitario dell’immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell’immobile in oggetto.

Dall’indagine di mercato, su appartamenti della stessa tipologia immobiliare, si è ottenuto un valore unitario per immobili simili compreso tra 328,00 €/mq e 612,00 €/mq, con valore unitario medio pari a circa 470,00 €/mq.

In caso di indagine di mercato, è tuttavia opportuno tenere conto del cosiddetto “*margin di trattativa*”, in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto. Si ritiene di poter applicare, per il caso in esame, una riduzione del 5% al valore unitario medio anche in considerazione dell’attuale tendenza (al ribasso) del mercato immobiliare ottenendo:

$$Vu \text{ (indagine di mercato)} = 470 - 5\% = 446,50 \text{ €/mq}$$

Si può quindi assumere dall’indagine di mercato il valore unitario di 446,50 €/mq.

○ **Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu)**

In definitiva:

- dai dati dell’Agenzia delle Entrate (fonte indiretta) il valore unitario per gli immobili della tipologia “Abitazioni civili – destinazione residenziale” risulta 479,50 €/mq;
- dall’indagine di mercato (fonte diretta) si ottiene un valore unitario di 446,50 €/mq;

si può quindi assumere, per la stima dell’immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore unitario di 463,00 €/mq.

○ **Calcolo della superficie commerciale**

Il calcolo della superficie commerciale (Sc) delle unità immobiliari è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali acquisite.

Nel calcolo sono stati seguiti i criteri della Norma UNI 10750/2005 “*Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio*” e quelli contenuti nel Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) – SEZIONE III - ALLEGATO n.2 “*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare*”.

In particolare l’Allegato n.2 del Manuale della banca dati OMI per il calcolo della superficie commerciale fa riferimento all’Allegato C del D.P.R. 138/98.

Secondo tali criteri, la superficie commerciale è la sommatoria della:

- superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto (o accessori diretti);
- superficie delle pertinenze esclusive (o di uso esclusivo) costituite da:
 - pertinenze esclusive di ornamento dell’unità immobiliare (balconi, terrazze, cortili, patii, portici, tettoie aperte, giardini ecc.);
 - pertinenze esclusive a servizio indiretto o accessorie dell’unità immobiliare ovvero locali di uso esclusivo annessi e integrati con l’unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Nel caso di immobili a destinazione residenziale, il calcolo viene eseguito in accordo alle seguenti prescrizioni.

La superficie commerciale dei vani principali è costituita dalla superficie interna “calpestabile” (comprensiva della proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise) e di una frazione (il 50% fino a 50 cm) di quella ottenuta dalla proiezione in pianta delle pareti perimetrali condivise;

La superficie delle pertinenze esclusive viene invece “omogeneizzata” considerandone solo una frazione della superficie “reale” attraverso fattori riduttivi.

Per le pertinenze esclusive di ornamento (terrazzi, balconi, etc.) si utilizzano i seguenti fattori riduttivi:

- per superfici “coperte”:

- 0,30=30% fino a 25 mq e 0,10=10% per la superficie eccedente i 25 mq, in caso di pertinenze direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;

- 0,15=15% fino a 25 mq e 0,05=5% per la superficie eccedente i 25 mq, in caso di pertinenze non comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;

- per superfici “scoperte”:

- 0,10=10% fino alla superficie dell’unità immobiliare e 0,02=2% per la superficie eccedente;

Per le pertinenze esclusive accessorie (cantine, posti auto, box, etc.) si utilizzano i seguenti fattori riduttivi:

- 0,50=50%, in caso di pertinenze direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;

- 0,25=25%, in caso di pertinenze non comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti.

Nel calcolo non vengono considerate, in particolare, le superfici delle aree di uso comune (tra cui scale, pianerottoli), i locali tecnici, le aree a verde e camminamenti di pertinenza dell’edificio.

Si riporta, di seguito, il computo della superficie commerciale dell’unità immobiliare calcolata con i criteri descritti.

○ **Calcolo della superficie commerciale - Sc**

La superficie commerciale complessiva dell’immobile, calcolata secondo i criteri descritti, risulta di circa mq. 64,5 (per arrotondamento) ed il dettaglio del calcolo è riportato nella tabella seguente:

	mq	%	mq commerciali	Note
<u>vani principali e accessori diretti</u>				

Vani appartamento	57	100	57	
Totale vani principali e accessori diretti			57	
<u>pertinenze di tipo esclusivo</u>				
a) di ornamento ai vani principali				
balcone	3	30	0,9	30% fino a 25 mq
Totale a) pertinenze esclusive di ornamento			0,9	
b) a servizio indiretto dell'unità immobiliare				
magazzino	27	25	6,25	
Totale b) pertinenze esclusive a servizio indiretto				
Totale pertinenze			7,15	
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE			64,50	

○ **Stima del valore di mercato degli immobili - Vt**

Il valore di mercato degli immobili, con il metodo comparativo, si ottiene dal prodotto della superficie commerciale "Sc" per il valore unitario.

Utilizzando i dati numerici calcolati in precedenza, si ottiene:

$$Vt = Sc \times Vu = mq \ 64,5 \times €/mq \ 463,00 = € \ 29.863,00 \text{ per arrotondamento}$$

Si può assumere come valore di mercato dell'immobile, allo stato attuale, il valore di € 29.863,00 .

LOTTO 7 formato dai seguenti beni di proprietà del Fallito :

Casetta per civile abitazione sita in Soveria Simeri ,via Addolorata n.28 e n.34 e precisamente: casetta per civile abitazione composta da un vano magazzino a piano terra e da una abitazione al piano primo composta da tre vani, oltre gli accessori , confinante con pubblica via, vano scala, altra proprietà, salvo altri; In catasto vano magazzino foglio 6 part. 319 sub 3 Abitazione foglio 6 part. 319 sub 6

Valore di stima della proprietà per 1/2 dei Beni del sig. Ciciotti Giuseppe del Lotto 7 € 29.863,00 *1/2= 14.931,00 .

LOTTO N.9

Il lotto è formato dai seguenti beni :

Porzione immobiliare facente parte del complesso edilizio residence Amyclae sito nel comune di Fondi (LT) località salto di Fondi, via Flacca Km. 3,050, n. civico 2.587 e costituito da 14 villini bifamiliari e precisamente:

appartamento posto al piano con corte pertinenziale ,contraddistinto con il numero interno B14, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e patio ,confinante con strada condominiale, residua proprietà DAMA Costruzioni S.r.l. o suoi aventi causa su più lati, salvo altri.

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano terra con corte pertinenziale, contraddistinto con il numero interno B14 sito nel comune di Fondi (LT) località salto di Fondi, via Flacca Km. 3,050 in catasto foglio 83 part. 1217 sub 14, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e patio.

Il Bene è porzione del fabbricato nel Comune di Capena, in località San Leo, sulla strada Provinciale s.n.c., e precisamente :

L'appartamento ad uso abitazione al piano terra è sito nel Comune di Fondi, località salto di Fondi sulla via Flacca Km. 3,050 in zona periferica in prossimità del litorale di tipologia residenziale.

(ALL. 9.1 inquadramento territoriale - ortofoto)

L'appartamento ad uso abitazione al piano terra , inserito in zona periferica in prossimità del litorale , fa parte di un complesso Immobiliare costituito da 14 villini bifamiliari , con accesso da strada privata, costruito circa nel 1999 , fabbricato in normale stato di manutenzione e normale qualità architettonica, con facciate intonacate con pittura colorata, copertura a tetto, con patio esterno e corte pertinenziale risultante nell'elaborato planimetrico catastale. (ALL.9.2 fotografie fabbricato e appartamento)

L'appartamento ad uso abitazione è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, patio e corte pertinenziale l'esposizione dell'appartamento è su tre lati e circa a sud/ ovest/est;

(ALL.9.2 fotografie fabbricato - appartamento)

TITOLARITA' CATASTALE

Gli immobili oggetto del fallimento appartengono a:

DI MAGGIO Marcella nata a MONTEROTONDO il 08/05/1956 DMGMCL56E48F611E* (1)

Proprietà per 1/1

(atto di compra vendita del 28/7/2004 del Notaio Di Pietro)

CONFINI

L'appartamento confinante con strada condominiale, residua proprietà DAMA Costruzioni S.r.l. o suoi aventi causa su più lati, salvo altri

CONSISTENZA

Appartamento posto al piano terra con corte pertinenziale, contraddistinto con il numero interno B14 sito nel comune di Fondi (LT) località salto di Fondi, via Flacca Km. 3,050 in catasto foglio 83 part. 1217 sub 14.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

(ALL.3 estratto di mappa- ALL.3.1 visure storiche immobili ALL.3.2 planimetrie catastali)

appartamento posto al piano terra con corte pertinenziale ,contraddistinto con il numero interno B14 sito nel comune di Fondi (LT) località salto di Fondi, via Flacca Km. 3,050 in catasto foglio 83 part. 1217 sub 14

Situazione degli intestati dal 28/07/2007 risultanti sulla visura storica catastale

Situazione degli intestati dal 28/07/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI MAGGIO Marcella nata a MONTEROTONDO il 08/05/1956	DMGMCL56E48F611E*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/07/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/08/2004 Repertorio n.: 40832 Rogante: DI PIETRO FRANCESCO Sede: MONTEROTONDO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 14341.1/2004)	

Situazione degli intestati dal 27/10/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALVINO Bartolomeo nato a LUOGOSANO il 05/07/1946	LVNBTL46L05E746N*	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con ANTONIANI DIANA fino al 28/07/2004
2	ANTONIANI Diana nata a PROSEDI il 19/11/1952	NTNDNI52S59H076R*	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con ALVINO BARTOLOMEO fino al 28/07/2004
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/10/2003 Trascrizione in atti dal 27/04/2004 Repertorio n.: 14312 Rogante: DI FAZIO CESIDIO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 18643.1/2003)	

Situazione degli intestati dal 17/03/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DAMA COSTRUZIONI SRL con sede in TERRACINA	01777670595	(1) Proprieta' fino al 22/04/1999
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 17/03/2000 in atti dal 17/03/2000 Registrazione: (n. 1208.1/2000)	

Situazione degli intestati dal 22/04/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	D. A. M. A. COSTRUZIONI con sede in FONDI		(1) Proprieta' fino al 27/10/2003
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/04/1999 protocollo n. 199546 Voltura in atti dal 25/09/2001 Repertorio n.: 32125 Rogante: DR. SCHIANO Sede: TERRACINA Registrazione: UR. Sede: LATINA n. 1388 del 10/05/1999 VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 2564.1/2000)	

DATI CATASTALI

(ALL.3.1 visura storica immobili)

appartamento posto al piano terra con corte pertinenziale ,contraddistinto con il numero interno B14 sito nel comune di Fondi (LT) località salto di Fondi, via Flacca Km. 3,050

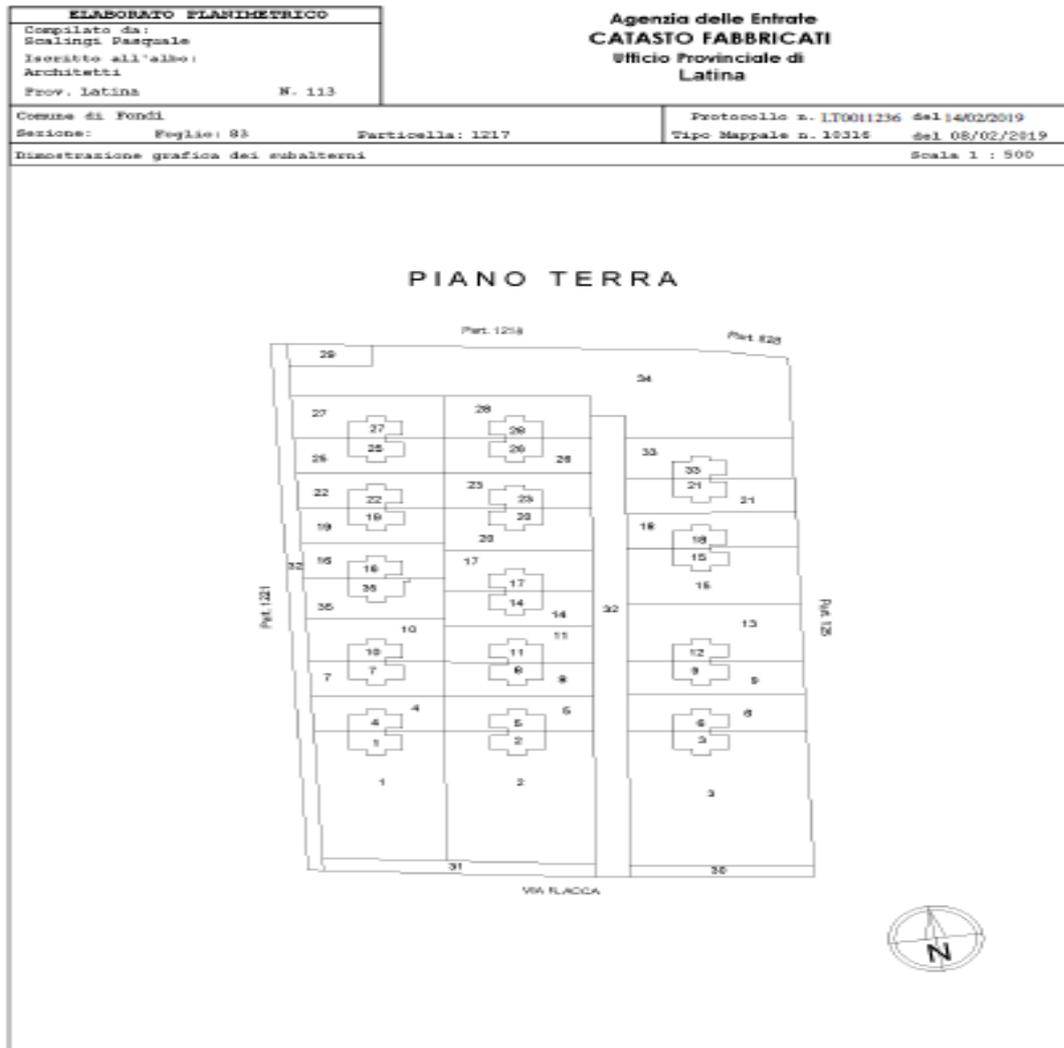
Situazione dell'unità immobiliare dal 17/03/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		83	1217	14			A/2	3	4 vani		Euro 382,18 L. 740.000	COSTITUZIONE del 17/03/2000 in atti dal 17/03/2000 (n. 1208.1/2000)
Indirizzo		, STRADA PROVINCIALE FLACCA n. KM. 3 piano: T;										
Notifica		-		Partita		1010950		Mod.58		-		
Annotazioni		classamento proposto (D.M. 701/94)										

Corrispondenza catastale

appartamento posto al piano terra con corte pertinenziale ,contraddistinto con il numero interno B14 sito nel comune di Fondi (LT) località salto di Fondi, via Flacca Km. 3,050

a seguito del sopralluogo del 17/03/2022 il sottoscritto ha riscontrato la corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi .



MODULARIO
F. rig. rend. 497

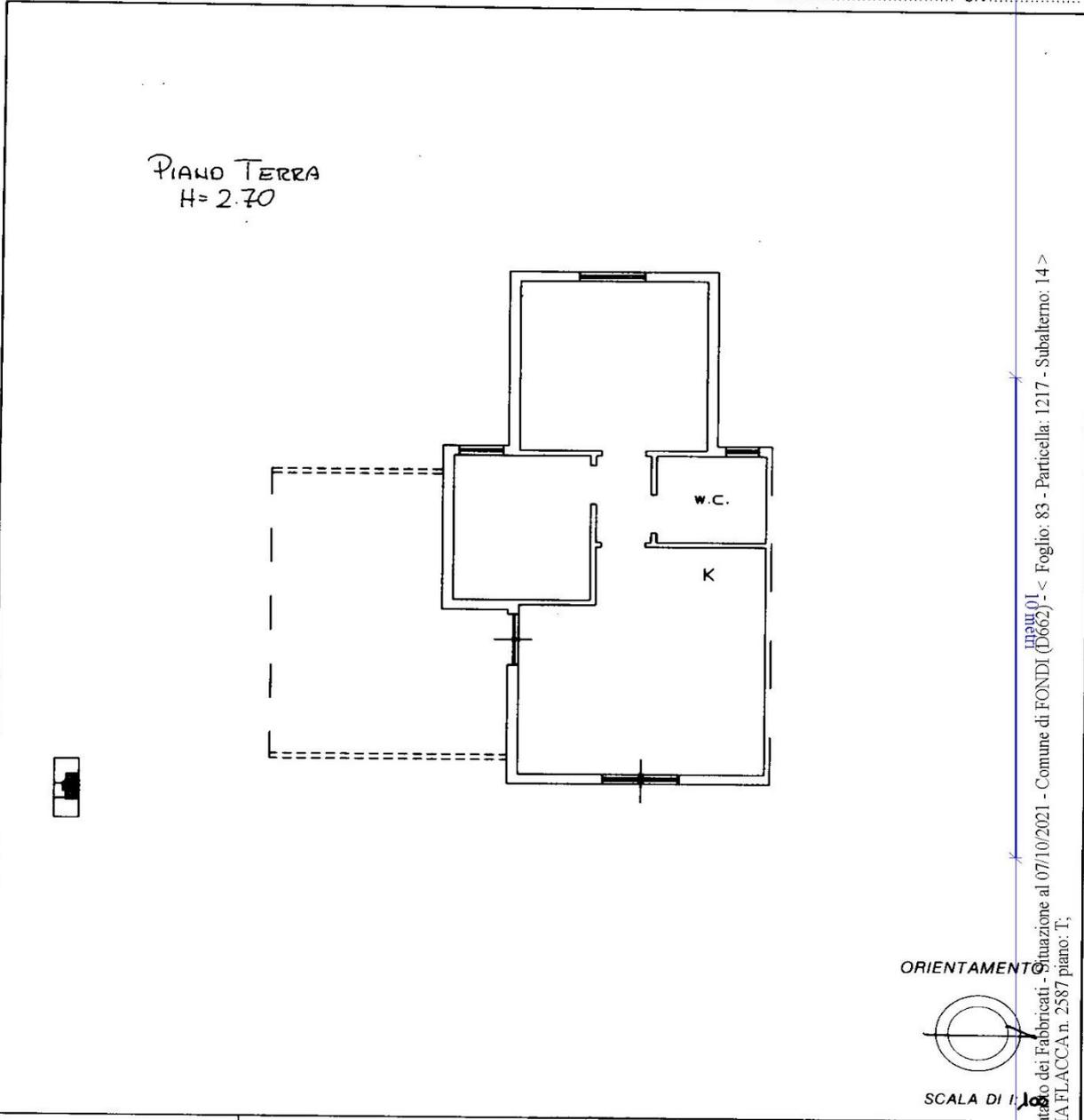


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **FONDI** via **FLACCA K1,3+060** civ.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/10/2021 - Comune di FONDI (D662) - Foglio: 83 - Particella: 1217 - Subalterno: 14 - VIA FLACCA n. 2587 piano: T;

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria
Data presentazione: 17/03/2000 - Data: 07/10/2021 - n. T178034 - Richiedente: VTLRRT56S19H501U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
n. **1217** sub. **14**

Compilata dal **GEONETA**
(Titolo, cognome e nome)
GIUSEPPE DE CAROLIS
Iscritto all'albo dei **GEOMETRI**
della provincia di **LATINA** n. **470**
data Firma **Giuseppe De Carolis**

RISERVATO ALL'UFFICIO
OPERATORE TRIBUTARIO
Alfredo Bellizia

PRECISAZIONI

I dati catastali del **bene** corrispondono con quelli compra vendita del 28/07/2004.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento al momento del sopralluogo è risultato occupato dalla proprietà.

CONDIZIONI

L'appartamento risultavano al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Gli immobili risultano facenti parte di un complesso immobiliare con strada carrabile comune di accesso.

SERVITU'

Dalla documentazione reperita non si segnalano servitù gravanti sugli immobili in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile fa parte di un complesso edilizio di buona qualità architettonica realizzato circa nel 1999 circa, l'immobile ad uso abitazione è realizzato con struttura mista in c.a. e muratura; fabbricato in buono stato di manutenzione e buona qualità architettonica, con facciate intonacate e colorato.

L'appartamento ad uso abitazione è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, patio e corte pertinenziale l'esposizione dell'appartamento è su tre lati e circa a sud/ ovest/est; l'appartamento ha pavimenti in monocottura , il bagno con pavimento e pareti rivestite in mattonelle colorate , le finestre legno ,le porte in legno, il riscaldamento è autonomo, impianto elettrico sotto traccia. L'immobile nel corso del sopralluogo del 21/04/2022 risultava in normale stato di manutenzione. All'interno dell'appartamento nel corso del sopralluogo del 17/03/2022 il sottoscritto ha rilevato che lo stesso è completamente arredato .

L'immobile nel corso del sopralluogo del 17/03/2022 risultava in normale stato di manutenzione .All'interno dell'appartamento nel corso del sopralluogo del 17/03/2022 il sottoscritto ha rilevato che lo stesso è completamente arredato .

(ALL.9.2 fotografie immobile)

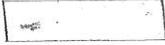
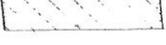
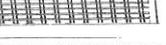
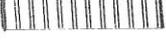
NORMATIVA URBANISTICA

Il PRG del Comune di Fondi individua il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni con la seguente destinazione urbanistica:

Comune di Fondi – Piano Regolatore Generale.

La Particella 1217 – Foglio 83 ricade in “Zona B - Completamento” –



	restauro conservativo A
	completamento B₁ if = 2.00
	" " B₂ if = 0.80
	ristrutturazione B₃ if = 2.00
	" " B₄ if = 0.80
	edilizia economica e popolare legge 167
	espansione mista con attività terz. C .if = 2.50
	residenz. C₂ if = 2.00
	

poste planovolumetriche unitarie interessanti ciascuna, per intero, almeno una delle aree all'uso indicate nella tavola di zonizzazione del P.R.G. e secondo la destinazione d'uso prevista dall'art. 24^o della presenti norme. (L^o)

Per le proposte d'intervento deve essere rispettato quanto prescritto nel decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, per le zone territoriali omogenee di tipo B. In mancanza, le prescrizioni di tale decreto vengono soddisfatte secondo quanto stabilito al terzo comma del precedente articolo 7.

Le proposte avanzate da privati debbono essere sottoscritte da tutti i proprietari interessanti allo studio planovolumetrico e rispettare, nel centro capoluogo (Zone B/3), gli indici di utilizzazione indicati per le zone di completamento di cui al precedente articolo 11.

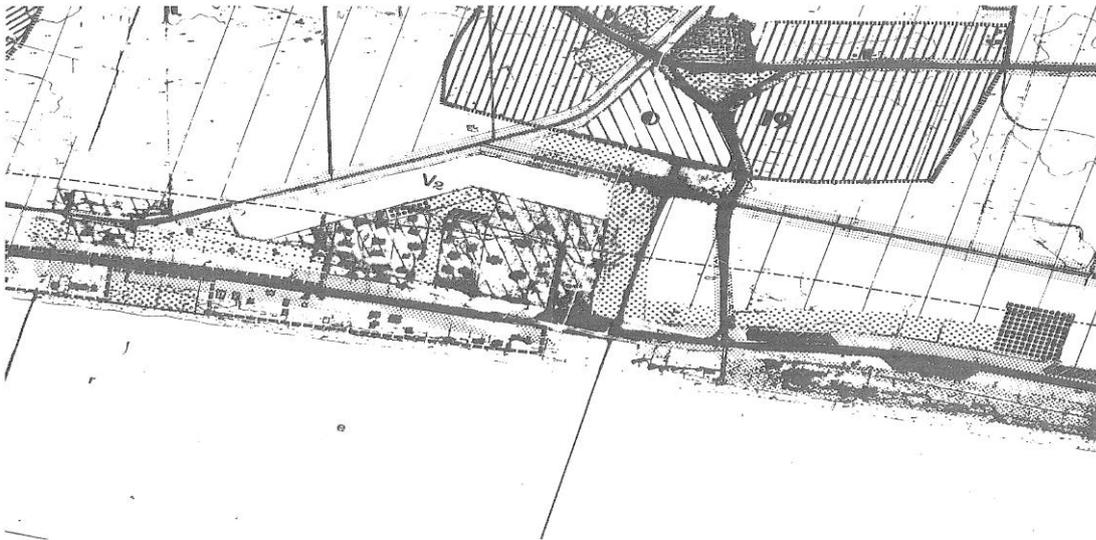
Per quanto riguarda le proposte di ristrutturazione edilizia dei comparti previsti dal piano lungo la fascia costiera (Zone B/4), esse debbono rispettare, invece, gli indici di utilizzazione indicati per le zone di espansione C/4 ($I_f = 0.80 \text{ mc/mq}$), di cui al successivo art. 13.

ART. 13

(Zone C - Espansione edilizia)

Le zone C, distinte con i simboli C/1; C/2; C/3; C/4; C/5 e C/6, comprendono le aree di nuova espansione edilizia, secondo le indicazioni contenute nella tavola di zonizzazione del P.R.G.

In esse è consentita l'edificazione, dopo l'approvazione dei piani particolareggiati, nelle tre forme



REGOLARITA' EDILIZIA

(ALL.9.4 Autorizzazioni edilizie)

Il sottoscritto a seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Fondi in data 17 marzo 2022 ha acquisito i seguenti documenti :



COMUNE DI FONDI

(Provincia di Latina)
Settore n. 4 - Pianificazione Urbanistica e Territoriale
Piazza Municipio, 1 - Tel. 0771.5071 - Fax 0771.507263

Oggetto: Rilascio copie atti – all' Arch. Vitellozzi Roberto

Addì 17 marzo 2022, presso la casa comunale, sita in Fondi Piazza Municipio 1, ad evasione della richiesta di accesso agli atti inoltrata dall'Arch. Vitellozzi Roberto nato a Roma (RM) il 19/11/1956, nella sua qualità di Perito incaricato dal Giudice delegato Dott.ssa Angela Coluccio del Tribunale di Roma, alla presenza del Dott. Domenico Bracciale dipendente del settore n° 4 Pianificazione Urbanistica e Territoriale del Comune di Fondi, si estrapola dalla documentazione in atti pervenuta presso l'ufficio di cui all'intestazione gli atti di seguito elencati:

- 1) Concessione edilizia n° 3516 del 15/03/1999 rilasciata alla Soc. D.A.MA. costruzioni S.R.L. Priva di elaborati grafici non rinvenuti nel fascicolo;
- 2) Stralcio dell'elaborato grafico assunto al prot. comunale n. 26286/A del 02/08/2001 relativo ad attigue unità immobiliari con planimetria generale dello stato dei luoghi adiacenti;
- 3) Stralcio di PRG Tav. 12 relativo dell'area in oggetto;
- 4) Copia NTA del vigente prg.

Fondi li 17/03/2022

Il Perito

Arch. Vitellozzi Roberto



Il Tecnico

Dott. Domenico Bracciale

Visto Il Dirigente

Arch. Bonaventura Pianese



COMUNE DI FONDI
(Provincia di Latina)

CONCESSIONE PER ESECUZIONE DI LAVORI EDILI N° 3516

IL SINDACO

Vista la domanda prot. 2/7385 del 10/09/98 presentata da:

- Soc. "COOP.VA s.r.l. FONDI I", codice fiscale: p.i. 04928290636, intesa ad ottenere la Concessione Edilizia per costruzione di villini a schiera, sito in questo Comune e in località Flacca Km. 2+800, sul terreno riportato in catasto al foglio 83, particelle 123-124-833-834;

Visti i disegni e gli altri elaborati allegati alla stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 27/11/98;

Visto il parere acquisito agli atti del responsabile della U.S.L. in data 13.01.99;

Visto la legge urbanistica del 17.8.1942, n° 1150, modificata ed integrata dalla legge 6.8.1967, n° 765;

Visto il D.L. 23.1.1982 n° 9 convertito con modif. dalla legge 23.5.1982, n° 94;

Vista la legge 2.2.1974, n° 64 e successivo D.M. 3.3.1975, n° 39;

Visto il D.M. 1.4.1983, n° 219;

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene, polizia locale e tutela delle strade comunali;

Vista la legge 28.1.1977, n° 10 contenente norme per la edificabilità dei suoli;

Vista la legge 28.2.1985, n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge Regionale n. 59 del 19/12/95;

Vista la determinazione comunale n. 96 del 18.12.98 ai sensi della legge regionale 59/95 sub delega legge 149/739 trasmessa alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Lazio in data 18.1.99

Atteso che in data 24.02.99 la stessa Soprintendenza non ha ritenuto esercitare la facoltà di annullamento della medesima;

Vista la domanda di autorizzazione allo scarico prot. n°/9560 del 20.5.98;

Atteso che con atto notaio Bernardo Schiano n. 30258 del 8.10.98 la società D.A.MA. costruzioni s.r.l. ha acquistato il terreno su cui è stata richiesta la concessione edilizia di cui sopra;

Atteso che gli oneri di urbanizzazione determinati in E. 51.751.000 sono stati versati con boll. c/c postale 858 del 10.3.99 per gli oneri di urbanizzazione, atteso che il costo di costruzione dovuto per il completamento dei lavori determinato in E. 13.272.000 sarà versato nella misura del 50% entro un anno dalla data di rilascio della presente e la restante parte entro e non oltre 60 giorni dalla data della fine lavori;

Rilascia a D.A.MA. costruzioni s.r.l. c.f. 01777670585

CONCESSIONE EDILIZIA

- per costruzione di villini a schiera in località Flacca Km. 2+800 a condizione:
- che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incombodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;
- il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
- per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio Comunale e devono essere restituite nel pristino stato a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dello stesso Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- l'inizio dei lavori è subordinato alla preventiva autorizzazione scritta dell'Assessorato ai Lavori Pubblici, settore OO.LL.PP. di Latina e Provincia ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della legge 2.2.1974 n° 64 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dal rilascio della Concessione Edilizia, pena la decadenza della stessa.

La fine dei lavori dovrà avvenire entro tre anni dal rilascio della Concessione Edilizia qualora gli stessi non venissero ultimati, ai sensi dell'art. 4, comma 5, dell'art. 10, della legge 28.1.1977 n° 10, dovrà essere richiesta una nuova Concessione per la parte non ultimata.

Si allega, in restituzione, un esemplare di ciascun elaborato grafico presentato.

Dalla Residenza Municipale, il 15 MAR. 1999

COMUNE DI FONDI

elbo
c. 13/11/98
3515

A seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Fondi, lo stesso ha consegnato al sottoscritto una dichiarazione con allegati consistente nella:

- concessione edilizia n.3516 del 15/3/1999 rilasciata alla Dama Costruzioni S.r.l. senza allegati grafici;
- stralcio elaborato grafico relativo ad attigue unità immobiliari con planimetria generale dello stato dei luoghi adiacenti dove viene citata graficamente la planimetria generale del complesso immobiliare ed indicata la concessione 3516 del 1999.

IL sottoscritto vista la dichiarazione del Comune di Fondi rileva la Concessione 3516 del 1999 citata nell'atto di compravendita del 28/7/2004 del Notaio Di Pietro Rep 40832 Racc. 20798, in assenza di elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia 3516 non è stato possibile durante il sopralluogo verificare la corrispondenza con lo stato dei luoghi .

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità :

Non è stato reperito nella documentazione acquisita il certificato energetico dell'appartamento.

Non sono stati reperiti nella documentazione acquisita i certificati di conformità dell'impianto elettrico ed idrico / sanitario.

ONERI CONDOMINIALI

(oneri condominiali)

Il sottoscritto non ha potuto acquisire oneri condominiali .

STIMA DEGLI IMMOBILI

LOTTO 9

Appartamento posto al piano terra con corte pertinenziale, contraddistinto con il numero interno B14 sito nel comune di Fondi (LT) località salto di Fondi, via Flacca Km. 3,050.

Criteri adottati per la stima del valore dell'immobile.

Il valore commerciale dei beni immobili è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: analisi della zona ove è ubicato l'immobile, analisi dell'edificio e dell'unità immobiliare, stato di manutenzione, e conservazione, consistenza, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in comparazione con alcune documentazioni ufficiali ed effettuata una attenta e puntuale ricerca di mercato hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili è stato applicato il metodo comparativo; tale metodo prevede che vengano determinati:

- il valore dell'immobile per unità di superficie: tale valore è determinabile sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato), che fonti indirette (dati dell'Agenzia del Territorio);
- la superficie di riferimento dell'immobile: nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla "superficie commerciale";
- eventuali altri fattori che possono influire sul giudizio di stima quali fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'immobile, etc.

Il valore reale dell'immobile è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$VR = Sc \times Vu \times (1 + Cm/100)$$

in cui:

- **VR** è valore reale dell'immobile espresso in [€];
- **Sc** è la superficie commerciale dell'immobile espressa in [mq];
- **Vu** è il valore unitario commerciale dell'immobile espresso in [€/mq];
- **Cm** è il coefficiente (globale) di merito dell'immobile espresso in [%].

Nel dettaglio i diversi termini sono determinati secondo i seguenti criteri:

- la superficie commerciale dell'immobile (Sc) è calcolata sulla base delle planimetrie di progetto e seguendo i criteri indicati nella Norma UNI 10750/2005 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" e nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) – SEZIONE III - ALLEGATO n.2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"; in particolare tale ultimo documento fa riferimento e richiama espressamente l'Allegato C del D.P.R. 138/98 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)". Secondo tali criteri, la superficie commerciale comprende oltre a quella interna "calpestabile" (di cui fa parte anche la proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise), anche una

frazione delle superfici esterne e di quelle ottenute dalla proiezione in pianta delle eventuali pareti perimetrali condivise.

- il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti dirette è ricavato tramite indagini di mercato sulle compravendite di immobili di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dell'immobile oggetto di stima;
- il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti indirette è ricavato dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici sulla base dei dati dei circa 8.000 Comuni del territorio nazionale; i dati sono forniti per diverse tipologie edilizie e per destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Dalla banca dati dell'Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell'immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo - zona OMI);
- per una stima più corretta del valore dell'immobile, in caso di dati ricavati da fonti indirette, si tiene conto del coefficiente di merito (Cm) secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008; i dati dell'Agenzia del Territorio infatti fanno riferimento ad immobili in stato di conservazione "normale"; per ricondurre la valutazione alle condizioni reali dell'immobile occorre considerare numerosi altri fattori; in particolare nel coefficiente di merito sono compresi:
 - fattori posizionali (posizione all'interno della zona OMI; distanza da: servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi);
 - caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile (stato conservativo, livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche, n. unità del fabbricato, n. di piani, destinazione prevalente del fabbricato commerciale o residenziale);
 - caratteristiche intrinseche dell'immobile (manutenzione, finiture, architettura, piano, vani adibiti a servizi, vista esterna, esposizione, luminosità, impianti, spazi e distribuzione interni);
 - costruttore (storia, struttura aziendale, livello di progettazione); in generale per la difficoltà a reperire dati sul costruttore, spesso non si tiene conto di tale fattore.

Stima del valore dell'immobile

La stima del valore dell'immobile secondo i criteri descritti in precedenza si articola in 4 fasi:

- stima del valore unitario di mercato dell'immobile (da fonti indirette e dirette);
- eventuale determinazione del coefficiente (globale) di merito dell'immobile;
- calcolo della superficie commerciale dell'immobile;
- stima del valore di mercato dell'immobile.

Le fasi del calcolo sono illustrate nei punti seguenti.

○ **Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette**

Dall'indagine presso l'Agenzia del territorio, con riferimento:

- Al Comune di Latina (LT);
- alla fascia/zona in cui è ubicato l'immobile;
- alla tipologia ("Abitazioni civili/uffici");
- all'ultimo semestre per il quale sono disponibili i dati;

dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta per l'immobile oggetto di stima:

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: LATINA

Comune: FONDI

Fascia/zona: Suburbana/ZONA SUBURBANA-SALTO DI FONDI,VIA CANNETO,SANTA ANASTASIA, RIO CLARO, VIA S. ANTONIO

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2250	L	6,4	7,8	N
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1800	L	4,5	6,3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1650	L	4	5,9	N
Box	NORMALE	335	500	L	1,4	2,1	N
Ville e Villini	NORMALE	1750	2050	L	6,6	8	N
Ville e Villini	Ottimo	2050	2600	L	8	9,9	N

Dai dati dell’Agenzia delle entrate, il valore unitario per ville e villini in condizioni “normali” risulta compreso tra 1.750 €/mq e 2.050 €/mq, con media pari a 1.900€/mq.

Il valore unitario ottenuto deve essere “corretto” per tener conto delle caratteristiche distintive del complesso immobiliare attraverso i coefficienti di merito.

Per il caso in esame, i coefficienti di merito (criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008) valgono:

- fattori posizionali: +0.1%(verde)
- caratteristiche intrinseche dell’edificio: - 18 % (di cui realizzato oltre 20 anni - 20% +1 unità+1piani)
- caratteristiche intrinseche dell’unità: + 1,6% (+0.1 giardino +1 esposizione+0.5 luminosità)
- costruttore: 0% (dati insufficienti)

Nel complesso si ottiene:

Cm = coefficiente globale di merito **-16,3%**

Applicando il coefficiente globale di merito al valore medio unitario si ottiene:

$$Vu = 1.900 \times (1 - 16,3/100) = 1.590,30 \text{ €/mq}$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti indirette il valore di **1.590,30 €/mq**.

○ **Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette**

Il valore unitario dell'immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell'immobile in oggetto.

Dall'indagine di mercato, su appartamenti della stessa tipologia immobiliare, si è ottenuto un valore unitario per immobili simili compreso tra 2.200 €/mq e 2.570 €/mq, con valore unitario medio pari a circa 2.385,00 €/mq.

In caso di indagine di mercato, è tuttavia opportuno tenere conto del cosiddetto “*margin di trattativa*”, in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto. Si ritiene di poter applicare, per il caso in esame, una riduzione del 15% al valore unitario medio anche in considerazione dell'attuale tendenza (al ribasso) del mercato immobiliare ottenendo:

$$Vu \text{ (indagine di mercato)} = 2.385,00 - 15\% = 2.027,25 \text{ €/mq}$$

Si può quindi assumere dall'indagine di mercato il valore unitario di 2.027,25 €/mq in ct

○ **Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu)**

In definitiva:

- dai dati dell'Agenzia delle Entrate (fonte indiretta) il valore unitario per gli immobili della tipologia “Abitazioni civili – destinazione residenziale” risulta 1.590,30 €/mq;
- dall'indagine di mercato (fonte diretta) si ottiene un valore unitario di 2.027,25 €/mq;

si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore unitario di 1.808,00 €/mq in ct

○ **Calcolo della superficie commerciale**

Il calcolo della superficie commerciale (Sc) delle unità immobiliari è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali acquisite.

Nel calcolo sono stati seguiti i criteri della Norma UNI 10750/2005 “*Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio*” e quelli contenuti nel Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) – SEZIONE III - ALLEGATO n.2 “*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare*”.

In particolare l’Allegato n.2 del Manuale della banca dati OMI per il calcolo della superficie commerciale fa riferimento all’Allegato C del D.P.R. 138/98.

Secondo tali criteri, la superficie commerciale è la sommatoria della:

- superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto (o accessori diretti);
- superficie delle pertinenze esclusive (o di uso esclusivo) costituite da:
 - pertinenze esclusive di ornamento dell’unità immobiliare (balconi, terrazze, cortili, patii, portici, tettoie aperte, giardini ecc.);
 - pertinenze esclusive a servizio indiretto o accessorie dell’unità immobiliare ovvero locali di uso esclusivo annessi e integrati con l’unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Nel caso di immobili a destinazione residenziale, il calcolo viene eseguito in accordo alle seguenti prescrizioni.

La superficie commerciale dei vani principali è costituita dalla superficie interna “calpestabile” (comprensiva della proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise) e di una frazione (il 50% fino a 50 cm) di quella ottenuta dalla proiezione in pianta delle pareti perimetrali condivise;

La superficie delle pertinenze esclusive viene invece “omogeneizzata” considerandone solo una frazione della superficie “reale” attraverso fattori riduttivi.

Per le pertinenze esclusive di ornamento (terrazzi, balconi, etc.) si utilizzano i seguenti fattori riduttivi:

- per superfici “coperte”:
 - 0,30=30% fino a 25 mq e 0,10=10% per la superficie eccedente i 25 mq, in caso di pertinenze direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;
 - 0,15=15% fino a 25 mq e 0,05=5% per la superficie eccedente i 25 mq, in caso di pertinenze non comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;

- per superfici “scoperte”:

- 0,10=10% fino alla superficie dell’unità immobiliare e 0,02=2% per la superficie eccedente;

Per le pertinenze esclusive accessorie (cantine, posti auto, box, etc.) si utilizzano i seguenti fattori riduttivi:

- 0,50=50%, in caso di pertinenze direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;
- 0,25=25%, in caso di pertinenze non comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti.

Nel calcolo non vengono considerate, in particolare, le superfici delle aree di uso comune (tra cui scale, pianerottoli), i locali tecnici, le aree a verde e camminamenti di pertinenza dell’edificio.

Si riporta, di seguito, il computo della superficie commerciale dell’unità immobiliare calcolata con i criteri descritti.

○ **Calcolo della superficie commerciale - Sc**

La superficie commerciale complessiva dell’immobile, calcolata secondo i criteri descritti, risulta di circa mq. 66,98 (per arrotondamento) ed il dettaglio del calcolo è riportato nella tabella seguente:

	mq	%	mq commerciali	Note
<u>vani principali e accessori diretti</u>				
Vani appartamento	52	100	52	
Totale vani principali e accessori diretti			52	
<u>pertinenze di tipo esclusivo</u>				
a) di ornamento ai vani principali				
Portico	23	30	6,90	
Corte pertinenziale	196	10	5,2	10% fino sup immobile
		2	2,88	2% eccedente
Totale a) pertinenze esclusive di ornamento			14,98	
b) a servizio indiretto dell’unità immobiliare				

Totale b) pertinenze esclusive a servizio indiretto			
Totale pertinenze			
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE		66,98	

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

○ **Stima del valore di mercato degli immobili - Vt**

Il valore di mercato degli immobili, con il metodo comparativo, si ottiene dal prodotto della superficie commerciale “Sc” per il valore unitario.

Utilizzando i dati numerici calcolati in precedenza, si ottiene:

$$Vt = Sc \times Vu = mq\ 66,98 \times \text{€}/mq\ 1.808,00 = \text{€}\ 121.099,00$$

**Si può assumere come valore di mercato dell’immobile, allo stato attuale, il valore di €.
121.000,00 per arrotondamento**

LOTTO 9 formato dai seguenti beni di proprietà del Fallito :

**appartamento posto al piano terra con corte pertinenziale, contraddistinto con il numero
interno B14 sito nel comune di Fondi (LT) località salto di Fondi, via Flacca Km. 3,050.**

**Valore di Stima €.
121.000,00.**

LOTTO N.10

Il lotto è formato dal seguente bene :

Magazzino in Comune di Monterotondo (RM), in via del Colle piano Seminterrato composto di un vano, in catasto foglio 30, part. 1587 cat. C2 , confinante con via del Colle, part. 1587 del foglio 30 salvo altri.

DESCRIZIONE E DATI CATASTALI

Immobile ad uso Magazzino al piano seminterrato , composto da un unico vano, in catasto foglio 30, part. 1587 cat. C2 confinante con via del Colle, part. 982 ,801del foglio 30 salvo altri.

Dati della richiesta	Comune di MONTEROTONDO (Codice: F611) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 30 Particella: 1587

INTESTATI

1	DI MAGGIO Franco nato a MONTEROTONDO il 31/08/1962	DMGFNC62M31F611Q*	(1) Proprieta' per 5/6 bene personale
2	DI MAGGIO Marcella nata a MONTEROTONDO il 08/05/1956	DMGMCL56E48F611E*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	1587				C/2	7	23 m ²	Totale: 30 m ²	Euro 81,96	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DEL COLLE piano: S1;										
Notifica		-		Partita		7455		Mod.58		-		

Il Magazzino al piano seminterrato è sito nel Comune di Monterotondo, in zona centrale di tipologia residenziale non intensiva dotata di servizi commerciali e di linea autobus .

(ALL. 10.1 inquadramento territoriale - ortofoto)

Il magazzino al piano seminterrato è un piccolo fabbricato indipendente, inserito in zona centrale, con accesso da una rientranza di via del Colle ingombra da un piccolo annesso, costruito in epoca non recente, fabbricato in stato degradato di manutenzione e discreta qualità architettonica, parete di accesso in mattoni di tufo e porta in metallo a due ante, internamente ha pareti in mattoni di tufo e pavimento in cemento, soffitto con tavelloni a vista h. circa m.2,50 ,all'interno vi è un rialzo in tufo alto circa 50 cm. il tutto in stato di degrado .

. (ALL.10.2 fotografie magazzino)

L'immobile nel corso del sopralluogo del 10/03/2022 risultava in degradato stato di manutenzione. All'interno del magazzino nel corso del sopralluogo del 10/03/2022 il sottoscritto ha rilevato che lo stesso è semivuoto tranne alcuni piccoli scaffali e attrezzi .

TITOLARITA' CATASTALE

Gli immobili oggetto del fallimento risultano intestati in Catasto a:

Situazione degli intestati dal 06/10/2018

N.	DATTANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI MAGGIO Franco nato a MONTEROTONDO il 31/08/1962	DMGFNC62M31F611Q*	(1) Proprieta' per 5/6 bene personale
2	DI MAGGIO Marcella nata a MONTEROTONDO il 08/05/1956	DMGMCL56E48F611E*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/10/2018 protocollo n. RM0074469 in atti dal 19/02/2019 Rogante: DI MAGGIO Sede: MONTEROTONDO Registrazione: UT Sede: ROMA Volume: 88888 n. 8918 del 22/01/2019 SUCCESSIONE DI LAVINIA AGNENI (n. 9472.2/2019)		

(Successione di Lavinia Agneni – Agenzia Entrate volume 88888/2019)

CONFINI

confinante con via del Colle, part. 982 ,801del foglio 30 salvo altri.

CONSISTENZA

Magazzino al piano seminterrato , composto da un unico vano, in catasto foglio 30, part. 1587 cat. C2 confinante con via del Colle, part. 982 ,801del foglio 30 salvo altri.

	mq
Vano magazzino	26

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

(ALL.10.3 estratto di mappa- ALL.10.3.1 visure storiche immobili ALL.12.3.2 planimetrie catastali)

Magazzino al piano seminterrato , composto da un unico vano c, in catasto foglio 30, part. 1587 cat. C2 confinante con via del Colle, part. 982 ,801del foglio 30 salvo altri.

Situazione degli intestati dal 06/10/2018 risultanti sulla visura storica catastale

Situazione degli intestati dal 06/10/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI MAGGIO Franco nato a MONTEROTONDO il 31/08/1962	DMGFNC62M31F611Q*	(1) Proprieta' per 5/6 bene personale
2	DI MAGGIO Marcella nata a MONTEROTONDO il 08/05/1956	DMGMCL56E48F611E*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/10/2018 protocollo n. RM0074469 in atti dal 19/02/2019 Rogante: DI MAGGIO Sede: MONTEROTONDO Registrazione: UU Sede: ROMA Volume: 88888 n: 8918 del 22/01/2019 SUCCESSIONE DI LAVINIA AGNENI (n. 9472.2/2019)	

Situazione degli intestati dal 17/04/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AGNENI Lavinia nata a FARA IN SABINA il 08/08/1929	GNNLVN29M48D493J*	(1) Proprieta' per 4/6 bene personale fino al 06/10/2018
2	DI MAGGIO Franco nato a MONTEROTONDO il 31/08/1962	DMGFNC62M31F611Q*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale fino al 06/10/2018
3	DI MAGGIO Marcella nata a MONTEROTONDO il 08/05/1956	DMGMCL56E48F611E*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale fino al 06/10/2018
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/04/2010 protocollo n. RM0360267 in atti dal 18/03/2011 Registrazione: UU Sede: ROMA Volume: 9990 n: 794 del 09/03/2011 DENUNCIA DI SUCCESSIONE (n. 20590.2/2011)	

Situazione degli intestati dal 07/12/1958

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AGNENI Lavinia nata a FARA IN SABINA il 06/08/1929	GNNLVN29M46D493F	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 17/04/2010
2	DI MAGGIO Elio nato a MONTEROTONDO il 04/09/1928	DMGLEI28P04F611E*	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 17/04/2010
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 07/12/1958 protocollo n. RM0290659 in atti dal 03/03/2011 Sede: ROMA Registrazione: Sede: ROMA VENDITA REP. 2102 NOT. GIULIO COTOGNI (n. 16262.1/2011)	

Situazione degli intestati dal 20/12/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AGNENI Lavinia nata a FARA IN SABINA il 06/08/1929		(1) Proprieta' per 500/1000 fino al 07/12/1958
2	DI MAGGIO Ekoo nato a MONTEROTONDO il 04/09/1928	DMGLEI28P04F611E*	(1) Proprieta' per 500/1000 fino al 07/12/1958
DATI DERIVANTI DA		in atti dal 20/12/1990	

DATI CATASTALI

(ALL.10.3.1 visura storica immobili)

Magazzino al piano seminterrato , composto da un unico vano c, in catasto foglio 30, part. 1587 cat. C2 confinante con via del Colle, part. 982 ,801del foglio 30 salvo altri.

Dati della richiesta	Comune di MONTEROTONDO (Codice: F611)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 30 Particella: 1587

INTESTATI

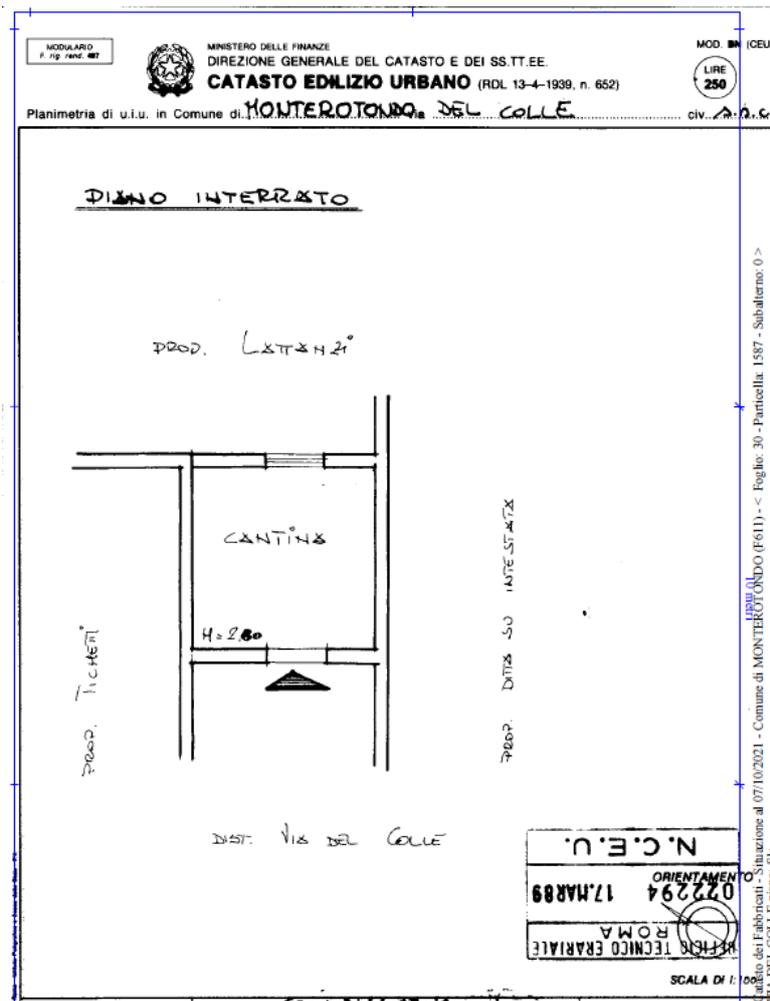
1	DI MAGGIO Franco nato a MONTEROTONDO il 31/08/1962	DMGFNC62M31F611Q*	(1) Proprieta' per 5/6 bene personale
2	DI MAGGIO Marcella nata a MONTEROTONDO il 08/05/1956	DMGMCL56E48F611E*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	1587				C/2	7	23 m ²	Totale: 30 m ²	Euro 81,96	Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DEL COLLE piano: S1;										
Notifica					Partita		7455		Mod.58			

Corrispondenza catastale

a seguito del sopralluogo del 10/03/2022 il sottoscritto ha riscontrato la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi .



PRECISAZIONI

I dati catastali del bene corrispondono con quelli della successione di Lavinia Agneni– Agenzia Entrate volume 88888/2019 del 22/01/2019.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il Magazzino al momento del sopralluogo è risultato non occupato.

CONDIZIONI

Il Magazzino risultava al momento del sopralluogo in degradato stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni

SERVITU'

Dalla documentazione reperita non si segnalano servitù gravanti sugli immobili in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il magazzino al piano seminterrato è un piccolo fabbricato indipendente, inserito in zona centrale, con accesso da una rientranza di via del Colle ingombra da un piccolo annesso, costruito in epoca non recente, fabbricato in stato degradato di manutenzione e discreta qualità architettonica, parete di accesso in mattoni di tufo e porta in metallo a due ante, internamente ha pareti in mattoni di tufo e pavimento in cemento, soffitto con tavelloni a vista h. circa m.2,50 ,all'interno vi è un rialzo in tufo alto circa 50 cm. il tutto in stato di degrado .

NORMATIVA URBANISTICA

La particella 1587 – foglio 30 – Comune di Monterotondo ricade in “Zona B - Edilizia attuale e di completamento” – “Sottozona B2” aree completamente urbanizzate e pressoché edificate così come individuata nel Piano Regolatore GENERALE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Approvate con D.G.R. 452 del 09.09.2015 e pubblicate sul BURL n. 76 del 22.09.2015 – Zonizzazione Generale tav. C2.

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 33 “**Destinazione d'uso nelle zone residenziali**” delle presenti norme.

Nella zona “B” possono essere ammessi negli edifici residenziali:

- botteghe artigianali di servizio necessarie alla residenza o compatibili con essa;
- attrezzature di interesse generale pubbliche e private, uffici pubblici e privati
- ristoranti, circoli culturali, attrezzature ricreative di spettacolo, bar, pensioni;
- negozi o altre attrezzature commerciali con una superficie inferiore a 400 mq.;
- ambulatori, farmacie, ecc.

Nella Sottozona “B2” in cui ricade l'immobile sono ammessi interventi diretti. Le nuove edificazioni, sulle aree libere interne alla Sottozona “B2”, devono escludere le aree già utilizzate per la cubatura assentita.

La sottozona “B2” deve rispettare i seguenti parametri:

- indice fondiario (IF) = 1,50 mc/mq;
- rapporto di copertura (K) = 0,30;
- altezza massima (H) = 7,50 mt.;
- distacco dai confini (DC) = 5,00 mt.;
- distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt.;
- distacco minimo filo stradale (DS) = di norma 4,00 mt.;

Nel caso di uno o più lotti compresi in zone già edificate nelle quali siano ormai consolidati gli allineamenti lungo la strada, i nuovi edifici potranno disporsi secondo l'allineamento prescritto dall'Ufficio tecnico; in ogni caso la sagoma dei fabbricati latitanti la strada, considerata in sezione trasversale a questa, deve essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza stradale e per ordinata i 5/3 dell'ascissa stessa.

Negli edifici sono ammesse le destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 30% della cubatura realizzabile per ciascun intervento, purché all'interno dell'area di pertinenza ovvero su un'area adiacente, siano previsti parcheggi di uso pubblico nella misura di 0,40 mq. per ogni metro quadrato di superficie utile e previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq. per ogni 100 mc. di cubatura non residenziale.

Art. 35 – Zone di Completamento (art. 2 D.M. 02.04.68 n. 1444) Zone “B”

Sono definite zone territoriali “B” le aree già urbanizzate o da urbanizzare in attuazione di un P.U.A. approvato, edificate o in via di edificazione, con prevalente destinazione residenziale, corrispondenti ad agglomerati urbani privi delle caratteristiche delle zone “A” di cui al precedente articolo.

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 33 delle presenti norme.

Nella zona “B” possono essere ammessi negli edifici residenziali:

- botteghe artigianali di servizio necessarie alla residenza o compatibili con essa;
- attrezzature di interesse generale pubbliche e private, uffici pubblici e privati
- ristoranti, circoli culturali, attrezzature ricreative di spettacolo, bar, pensioni;
- negozi o altre attrezzature commerciali con una superficie inferiore a 400 mq.;
- ambulatori, farmacie, ecc.

La zona “B” si divide in sei sottozone:

“B1”, “B2”, “B3”, “B4”, “B5”, “B6”.

REGOLARITA' EDILIZIA

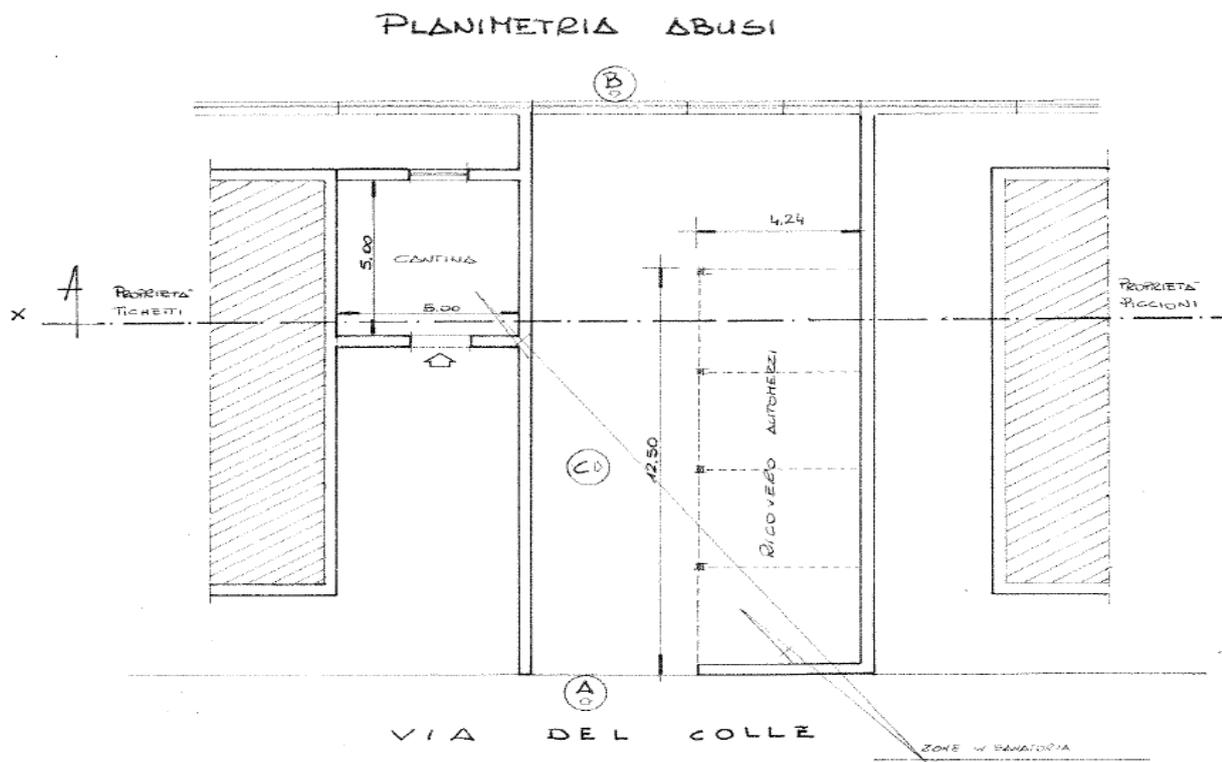
(ALL.10.4 Autorizzazioni edilizie)

Il sottoscritto a seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Monterotondo in data 29/11/2021 e 02/02/2022 e 04/03/2022 ha acquisito i seguenti documenti :

A seguito dell'Accesso agli atti presso il Comune di Monterotondo il sottoscritto rileva:

- Concessione edilizia in sanatoria del 23/06/1993 relativa al magazzino (lotto 10) ed alla adiacente tettoia (lotto 11)

Visto quanto sopra il CTU durante il sopralluogo del Bene Magazzino in via del Colle ha potuto la conformità edilizia ed urbanistica



ONERI CONDOMINIALI

Non risultano dichiarati oneri condominiali

STIMA DEGLI IMMOBILI

LOTTO 10

Magazzino al piano seminterrato , composto da un unico vano c, in catasto foglio 30, part. 1587 cat. C2 confinante con via del Colle, part. 982 ,801del foglio 30 salvo altri.

Criteri adottati per la stima del valore dell'immobile.

Il valore commerciale dei beni immobili è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: analisi della zona ove è ubicato l'immobile, analisi dell'edificio e dell'unità immobiliare, stato di manutenzione, e conservazione, consistenza, situazione del mercato e

della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in comparazione con alcune documentazioni ufficiali ed effettuata una attenta e puntuale ricerca di mercato hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili è stato applicato il metodo comparativo; tale metodo prevede che vengano determinati:

- il valore dell'immobile per unità di superficie: tale valore è determinabile sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato), che fonti indirette (dati dell'Agenzia del Territorio);
- la superficie di riferimento dell'immobile: nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla "superficie commerciale";
- eventuali altri fattori che possono influire sul giudizio di stima quali fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'immobile, etc.

Il valore reale dell'immobile è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$VR = Sc \times Vu \times (1 + Cm/100)$$

in cui:

- **VR** è valore reale dell'immobile espresso in [€];
- **Sc** è la superficie commerciale dell'immobile espressa in [mq];
- **Vu** è il valore unitario commerciale dell'immobile espresso in [€/mq];
- **Cm** è il coefficiente (globale) di merito dell'immobile espresso in [%].

Nel dettaglio i diversi termini sono determinati secondo i seguenti criteri:

- la superficie commerciale dell'immobile (Sc) è calcolata sulla base delle planimetrie di progetto e seguendo i criteri indicati nella Norma UNI 10750/2005 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" e nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) – SEZIONE III - ALLEGATO n.2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"; in particolare tale ultimo documento fa riferimento e richiama espressamente l'Allegato

C del D.P.R. 138/98 *“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)”*. Secondo tali criteri, la superficie commerciale comprende oltre a quella interna “calpestabile” (di cui fa parte anche la proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise), anche una frazione delle superfici esterne e di quelle ottenute dalla proiezione in pianta delle eventuali pareti perimetrali condivise.

- il valore unitario commerciale dell’immobile (Vu) da fonti dirette è ricavato tramite indagini di mercato sulle compravendite di immobili di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dell’immobile oggetto di stima;
- il valore unitario commerciale dell’immobile (Vu) da fonti indirette è ricavato dai dati forniti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici sulla base dei dati dei circa 8.000 Comuni del territorio nazionale; i dati sono forniti per diverse tipologie edilizie e per destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Dalla banca dati dell’Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell’immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo – zona OMI);
- per una stima più corretta del valore dell’immobile, in caso di dati ricavati da fonti indirette, si tiene conto del coefficiente di merito (Cm) secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008; i dati dell’Agenzia del Territorio infatti fanno riferimento ad immobili in stato di conservazione “normale”; per ricondurre la valutazione alle condizioni reali dell’immobile occorre considerare numerosi altri fattori; in particolare nel coefficiente di merito sono compresi:
 - fattori posizionali (posizione all’interno della zona OMI; distanza da: servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi);
 - caratteristiche intrinseche dell’edificio in cui è inserito l’immobile (stato conservativo, livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche, n. unità del fabbricato, n. di piani, destinazione prevalente del fabbricato commerciale o residenziale);
 - caratteristiche intrinseche dell’immobile (manutenzione, finiture, architettura, piano, vani adibiti a servizi, vista esterna, esposizione, luminosità, impianti, spazi e distribuzione interni);

- costruttore (storia, struttura aziendale, livello di progettazione); in generale per la difficoltà a reperire dati sul costruttore, spesso non si tiene conto di tale fattore.

Stima del valore dell'immobile

La stima del valore dell'immobile secondo i criteri descritti in precedenza si articola in 4 fasi:

- stima del valore unitario di mercato dell'immobile (da fonti indirette e dirette);
- eventuale determinazione del coefficiente (globale) di merito dell'immobile;
- calcolo della superficie commerciale dell'immobile;
- stima del valore di mercato dell'immobile.

Le fasi del calcolo sono illustrate nei punti seguenti.

○ **Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette**

Dall'indagine presso l'Agenzia del territorio, con riferimento:

- Al comune di Monterotondo (RM);
- alla fascia/zona in cui è ubicato l'immobile;
- alla tipologia ("Abitazioni civili/uffici");
- all'ultimo semestre per il quale sono disponibili i dati;

dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta per l'immobile oggetto di stima:

AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: MONTEROTONDO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1650	L	4,5	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1500	L	4,3	6	L

Dai dati dell'Agenzia delle entrate, il valore unitario per le abitazioni tipo economico in condizioni "normali" risulta compreso tra 1.000 €/mq e 1.500 €/mq, con media pari a 1.250 €/mq.

Il valore unitario ottenuto deve essere "corretto" per tener conto delle caratteristiche distintive del complesso immobiliare attraverso i coefficienti di merito.

Per il caso in esame, i coefficienti di merito (criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008) valgono:

- caratteristiche intrinseche dell'edificio: -20% (ristrutturato 20/30 -20%)
- caratteristiche intrinseche dell'unità: - 3% (manutenzione)
- costruttore: 0% (dati insufficienti)

Nel complesso si ottiene:

Cm = coefficiente globale di merito -23%

Applicando il coefficiente globale di merito al valore medio unitario si ottiene:

$$Vu = 1.250 \times (1 - 23 / 100) = 962,50 \text{ €/mq}$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti indirette il valore di 962,50 €/mq.

Il sottoscritto in assenza di valori di riferimento OMI per immobili del tipo magazzino / cantina ritiene di poter applicare il fattore di riduzione del 50% del valore a mq come per le pertinenze accessorie (cantine, posti auto, box, etc.) ne deriva il valore di **481,25 €/mq**.

○ **Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette**

Il valore unitario dell'immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell'immobile in oggetto.

Dall'indagine di mercato, anche su appartamenti della stessa tipologia immobiliare, si è ottenuto un valore unitario per immobili simili compreso tra 1.655,00 €/mq e 1.102,00 €/mq, con valore unitario medio pari a circa 1.378,50 €/mq.

In caso di indagine di mercato, è tuttavia opportuno tenere conto del cosiddetto “*margin di trattativa*”, in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto. Si ritiene di poter applicare, per il caso in esame, una riduzione del 10% al valore unitario medio anche in considerazione dell'attuale tendenza (al ribasso) del mercato immobiliare ottenendo:

$$Vu \text{ (indagine di mercato)} = 1.378,50 - 10\% = 1.240,65 \text{ €/mq}$$

Si può quindi assumere dall'indagine di mercato il valore unitario di 1.240,65 €/mq

Il sottoscritto in assenza di valori di riferimento per immobili del tipo magazzino / cantina ritiene di poter applicare il fattore di riduzione del 50% del valore a mq come per le pertinenze accessorie (cantine, posti auto, box, etc.). ne deriva il valore di **€/mq 620,32**

○ **Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu)**

In definitiva:

- dai dati dell'Agenzia delle Entrate (fonte indiretta) il valore unitario per gli immobili della tipologia “Abitazioni civili – destinazione residenziale” risulta 481,25 €/mq;
- dall'indagine di mercato (fonte diretta) si ottiene un valore unitario di 620,32 €/mq;

si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore unitario di 550,00 €/mq per arrotondamento.

○ **Calcolo della superficie commerciale**

Il calcolo della superficie commerciale (Sc) delle unità immobiliari è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali acquisite.

Nel calcolo sono stati seguiti i criteri della Norma UNI 10750/2005 “*Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio*” e quelli contenuti nel Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) – SEZIONE III - ALLEGATO n.2 “*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare*”.

In particolare l’Allegato n.2 del Manuale della banca dati OMI per il calcolo della superficie commerciale fa riferimento all’Allegato C del D.P.R. 138/98.

Secondo tali criteri, la superficie commerciale è la sommatoria della:

- superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto (o accessori diretti);
- superficie delle pertinenze esclusive (o di uso esclusivo) costituite da:
 - pertinenze esclusive di ornamento dell’unità immobiliare (balconi, terrazze, cortili, patii, portici, tettoie aperte, giardini ecc.);
 - pertinenze esclusive a servizio indiretto o accessorie dell’unità immobiliare ovvero locali di uso esclusivo annessi e integrati con l’unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Nel caso di immobili a destinazione residenziale, il calcolo viene eseguito in accordo alle seguenti prescrizioni.

La superficie commerciale dei vani principali è costituita dalla superficie interna “calpestabile” (comprensiva della proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise) e di una frazione (il 50% fino a 50 cm) di quella ottenuta dalla proiezione in pianta delle pareti perimetrali condivise;

La superficie delle pertinenze esclusive viene invece “omogeneizzata” considerandone solo una frazione della superficie “reale” attraverso fattori riduttivi.

Per le pertinenze esclusive di ornamento (terrazzi, balconi, etc.) si utilizzano i seguenti fattori riduttivi:

- per superfici “coperte”:
- 0,30=30% fino a 25 mq e 0,10=10% per la superficie eccedente i 25 mq, in caso di pertinenze direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;

- 0,15=15% fino a 25 mq e 0,05=5% per la superficie eccedente i 25 mq, in caso di pertinenze non comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;

- per superfici “scoperte”:

- 0,10=10% fino alla superficie dell’unità immobiliare e 0,02=2% per la superficie eccedente;

Per le pertinenze esclusive accessorie (cantine, posti auto, box, etc.) si utilizzano i seguenti fattori riduttivi:

- 0,50=50%, in caso di pertinenze direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;

- 0,25=25%, in caso di pertinenze non comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti.

Nel calcolo non vengono considerate, in particolare, le superfici delle aree di uso comune (tra cui scale, pianerottoli), i locali tecnici, le aree a verde e camminamenti di pertinenza dell’edificio.

Si riporta, di seguito, il computo della superficie commerciale dell’unità immobiliare calcolata con i criteri descritti.

○ **Calcolo della superficie commerciale - Sc**

La superficie commerciale complessiva dell’immobile, calcolata secondo i criteri descritti (riduzione del valore da fonte indiretta del 50% e valore da fonte diretta della tipologia dell’immobile) , risulta di circa mq. 27 (per arrotondamento) ed il dettaglio del calcolo è riportato nella tabella seguente:

	mq	%	mq commerciali	Note
vani principali e accessori diretti				
Magazzino	27	100	27	
Totale vani principali e accessori diretti			27	
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE			27	

○ **Stima del valore di mercato degli immobili - Vt**

Il valore di mercato degli immobili, con il metodo comparativo, si ottiene dal prodotto della superficie commerciale “Sc” per il valore unitario.

Utilizzando i dati numerici calcolati in precedenza, si ottiene:

$V_t = S_c \times V_u = m_q 27 \times \text{€}/m_q 550,00 = \text{€} 14.850,00.$

**Si può assumere come valore di mercato dell'immobile, allo stato attuale, il valore in ct. di €.
14.850,00 .**

LOTTO 10 formato dal seguente bene di proprietà del Fallito :

Magazzino in Comune di Monterotondo (RM), in via del Colle piano Seminterrato , composto da un unico vano c, in catasto foglio 30, part. 1587 cat. C2 confinante con via del Colle, part. 982 ,801del foglio 30 salvo altri.

**Valore di stima della proprietà per 1/6 del Bene della sig.ra Di Maggio Marcella del Lotto 10
- €. 14.850,00 * 1/6= 2.475,00**

LOTTO N.11

Il lotto è formato dal seguente bene :

Tettoia aperta per Ricovero automezzi in Comune di Monterotondo (RM), in via del Colle e precisamente composto da una superficie per parcheggio automezzi con sovrastante tettoia in catasto foglio 30 particella 982 sub 2 confinante con via del colle foglio 30 part.801 part.1587 , salvo altri.

DESCRIZIONE E DATI CATASTALI

Tettoia aperta per Ricovero automezzi in Comune di Monterotondo (RM), in via del Colle e precisamente composto da una superficie per parcheggio automezzi con sovrastante tettoia in catasto foglio 30 particella 982 sub 2

Dati della richiesta	Comune di MONTEROTONDO (Codice: F611)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 30 Particella: 982 Sub.: 2

INTESTATI

1	DI MAGGIO Franco nato a MONTEROTONDO il 31/08/1962	DMGFNC62M31F611Q*	(1) Proprieta' per 5/6 bene personale
2	DI MAGGIO Marcella nata a MONTEROTONDO il 08/05/1956	DMGMCL56E48F611E*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		30	982	2			C/7	6	52 m ²	Totale: 51 m ²	Euro 64,45	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA DEL COLLE piano: T;											
Notifica		-				Partita	7455		Mod.58	-			

La tettoia ad uso ricovero automezzi al piano terra è sita nel Comune di Monterotondo, in zona centrale di tipologia residenziale non intensiva dotata di servizi commerciali e di linea autobus .

(ALL. 11.1 inquadramento territoriale - ortofoto)

La tettoia ad uso ricovero automezzi, inserito in zona centrale, con avanti spazio di manovra con accesso da via del Colle, costruita in epoca non recente, tettoia in discreto stato di manutenzione e normale qualità architettonica, costituita da ondulina di copertura e pali di ferro in discreto stato di manutenzione, pavimentazione in cemento in discreto stato di manutenzione.

(ALL.11.2 fotografie tettoia)

nel corso del sopralluogo del 10/03/2022 il sottoscritto ha rilevato che nel parcheggio erano presenti automezzi non identificati.

TITOLARITA' CATASTALE

Gli immobili oggetto del fallimento risultano intestati in Catasto a:

Situazione degli intestati dal 06/10/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI MAGGIO Franco nato a MONTEROTONDO il 31/08/1962	DMGFNC62M31F611Q*	(1) Proprieta' per 5/6 bene personale
2	DI MAGGIO Marcella nata a MONTEROTONDO il 08/05/1956	DMGMCL36E48F611E*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/10/2018 protocollo n. RM0074469 in atti dal 19/02/2019 Rogante: DI MAGGIO Sede: MONTEROTONDO Registrazione: UU Sede: ROMA Volume: 88888 n: 8918 del 22/01/2019 SUCCESSIONE DI LAVINIA AGNENI (n. 9472.2/2019)		

(Successione di Lavinia Agneni – Agenzia Entrate volume 88888/2019)

CONFINI

confinante con via del colle foglio 30 part.801 part.1587 , salvo altri.

CONSISTENZA

Tettoia aperta per Ricovero automezzi in Comune di Monterotondo (RM), in via del Colle e precisamente composto da una superficie per parcheggio automezzi con sovrastante tettoia in catasto foglio 30 particella 982 sub 2

	mq
Tettoia ricovero automezzi	52

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

(ALL.11.3 estratto di mappa- ALL.11.3.1 visure storiche immobili ALL.11.3.2 planimetrie catastali)

Tettoia aperta per Ricovero automezzi in Comune di Monterotondo (RM), in via del Colle e precisamente composto da una superficie per parcheggio automezzi con sovrastante tettoia in catasto foglio 30 particella 982 sub 2

Situazione degli intestati dal 20.12.1990 risultanti sulla visura storica catastale

Situazione degli intestati dal 06/10/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI MAGGIO Franco nato a MONTEROTONDO il 31/08/1962	DMGFNC62M31F611Q*	(1) Proprieta' per 5/6 bene personale
2	DI MAGGIO Marcella nata a MONTEROTONDO il 08/05/1956	DMGMCL56E48F611E*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/10/2018 protocollo n. RM0074469 in atti dal 19/02/2019 Rogante: DI MAGGIO Sede: MONTEROTONDO Registrazione: UU Sede: ROMA Volume: 88888 n: 8918 del 22/01/2019 SUCCESSIONE DI LAVINIA AGNENI (n. 9472.2/2019)	

Situazione degli intestati dal 17/04/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AGNENI Lavinia nata a FARA IN SABINA il 08/08/1929	GNNLVN29M48D493J*	(1) Proprieta' per 4/6 bene personale fino al 06/10/2018
2	DI MAGGIO Franco nato a MONTEROTONDO il 31/08/1962	DMGFNC62M31F611Q*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale fino al 06/10/2018
3	DI MAGGIO Marcella nata a MONTEROTONDO il 08/05/1956	DMGMCL56E48F611E*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale fino al 06/10/2018
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/04/2010 protocollo n. RM0360267 in atti dal 18/03/2011 Registrazione: UU Sede: ROMA Volume: 9990 n: 794 del 09/03/2011 DENUNCIA DI SUCCESSIONE (n. 20590.2/2011)	

Situazione degli intestati dal 07/12/1958

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AGNENI Lavinia nata a FARA IN SABINA il 06/08/1929	GNNLVN29M46D493F	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 17/04/2010
2	DI MAGGIO Elio nato a MONTEROTONDO il 04/09/1928	DMGLEI28P04F611E*	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 17/04/2010
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 07/12/1958 protocollo n. RM0290659 in atti dal 03/03/2011 Sede: ROMA Registrazione: Sede: ROMA VENDITA REP. 2102 NOT. GIULIO COTOGNI (n. 16262.1/2011)	

Situazione degli intestati dal 20/12/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AGNENI Lavinia nata a FARA IN SABINA il 06/08/1929		(1) Proprieta' per 500/1000 fino al 07/12/1958
2	DI MAGGIO Ekoo nato a MONTEROTONDO il 04/09/1928	DMGLEI28P04F611E*	(1) Proprieta' per 500/1000 fino al 07/12/1958
DATI DERIVANTI DA		in atti dal 20/12/1990	

DATI CATASTALI

(ALL.11.3.1 visura storica immobili)

Tettoia aperta per Ricovero automezzi in Comune di Monterotondo (RM), in via del Colle e precisamente composto da una superficie per parcheggio automezzi con sovrastante tettoia in catasto foglio 30 particella 982 sub 2

Dati della richiesta	Comune di MONTEROTONDO (Codice: F611)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 30 Particella: 982 Sub.: 2

INTESTATI

1	DI MAGGIO Franco nato a MONTEROTONDO il 31/08/1962	DMGFNC62M31F611Q*	(1) Proprieta' per 5/6 bene personale
2	DI MAGGIO Marcella nata a MONTEROTONDO il 08/05/1956	DMGMCL56E48F611E*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	982	2			C/7	6	52 m ²	Totale: 51 m ²	Euro 64,45	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DEL COLLE piano: T;										
Notifica		-		Partita		7455		Mod.58		-		

Corrispondenza catastale

a seguito del sopralluogo del 10/03/2022 il sottoscritto ha riscontrato la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi .

MODULARIO F. 10/10/2021 (CEU)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTEBONATA del COLLE via civ. 5102

PIANO TERRA

PROP. INTA SU MONTASTA

PROP. INTA SU MONTASTA

Tettoia

PROP. PIGNONI

H₁ = 2,10

DIST. Via del COLLE

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

RESERVATO ALL'UFFICIO

Compilato dal geom. D. GOSTINO
Data: 17/03/2020 - Data: 17/03/2020 - Richiedente: VTLRRT56S19H501U
Riforma di acquisizione: 4/01/2017 - Richiedente: A4(210x297)
della provincia di 5102

Stato dei fabbricati: Situazione al 07/10/2021 - Comune di MONTEBONATA (5101) - < Foglio: 30 - Particella: 982 - Subalterno: 2 >
VIA DEL COLLE piano T.

PRECISAZIONI

I dati catastali del bene corrispondono con quelli della successione di Lavinia Agneni- Agenzia Entrate volume 88888/2019 del 22/01/2019.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il parcheggio automezzi al momento del sopralluogo era occupato da automezzi non identificati

CONDIZIONI

La tettoia risultavano al momento del sopralluogo in discreto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Non risultano dichiarate parti comuni

SERVITU'

Dalla documentazione reperita non si segnalano servitù gravanti sugli immobili in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tettoia ad uso ricovero automezzi, inserito in zona centrale, con avanti spazio di manovra con accesso da via del Colle, costruita in epoca non recente, tettoia in discreto stato di manutenzione e normale qualità architettonica, costituita da ondulina di copertura e pali di ferro in discreto stato di manutenzione, pavimentazione in cemento in discreto stato di manutenzione.

NORMATIVA URBANISTICA

La particella 982 – foglio 30 – Comune di Monterotondo ricade in “Zona B - Edilizia attuale e di completamento” – “Sottozona B2” aree completamente urbanizzate e pressoché edificate così come individuata nel Piano Regolatore GENERALE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Approvate con D.G.R. 452 del 09.09.2015 e pubblicate sul BURL n. 76 del 22.09.2015 – Zonizzazione Generale tav. C2.

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 33 “**Destinazione d'uso nelle zone residenziali**” delle presenti norme.

Nella zona “B” possono essere ammessi negli edifici residenziali:

- botteghe artigianali di servizio necessarie alla residenza o compatibili con essa;
- attrezzature di interesse generale pubbliche e private, uffici pubblici e privati
- ristoranti, circoli culturali, attrezzature ricreative di spettacolo, bar, pensioni;
- negozi o altre attrezzature commerciali con una superficie inferiore a 400 mq.;
- ambulatori, farmacie, ecc.

Nella Sottozona “B2” in cui ricade l'immobile sono ammessi interventi diretti. Le nuove edificazioni, sulle aree libere interne alla Sottozona “B2”, devono escludere le aree già utilizzate per la cubatura assentita.

La sottozona “B2” deve rispettare i seguenti parametri:

- indice fondiario (IF) = 1,50 mc/mq;
- rapporto di copertura (K) = 0,30;
- altezza massima (H) = 7,50 mt.;
- distacco dai confini (DC) = 5,00 mt.;
- distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt.;
- distacco minimo filo stradale (DS) = di norma 4,00 mt.;

Nel caso di uno o più lotti compresi in zone già edificate nelle quali siano ormai consolidati gli allineamenti lungo la strada, i nuovi edifici potranno disporsi secondo l'allineamento prescritto dall'Ufficio tecnico; in ogni caso la sagoma dei fabbricati latitanti la strada, considerata in sezione trasversale a questa, deve essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza stradale e per ordinata i 5/3 dell'ascissa stessa.

Negli edifici sono ammesse le destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 30% della cubatura realizzabile per ciascun intervento, purché all'interno dell'area di pertinenza ovvero su un'area adiacente, siano previsti parcheggi di uso pubblico nella misura di 0,40 mq. per ogni metro quadrato di superficie utile e previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq. per ogni 100 mc. di cubatura non residenziale.

Art. 35 – Zone di Completamento (art. 2 D.M. 02.04.68 n. 1444) Zone “B”

Sono definite zone territoriali “B” le aree già urbanizzate o da urbanizzare in attuazione di un P.U.A. approvato, edificate o in via di edificazione, con prevalente destinazione residenziale, corrispondenti ad agglomerati urbani privi delle caratteristiche delle zona “A” di cui al precedente articolo.

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 33 delle presenti norme.

Nella zona “B” possono essere ammessi negli edifici residenziali:

- botteghe artigianali di servizio necessarie alla residenza o compatibili con essa;
- attrezzature di interesse generale pubbliche e private, uffici pubblici e privati
- ristoranti, circoli culturali, attrezzature ricreative di spettacolo, bar, pensioni;
- negozi o altre attrezzature commerciali con una superficie inferiore a 400 mq.;
- ambulatori, farmacie, ecc.

La zona “B” si divide in sei sottozone:

“B1”, “B2”, “B3”, “B4”, “B5”, “B6”.

REGOLARITA' EDILIZIA

(ALL.11.4 Autorizzazioni edilizie)

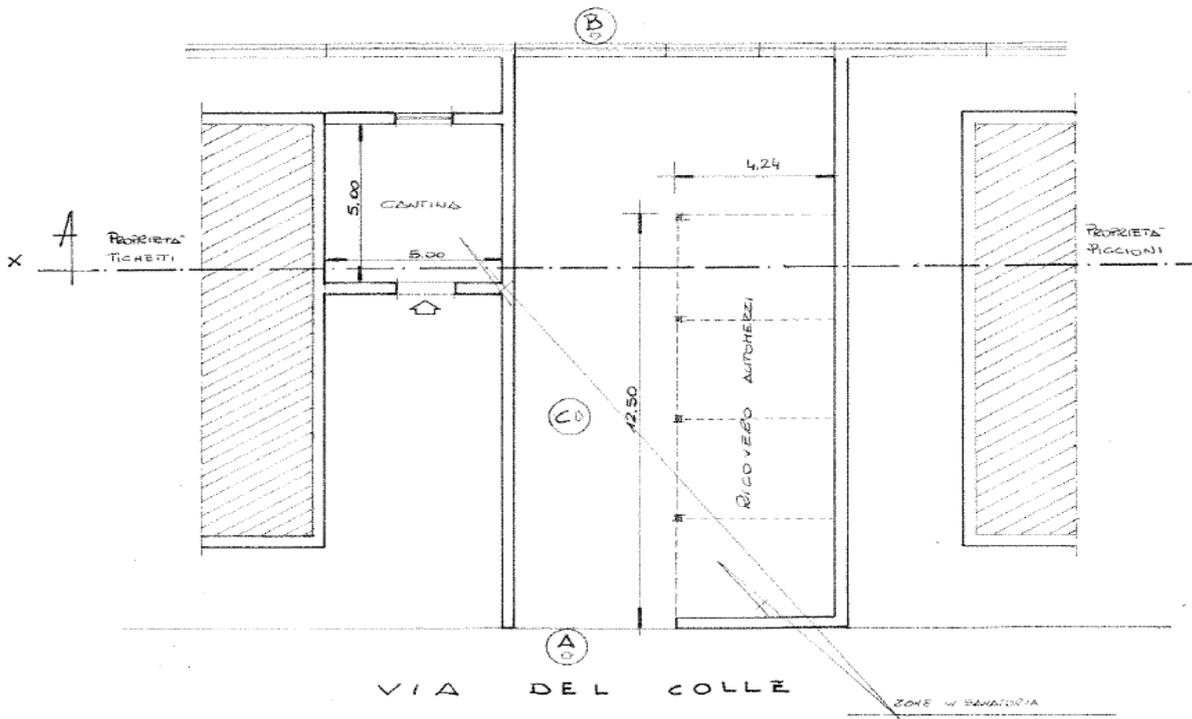
Il sottoscritto a seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Monterotondo in data 29/11/2021 e 02/02/2022 e 04/03/2022 ha acquisito i seguenti documenti :

A seguito dell'Accesso agli atti presso il Comune di Monterotondo il sottoscritto rileva:

- Concessione edilizia in sanatoria del 23/06/1993 relativa al magazzino (lotto 10) ed alla adiacente tettoia (lotto 11)

Visto quanto sopra il CTU durante il sopralluogo del Bene Magazzino in via del Colle ha potuto verificare la conformità edilizia ed urbanistica .

PLANIMETRIA ABUSI



ONERI CONDOMINIALI

Non risultano sono agli atti oneri condominiali

STIMA DEGLI IMMOBILI

LOTTO 11

Tettoia aperta per Ricovero automezzi in Comune di Monterotondo (RM), in via del Colle e precisamente composto da una superficie per parcheggio automezzi con sovrastante tettoia in catasto foglio 30 particella 982 sub 2.

Criteri adottati per la stima del valore dell'immobile.

Il valore commerciale dei beni immobili è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: analisi della zona ove è ubicato l'immobile, analisi dell'edificio e dell'unità immobiliare, stato di manutenzione, e conservazione, consistenza, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in comparazione con alcune

documentazioni ufficiali ed effettuata una attenta e puntuale ricerca di mercato hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili è stato applicato il metodo comparativo; tale metodo prevede che vengano determinati:

- il valore dell'immobile per unità di superficie: tale valore è determinabile sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato), che fonti indirette (dati dell'Agenzia del Territorio);
- la superficie di riferimento dell'immobile: nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla "superficie commerciale";
- eventuali altri fattori che possono influire sul giudizio di stima quali fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'immobile, etc.

Il valore reale dell'immobile è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$VR = Sc \times Vu \times (1 + Cm/100)$$

in cui:

- **VR** è valore reale dell'immobile espresso in [€];
- **Sc** è la superficie commerciale dell'immobile espressa in [mq];
- **Vu** è il valore unitario commerciale dell'immobile espresso in [€/mq];
- **Cm** è il coefficiente (globale) di merito dell'immobile espresso in [%].

Nel dettaglio i diversi termini sono determinati secondo i seguenti criteri:

- la superficie commerciale dell'immobile (Sc) è calcolata sulla base delle planimetrie di progetto e seguendo i criteri indicati nella Norma UNI 10750/2005 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" e nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) – SEZIONE III - ALLEGATO n.2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"; in particolare tale ultimo documento fa riferimento e richiama espressamente l'Allegato C del D.P.R. 138/98 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale

delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)". Secondo tali criteri, la superficie commerciale comprende oltre a quella interna "calpestabile" (di cui fa parte anche la proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise), anche una frazione delle superfici esterne e di quelle ottenute dalla proiezione in pianta delle eventuali pareti perimetrali condivise.

- il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti dirette è ricavato tramite indagini di mercato sulle compravendite di immobili di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dell'immobile oggetto di stima;
- il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti indirette è ricavato dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici sulla base dei dati dei circa 8.000 Comuni del territorio nazionale; i dati sono forniti per diverse tipologie edilizie e per destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Dalla banca dati dell'Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell'immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo – zona OMI);
- per una stima più corretta del valore dell'immobile, in caso di dati ricavati da fonti indirette, si tiene conto del coefficiente di merito (Cm) secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008; i dati dell'Agenzia del Territorio infatti fanno riferimento ad immobili in stato di conservazione "normale"; per ricondurre la valutazione alle condizioni reali dell'immobile occorre considerare numerosi altri fattori; in particolare nel coefficiente di merito sono compresi:
 - fattori posizionali (posizione all'interno della zona OMI; distanza da: servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi);
 - caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile (stato conservativo, livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche, n. unità del fabbricato, n. di piani, destinazione prevalente del fabbricato commerciale o residenziale);
 - caratteristiche intrinseche dell'immobile (manutenzione, finiture, architettura, piano, vani adibiti a servizi, vista esterna, esposizione, luminosità, impianti, spazi e distribuzione interni);

- costruttore (storia, struttura aziendale, livello di progettazione); in generale per la difficoltà a reperire dati sul costruttore, spesso non si tiene conto di tale fattore.

Stima del valore dell'immobile

La stima del valore dell'immobile secondo i criteri descritti in precedenza si articola in 4 fasi:

- stima del valore unitario di mercato dell'immobile (da fonti indirette e dirette);
- eventuale determinazione del coefficiente (globale) di merito dell'immobile;
- calcolo della superficie commerciale dell'immobile;
- stima del valore di mercato dell'immobile.

Le fasi del calcolo sono illustrate nei punti seguenti.

○ **Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette**

Dall'indagine presso l'Agenzia del territorio, con riferimento:

- Al comune di Monterotondo (RM);
- alla fascia/zona in cui è ubicato l'immobile;
- alla tipologia ("Abitazioni civili/uffici");
- all'ultimo semestre per il quale sono disponibili i dati;

dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta per l'immobile oggetto di stima:

AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: MONTEROTONDO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1650	L	4,5	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1500	L	4,3	6	L

Dai dati dell’Agenzia delle entrate, il valore unitario per le abitazioni tipo economico in condizioni “normali” risulta compreso tra 1.000 €/mq e 1.500 €/mq, con media pari a 1.250 €/mq.

Il valore unitario ottenuto deve essere “corretto” per tener conto delle caratteristiche distintive del complesso immobiliare attraverso i coefficienti di merito.

Per il caso in esame, i coefficienti di merito (criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008) valgono:

- fattori posizionali: +0.9% (servizi +0.3, trasporti +0.5 +0.1)
- caratteristiche intrinseche dell’edificio: -20% (ristrutturato 20/30 -20%)
- caratteristiche intrinseche dell’unità: + 0
- costruttore: 0% (dati insufficienti)

Nel complesso si ottiene:

Cm = coefficiente globale di merito **-19,1%**

Applicando il coefficiente globale di merito al valore medio unitario si ottiene:

$$Vu = 1.250 \times (1 - 19,1 / 100) = 1.011,25 \text{ €/mq}$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti indirette il valore di **1.011,25 €/mq**.

Il sottoscritto in assenza di valori di riferimento OMI per immobili del tipo autorimesse /posti auto ritiene di poter applicare il fattore di riduzione del 50% del valore a mq come per le pertinenze accessorie (cantine, posti auto, box, etc.) ne deriva il valore di **505,62 €/mq**.

○ **Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette**

Il valore unitario dell'immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell'immobile in oggetto.

Dall'indagine di mercato, anche su posti auto della stessa tipologia immobiliare, si è ottenuto un valore unitario per immobili simili compreso tra 266 €/mq e 490 €/mq, con valore unitario medio pari a circa 378 €/mq.

In caso di indagine di mercato, è tuttavia opportuno tenere conto del cosiddetto "*margin di trattativa*", in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto. Si ritiene di non applicare, per il caso in esame, una riduzione al valore unitario medio anche in considerazione della posizione centrale dei posti auto ottenendo:

Vu (indagine di mercato) = 378,00 = 378,00 €/mq

Si può quindi assumere dall'indagine di mercato il valore unitario di 378,00 €/mq.

○ **Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu)**

In definitiva:

- dai dati dell'Agenzia delle Entrate (fonte indiretta) il valore unitario per gli immobili della tipologia "Abitazioni civili - destinazione residenziale" risulta 505,62 €/mq;
- dall'indagine di mercato (fonte diretta) si ottiene un valore unitario di 378,00 €/mq;

si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore unitario di 441,00 €/mq per arrotondamento.

○ **Calcolo della superficie commerciale**

Il calcolo della superficie commerciale (S_c) delle unità immobiliari è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali acquisite.

Nel calcolo sono stati seguiti i criteri della Norma UNI 10750/2005 *“Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio”* e quelli contenuti nel Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) – SEZIONE III - ALLEGATO n.2 *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare”*.

In particolare l’Allegato n.2 del Manuale della banca dati OMI per il calcolo della superficie commerciale fa riferimento all’Allegato C del D.P.R. 138/98.

Secondo tali criteri, la superficie commerciale è la sommatoria della:

- superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto (o accessori diretti);
- superficie delle pertinenze esclusive (o di uso esclusivo) costituite da:
 - pertinenze esclusive di ornamento dell’unità immobiliare (balconi, terrazze, cortili, patii, portici, tettoie aperte, giardini ecc.);
 - pertinenze esclusive a servizio indiretto o accessorie dell’unità immobiliare ovvero locali di uso esclusivo annessi e integrati con l’unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Nel caso di immobili a destinazione residenziale, il calcolo viene eseguito in accordo alle seguenti prescrizioni.

La superficie commerciale dei vani principali è costituita dalla superficie interna “calpestabile” (comprensiva della proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise) e di una frazione (il 50% fino a 50 cm) di quella ottenuta dalla proiezione in pianta delle pareti perimetrali condivise;

La superficie delle pertinenze esclusive viene invece “omogeneizzata” considerandone solo una frazione della superficie “reale” attraverso fattori riduttivi.

Per le pertinenze esclusive di ornamento (terrazzi, balconi, etc.) si utilizzano i seguenti fattori riduttivi:

- per superfici “coperte”:
 - 0,30=30% fino a 25 mq e 0,10=10% per la superficie eccedente i 25 mq, in caso di pertinenze direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;

- 0,15=15% fino a 25 mq e 0,05=5% per la superficie eccedente i 25 mq, in caso di pertinenze non comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;

- per superfici “scoperte”:

- 0,10=10% fino alla superficie dell’unità immobiliare e 0,02=2% per la superficie eccedente;

Per le pertinenze esclusive accessorie (cantine, posti auto, box, etc.) si utilizzano i seguenti fattori riduttivi:

- 0,50=50%, in caso di pertinenze direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;

- 0,25=25%, in caso di pertinenze non comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti.

Nel calcolo non vengono considerate, in particolare, le superfici delle aree di uso comune (tra cui scale, pianerottoli), i locali tecnici, le aree a verde e camminamenti di pertinenza dell’edificio.

Si riporta, di seguito, il computo della superficie commerciale dell’unità immobiliare calcolata con i criteri descritti.

○ **Calcolo della superficie commerciale - Sc**

La superficie commerciale complessiva dell’immobile, calcolata secondo i criteri descritti, ma senza riduzione della superficie della pertinenza box auto in quanto la riduzione è stata direttamente applicata al valore OMI al mq (- 50%) ed in quanto le fonti dirette forniscono valori specifici per box auto , risulta di circa mq. 52 (per arrotondamento) ed il dettaglio del calcolo è riportato nella tabella seguente:

	mq	%	mq commerciali	Note
vani principali e accessori diretti				
Tettoia con ricovero automezzi	52	100	52	
Totale vani principali e accessori diretti			52	
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE			52	per arrotondamento

○ **Stima del valore di mercato degli immobili - Vt**

Il valore di mercato degli immobili, con il metodo comparativo, si ottiene dal prodotto della superficie commerciale “Sc” per il valore unitario.

Utilizzando i dati numerici calcolati in precedenza, si ottiene:

$$Vt = Sc \times Vu = mq\ 52 \times €/mq\ 441,00 = €\ 22.932,00.$$

**Si può assumere come valore di mercato dell’immobile, allo stato attuale, il valore in ct. di €.
22.932,00 .**

LOTTO 11 formato dal seguente bene di proprietà del Fallito :

Tettoia aperta per Ricovero automezzi in Comune di Monterotondo (RM), in via del Colle e precisamente composto da una superficie per parcheggio automezzi con sovrastante tettoia in catasto foglio 30 particella 982 sub 2 confinante con via del colle foglio 30 part.801 part.1587 , salvo altri.

**Valore di stima della proprietà per 1/6 del Bene della sig.ra Di Maggio Marcella del Lotto 12
- €.
22.932,00 * 1/6= 3.822,00**

LOTTO N.12

Il lotto è formato dal seguente bene :

Porzione del fabbricato in Comune di Monterotondo (RM), in via Sangro n. 12 e precisamente APPARTAMENTO al piano primo distinto con il numero interno 2, composto di ingresso, tre camere ,cucina e bagno, confinante con scala comune, via Sangro, altra proprietà, salvo altri.

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO ad uso abitazione al piano primo distinto con il numero interno 2, composto di ingresso, tre camere, cucina e bagno, confinante con scala comune, via Sangro, altra proprietà, salvo altri, in catasto foglio 30, part. 614 sub.2.

L'appartamento ad uso abitazione al piano primo è sito nel Comune di Monterotondo, in zona centrale di tipologia residenziale non intensiva dotata di servizi commerciali e di linea autobus .

(ALL. 12.1 inquadramento territoriale - ortofoto)

L'appartamento ad uso abitazione al piano primo, inserito in zona centrale, fa parte di un fabbricato, con accesso da scala comune, costruito in epoca non recente, fabbricato in normale stato di manutenzione e normale qualità architettonica, con facciate, scale condominiali in pietra, il fabbricato non è dotato di ascensore. (ALL.12.2 fotografie appartamento)

L'appartamento ad uso abitazione è composto da ingresso, tre camere, cucina e bagno e due balconi. (ALL.12.2 fotografie appartamento)

TITOLARITA' CATASTALE

Gli immobili oggetto del fallimento risultano intestati in Catasto a:

Situazione degli intestati dal 06/10/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI MAGGIO Franco nato a MONTEROTONDO il 31/08/1962	DMGFNC62M31F611Q*	(1) Proprieta' per 2/3 bene personale
2	DI MAGGIO Marcella nata a MONTEROTONDO il 08/05/1956	DMGMCL56E48F611E*	(1) Proprieta' per 1/3 bene personale
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/10/2018 protocollo n. RM0074469 in atti dal 19/02/2019 Rogante: DI MAGGIO Sede: MONTEROTONDO Registrazione: UU Sede: ROMA Volume: 88888 n. 8918 del 22/01/2019 SUCCESSIONE DI LAVINIA AGNENI (n. 9472.1/2019)	

(Successione di Lavinia Agneni – Agenzia Entrate volume 88888/2019)

CONFINI

L'appartamento con scala comune, via Sangro, altre proprietà, s.a., piazzale condominiale, strada Provinciale, s.a.

CONSISTENZA

APPARTAMENTO a Monterotondo, via Sangro n.12 ad uso abitazione al piano primo distinto con il numero interno 2, in catasto foglio 30, part. 614 sub.2.

	mq
Vani appartamento	91
balconi	6

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

(ALL.12.3 estratto di mappa- ALL.12.3.1 visure storiche immobili ALL.12.3.2 planimetrie catastali)

APPARTAMENTO a Monterotondo, via Sangro n.12 ad uso abitazione al piano primo distinto con il numero interno 2, in catasto foglio 30, part. 614 sub.2. (già particella 814 sub2)

Situazione degli intestati dal 03/12/1971 risultanti sulla visura storica catastale

Situazione degli intestati dal 06/10/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI MAGGIO Franco nato a MONTEROTONDO il 31/08/1962	DMGFNC62M31F611Q*	(1) Proprieta' per 2/3 bene personale
2	DI MAGGIO Marcella nata a MONTEROTONDO il 08/05/1956	DMGMCL56E48F611E*	(1) Proprieta' per 1/3 bene personale
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/10/2018 protocollo n. RM0074469 in atti dal 19/02/2019 Rogante: DI MAGGIO Sede: MONTEROTONDO Registrazione: UU Sede: ROMA Volume: 88888 n. 8918 del 22/01/2019 SUCCESSIONE DI LAVINIA AGNENI (n. 9472.1/2019)	

Situazione degli intestati dal 20/12/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AGNENI Lavinia nata a FARA IN SABINA il 08/08/1929	GNNLVN29M48D493J*	(1) Proprieta' per 1/3 bene personale fino al 06/10/2018
2	DI MAGGIO Franco nato a MONTEROTONDO il 31/08/1962	DMGFNC62M31F611Q*	(1) Proprieta' per 1/3 bene personale fino al 06/10/2018
3	DI MAGGIO Marcella nata a MONTEROTONDO il 08/05/1956	DMGMCL56E48F611E*	(1) Proprieta' per 1/3 bene personale fino al 06/10/2018
DATI DERIVANTI DA		del 20/12/2012 protocollo n. RM1207934 in atti dal 20/12/2012 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 150417.1/2012)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/10/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	814	2			A/4	4	4,5 vani		Euro 395,09	(ALTRE) del 03/12/1971 protocollo n. RM1226436 in atti dal 15/10/2010 COSTITUZIONE (n. 93970.1/1971)
Indirizzo		VIA SANGRO n. 12 piano: 1 interno: 2;										
Annotazioni		di stadio: classamento come da mod. d cartaceo partita n. 50249 - istanza n. 1191674/2010										

Situazione degli intestati dal 17/04/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AGNENI Lavinia nata a FARA IN SABINA il 08/08/1929	GNNLVN29M48D493J*	(1) Proprieta' per 1/3 bene personale fino al 20/12/2012
2	DI MAGGIO Franco nato a MONTEROTONDO il 31/08/1962	DMGFNC62M31F611Q*	(1) Proprieta' per 1/3 bene personale fino al 20/12/2012
3	DI MAGGIO Marcella nata a MONTEROTONDO il 08/05/1956	DMGMCL56E48F611E*	(1) Proprieta' per 1/3 bene personale fino al 20/12/2012
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/04/2010 protocollo n. RM0360267 in atti dal 18/03/2011 Registrazione: UU Sede: ROMA Volume: 9990 n. 794 del 09/03/2011 DENUNCIA DI SUCCESSIONE (n. 20590.1/2011)	

Situazione degli intestati dal 13/12/1971

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI MAGGIO Elio nato a MONTEROTONDO il 04/09/1928	DMGLEI28P04F611E*	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 17/04/2010
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 13/12/1971 protocollo n. RM0291113 Voltura in atti dal 03/03/2011 Repertorio n.: 20722 Rogante: NOT DINACCI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VENDITA ISTANZA 291011/2011 (n. 16288.1/2011)	

Situazione degli intestati dal 03/12/1971

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LATTANZI Elisa nata a SASSOFERRATO il 19/04/1907	LITLSE07D59I461Y*	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 13/12/1971
DATI DERIVANTI DA		(ALTRE) del 03/12/1971 protocollo n. RM1226436 in atti dal 15/10/2010 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 93970.1/1971)	

DATI CATASTALI

(ALL.12.3.1 visura storica immobili)

APPARTAMENTO a Monterotondo, via Sangro n.12 ad uso abitazione al piano primo distinto con il numero interno 2, in catasto foglio 30, part. 614 sub.2.

Dati della richiesta	Comune di MONTEROTONDO (Codice: F611)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 30 Particella: 614 Sub.: 2

INTESTATI

1	DI MAGGIO Franco nato a MONTEROTONDO il 31/08/1962	DMGFNC62M31F611Q*	(1) Proprieta' per 2/3 bene personale
2	DI MAGGIO Marcella nata a MONTEROTONDO il 08/05/1956	DMGMCL56E48F611E*	(1) Proprieta' per 1/3 bene personale

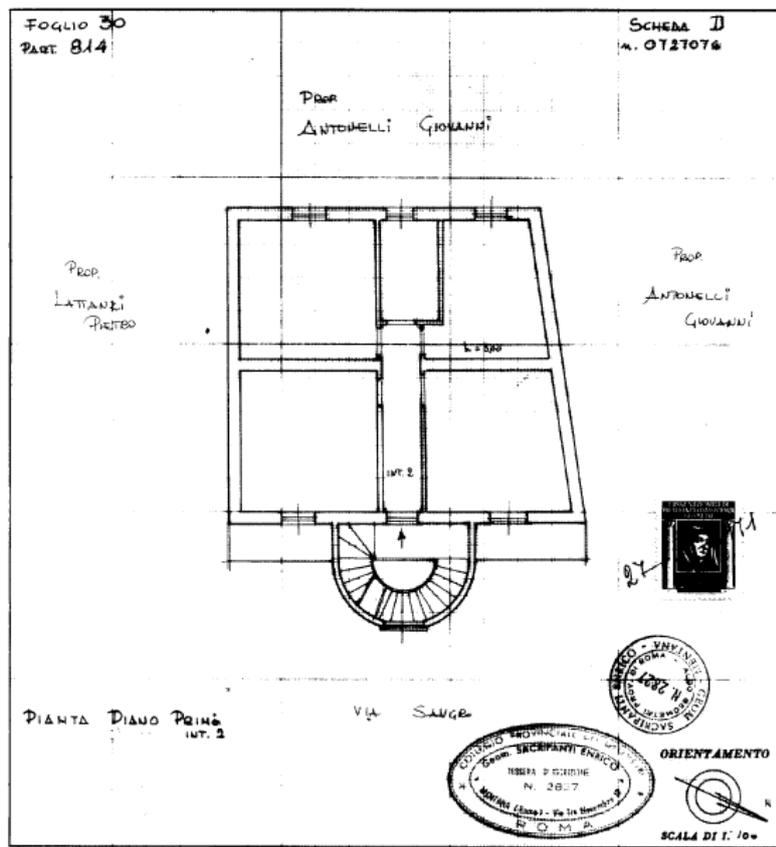
Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	614	2			A/4	4	4,5 vani	Totale: 93 m ² Totale escluse aree scoperte** : 91 m ²	Euro 395,09	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SANGRO n. 12 piano: 1 interno: 2;										

Corrispondenza catastale

APPARTAMENTO a Monterotondo, via Sangro n.12 ad uso abitazione al piano primo distinto con il numero interno 2, in catasto foglio 30, part. 614 sub.2. (già particella 814 sub 2)

a seguito del sopralluogo del 10/03/2022 il sottoscritto ha riscontrato la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi .



PRECISAZIONI

I dati catastali del bene corrispondono con quelli della successione di Lavinia Agneni– Agenzia Entrate volume 88888/2019 del 22/01/2019.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento al momento del sopralluogo è risultato occupato dalla proprietà.

CONDIZIONI

L'appartamento risultavano al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione.

SERVITU'

Dalla documentazione reperita non si segnalano servitù gravanti sugli immobili in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile fa parte di un fabbricato di buona qualità architettonica realizzato in epoca non recente ante 1963, Il fabbricato di cui fa parte l'immobile ad uso abitazione è realizzato con struttura mista in muratura; fabbricato in buono stato di manutenzione scale condominiali con pavimento in pietra, il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'appartamento ad uso abitazione è composto da ingresso, tre camere, cucina e bagno e due balconi, l'appartamento ha pavimenti in mattonelle di ceramica, il bagno con pavimento e pareti rivestite in mattonelle, le finestre in alluminio, le porte in legno, il riscaldamento è autonomo, impianto elettrico sotto traccia. L'immobile nel corso del sopralluogo del 10/03/2022 risultava in normale stato di manutenzione. All'interno dell'appartamento nel corso del sopralluogo del 10/03/2022 il sottoscritto ha rilevato che lo stesso è completamente arredato.

NORMATIVA URBANISTICA

La particella 614 – foglio 30 – Comune di Monterotondo ricade in “Zona B - Edilizia attuale e di completamento” – “Sottozona B3” aree completamente urbanizzate e pressoché edificate così come individuata nel Piano Regolatore GENERALE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Approvate con D.G.R. 452 del 09.09.2015 e pubblicate sul BURL n. 76 del 22.09.2015 Zonizzazione Generale tav. C2. La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 33 “**Destinazione d'uso nelle zone residenziali**” delle presenti norme.

Nella zona “B” possono essere ammessi negli edifici residenziali:

- botteghe artigianali di servizio necessarie alla residenza o compatibili con essa;
- attrezzature di interesse generale pubbliche e private, uffici pubblici e privati
- ristoranti, circoli culturali, attrezzature ricreative di spettacolo, bar, pensioni;
- negozi o altre attrezzature commerciali con una superficie inferiore a 400 mq.;
- ambulatori, farmacie, ecc.

Nella Sottozona “B3” in cui ricade l'immobile sono ammessi interventi diretti. Le nuove edificazioni, sulle aree libere interne alla Sottozona “B3”, devono escludere le aree già utilizzate per la cubatura assentita.

La sottozona “B3” deve rispettare i seguenti parametri:

- indice fondiario (IF) = 2,00 mc/mq;
- rapporto di copertura (K) = 0,30;
- altezza massima (H) = 10,50 mt.;
- altezza minima (h) = 7,50 mt.;
- distacco dai confini (DC) = 5,00 mt.;
- distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt.;
- distacco dal filo stradale (DS) = di norma 4,00 mt.;

Nel caso di uno o più lotti compresi in zone già edificate nelle quali siano ormai consolidati gli allineamenti lungo la strada, i nuovi edifici potranno disporsi secondo l'allineamento prescritto dall'Ufficio tecnico; in ogni caso la sagoma dei fabbricati latitanti la strada, considerata in sezione trasversale a questa, deve essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza stradale e per ordinata i 5/3 dell'ascissa stessa.

Negli edifici sono ammesse le destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 30% della cubatura realizzabile per ciascun intervento, purché all'interno dell'area di pertinenza ovvero su un'area adiacente, siano previsti parcheggi di uso pubblico nella misura di 0,40 mq. per ogni metro quadrato di superficie utile e previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq. per ogni 100 mc. di cubatura non residenziale.

Art. 35 – Zone di Completamento (art. 2 D.M. 02.04.68 n. 1444) Zone “B”

Sono definite zone territoriali “B” le aree già urbanizzate o da urbanizzare in attuazione di un P.U.A. approvato, edificate o in via di edificazione, con prevalente destinazione residenziale, corrispondenti ad agglomerati urbani privi delle caratteristiche delle zona “A” di cui al precedente articolo.

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 33 delle presenti norme.

Nella zona “B” possono essere ammessi negli edifici residenziali:

- botteghe artigianali di servizio necessarie alla residenza o compatibili con essa;
- attrezzature di interesse generale pubbliche e private, uffici pubblici e privati
- ristoranti, circoli culturali, attrezzature ricreative di spettacolo, bar, pensioni;
- negozi o altre attrezzature commerciali con una superficie inferiore a 400 mq.;
- ambulatori, farmacie, ecc.

La zona “B” si divide in sei sottozone:

“B1”, “B2”, “B3”, “B4”, “B5”, “B6”.

REGOLARITA' EDILIZIA

(ALL.12.4 Autorizzazioni edilizie)

Il sottoscritto a seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Monterotondo in data 29/11/2021 e 02/02/2022 e 04/03/2022 ha acquisito i seguenti documenti :



Prot. n. 3142  - 4 MAR 2022

Arch. **Roberto Vitellozzi**
Pec: rvitellozzi@pec.archrm.it

Oggetto: Richiesta di accesso ai documenti amministrativi prot. n. 4481 del 02/02/2022
RICHIESTA INTEGRAZIONE

In riferimento all'istanza di cui in oggetto, si comunica che i dati nella stessa indicati non hanno consentito l'identificazione del fascicolo in questione, di conseguenza si invita la S.V. a voler fornire maggiori informazioni, necessarie alla ricerca e alla successiva ostensione delle copie richieste.

Per quanto sopra il procedimento è da considerarsi sospeso fino all'integrazione dei dati richiesti.

Il Responsabile del Servizio
Edilizia Privata, Abusivismo e Condono
geom. Leonardo Angeloni



- Dichiarazione del Comune di Monterotondo del 4/3/2022

 1963-05-27 Attico Licenza_n_52_63 ed Elab_grafico.pdf

 1972-03-15 Attico Abitabilità.pdf

A seguito dell'Accesso agli atti presso il Comune di Monterotondo il sottoscritto rileva:

- Il Comune dichiara il 4/3/2022 di non aver potuto identificare il fascicolo autorizzativo relativo all'immobile in oggetto nonostante che il CTU abbia trasmesso tutti i dati catastali ed l'ubicazione dell'immobile, dal che si può desumere che il Comune non ha in archivio l'autorizzazione edilizia dell'appartamento in via Sangro n. 12 piano primo int.2 –
- Contestualmente il Comune ha trasmesso al sottoscritto l'autorizzazione licenza 52 /63 per la sopra elevazione e l'abitabilità dell'attico del fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di perizia, in tale progetto sono presenti in prospetto i piani sottostanti compreso il piano primo ove è ubicato l'immobile in oggetto, il che potrebbe far ipotizzare ma non confermare la regolarità edilizia urbanistica dello stesso.

Visto quanto sopra il CTU durante il sopralluogo del Bene Appartamento via Sangro, primo piano int.2 non ha potuto di conseguenza verificare la conformità edilizia ed urbanistica.

Il Comune non ha reperire alcun documento inerente l'autorizzazione edilizia /urbanistica; pertanto l'immobile non ha autorizzazione edilizia / urbanistica .

Pertanto l'immobile risulta in assenza di titolo abitativo ed autorizzazione edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità :

Non è stato reperito nella documentazione acquisita il certificato energetico dell'appartamento lo stesso potrà essere prodotto al momento della procedura giudiziaria di vendita .

Non sono stati reperiti nella documentazione acquisita i certificati di conformità dell'impianto elettrico ed idrico / sanitario.

ONERI CONDOMINIALI

Il sottoscritto non ha potuto rilevare oneri condominiali

STIMA DEGLI IMMOBILI

LOTTO 12

APPARTAMENTO a Monterotondo, via Sangro n.12 ad uso abitazione al piano primo distinto con il numero interno 2, in catasto foglio 30, part. 614 sub.2.

Criteri adottati per la stima del valore dell'immobile.

Il valore commerciale dei beni immobili è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: analisi della zona ove è ubicato l'immobile, analisi dell'edificio e dell'unità immobiliare, stato di manutenzione, e conservazione, consistenza, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in comparazione con alcune documentazioni ufficiali ed effettuata una attenta e puntuale ricerca di mercato hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili è stato applicato il metodo comparativo; tale metodo prevede che vengano determinati:

- il valore dell'immobile per unità di superficie: tale valore è determinabile sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato), che fonti indirette (dati dell'Agenzia del Territorio);
- la superficie di riferimento dell'immobile: nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla "superficie commerciale";
- eventuali altri fattori che possono influire sul giudizio di stima quali fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'immobile, etc.

Il valore reale dell'immobile è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$VR = Sc \times Vu \times (1 + Cm/100)$$

in cui:

- **VR** è valore reale dell'immobile espresso in [€];
- **Sc** è la superficie commerciale dell'immobile espressa in [mq];
- **Vu** è il valore unitario commerciale dell'immobile espresso in [€/mq];
- **Cm** è il coefficiente (globale) di merito dell'immobile espresso in [%].

Nel dettaglio i diversi termini sono determinati secondo i seguenti criteri:

- la superficie commerciale dell'immobile (Sc) è calcolata sulla base delle planimetrie di progetto e seguendo i criteri indicati nella Norma UNI 10750/2005 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" e nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) – SEZIONE III - ALLEGATO n.2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"; in particolare tale ultimo documento fa riferimento e richiama espressamente l'Allegato C del D.P.R. 138/98 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)". Secondo tali criteri, la superficie commerciale comprende oltre a quella interna "calpestabile" (di cui fa parte anche la proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise), anche una frazione delle superfici esterne e di quelle ottenute dalla proiezione in pianta delle eventuali pareti perimetrali condivise.

- il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti dirette è ricavato tramite indagini di mercato sulle compravendite di immobili di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dell'immobile oggetto di stima;
- il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti indirette è ricavato dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici sulla base dei dati dei circa 8.000 Comuni del territorio nazionale; i dati sono forniti per diverse tipologie edilizie e per destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Dalla banca dati dell'Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell'immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo - zona OMI);
- per una stima più corretta del valore dell'immobile, in caso di dati ricavati da fonti indirette, si tiene conto del coefficiente di merito (Cm) secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008; i dati dell'Agenzia del Territorio infatti fanno riferimento ad immobili in stato di conservazione "normale"; per ricondurre la valutazione alle condizioni reali dell'immobile occorre considerare numerosi altri fattori; in particolare nel coefficiente di merito sono compresi:
 - fattori posizionali (posizione all'interno della zona OMI; distanza da: servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi);
 - caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile (stato conservativo, livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche, n. unità del fabbricato, n. di piani, destinazione prevalente del fabbricato commerciale o residenziale);
 - caratteristiche intrinseche dell'immobile (manutenzione, finiture, architettura, piano, vani adibiti a servizi, vista esterna, esposizione, luminosità, impianti, spazi e distribuzione interni);
 - costruttore (storia, struttura aziendale, livello di progettazione); in generale per la difficoltà a reperire dati sul costruttore, spesso non si tiene conto di tale fattore.

Stima del valore dell'immobile

La stima del valore dell'immobile secondo i criteri descritti in precedenza si articola in 4 fasi:

- stima del valore unitario di mercato dell'immobile (da fonti indirette e dirette);
- eventuale determinazione del coefficiente (globale) di merito dell'immobile;
- calcolo della superficie commerciale dell'immobile;
- stima del valore di mercato dell'immobile.

Le fasi del calcolo sono illustrate nei punti seguenti.

○ **Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette**

Dall'indagine presso l'Agenzia del territorio, con riferimento:

- Al comune di Monterotondo (RM);
- alla fascia/zona in cui è ubicato l'immobile;
- alla tipologia ("Abitazioni civili/uffici");
- all'ultimo semestre per il quale sono disponibili i dati;

dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta per l'immobile oggetto di stima:

AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: MONTEROTONDO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1650	L	4,5	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1500	L	4,3	6	L

Dai dati dell'Agenzia delle entrate, il valore unitario per le abitazioni tipo economico in condizioni "normali" risulta compreso tra 1.000 €/mq e 1.500 €/mq, con media pari a 1.250 €/mq.

Il valore unitario ottenuto deve essere "corretto" per tener conto delle caratteristiche distintive del complesso immobiliare attraverso i coefficienti di merito.

Per il caso in esame, i coefficienti di merito (criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008) valgono:

- fattori posizionali: +0.9% (servizi +0.3, trasporti+0.5 serv. comm. +0.1)
- caratteristiche intrinseche dell'edificio: -20,6% (ristrutturato 20/30 -20% ascens.-0.5 piani - 0.1)
- caratteristiche intrinseche dell'unità: + 0,5% (luminosità+0.5)
- costruttore: 0% (dati insufficienti)

Nel complesso si ottiene:

Cm = coefficiente globale di merito -19,2%

Applicando il coefficiente globale di merito al valore medio unitario si ottiene:

$$Vu = 1.250 \times (1 - 19,2 / 100) = 1.010,00 \text{ €/mq}$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti indirette il valore di **1.010,00 €/mq**.

○ **Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette**

Il valore unitario dell'immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell'immobile in oggetto.

Dall'indagine di mercato, anche su appartamenti della stessa tipologia immobiliare, si è ottenuto un valore unitario per immobili simili compreso tra 1.655,00 €/mq e 1.102,00 €/mq, con valore unitario medio pari a circa 1.378,50 €/mq.

In caso di indagine di mercato, è tuttavia opportuno tenere conto del cosiddetto “*margin di trattativa*”, in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto. Si ritiene di poter applicare, per il caso in esame, una riduzione del 10% al valore unitario medio anche in considerazione dell'attuale tendenza (al ribasso) del mercato immobiliare ottenendo:

$$Vu \text{ (indagine di mercato)} = 1.378,50 - 10\% = 1.240,65 \text{ €/mq}$$

Si può quindi assumere dall'indagine di mercato il valore unitario di 1.240,65 €/mq.

○ **Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu)**

In definitiva:

- dai dati dell'Agenzia delle Entrate (fonte indiretta) il valore unitario per gli immobili della tipologia “Abitazioni civili – destinazione residenziale” risulta 1.010,00 €/mq;
- dall'indagine di mercato (fonte diretta) si ottiene un valore unitario di 1.240,65 €/mq;

si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore unitario di 1.125,00 €/mq per arrotondamento.

○ **Calcolo della superficie commerciale**

Il calcolo della superficie commerciale (Sc) delle unità immobiliari è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali acquisite.

Nel calcolo sono stati seguiti i criteri della Norma UNI 10750/2005 “*Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio*” e quelli contenuti nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) – SEZIONE III - ALLEGATO n.2 “*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*”.

In particolare l'Allegato n.2 del Manuale della banca dati OMI per il calcolo della superficie commerciale fa riferimento all'Allegato C del D.P.R. 138/98.

Secondo tali criteri, la superficie commerciale è la sommatoria della:

- superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto (o accessori diretti);
- superficie delle pertinenze esclusive (o di uso esclusivo) costituite da:
 - pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazze, cortili, patii, portici, tettoie aperte, giardini ecc.);
 - pertinenze esclusive a servizio indiretto o accessorie dell'unità immobiliare ovvero locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Nel caso di immobili a destinazione residenziale, il calcolo viene eseguito in accordo alle seguenti prescrizioni.

La superficie commerciale dei vani principali è costituita dalla superficie interna "calpestabile" (comprensiva della proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise) e di una frazione (il 50% fino a 50 cm) di quella ottenuta dalla proiezione in pianta delle pareti perimetrali condivise;

La superficie delle pertinenze esclusive viene invece "omogeneizzata" considerandone solo una frazione della superficie "reale" attraverso fattori riduttivi.

Per le pertinenze esclusive di ornamento (terrazzi, balconi, etc.) si utilizzano i seguenti fattori riduttivi:

- per superfici "coperte":
 - 0,30=30% fino a 25 mq e 0,10=10% per la superficie eccedente i 25 mq, in caso di pertinenze direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;
 - 0,15=15% fino a 25 mq e 0,05=5% per la superficie eccedente i 25 mq, in caso di pertinenze non comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;

- per superfici "scoperte":
 - 0,10=10% fino alla superficie dell'unità immobiliare e 0,02=2% per la superficie eccedente;

Per le pertinenze esclusive accessorie (cantine, posti auto, box, etc.) si utilizzano i seguenti fattori riduttivi:

- 0,50=50%, in caso di pertinenze direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;
- 0,25=25%, in caso di pertinenze non comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti.

Nel calcolo non vengono considerate, in particolare, le superfici delle aree di uso comune (tra cui scale, pianerottoli), i locali tecnici, le aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

Si riporta, di seguito, il computo della superficie commerciale dell'unità immobiliare calcolata con i criteri descritti.

○ **Calcolo della superficie commerciale - Sc**

La superficie commerciale complessiva dell'immobile, calcolata secondo i criteri descritti, risulta di circa mq. 93 (per arrotondamento) ed il dettaglio del calcolo è riportato nella tabella seguente:

	mq	%	mq commerciali	Note
<u>vani principali e accessori diretti</u>				
Vani appartamento In assenza di conformità edilizia	91	50	46	
Totale vani principali e accessori diretti			45,5	
<u>pertinenze di tipo esclusivo</u>				
a) di ornamento ai vani principali				
balconi	7	30	2,1	30% fino a 25 mq
Totale a) pertinenze esclusive di ornamento			2,1	
Totale pertinenze			2,1	
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE			47,6	per arrotondamento

○ **Stima del valore di mercato degli immobili - Vt**

Il valore di mercato degli immobili, con il metodo comparativo, si ottiene dal prodotto della superficie commerciale "Sc" per il valore unitario.

Utilizzando i dati numerici calcolati in precedenza, si ottiene:

$V_t = S_c \times V_u = m_q 47,6 \times \text{€/mq } 1.125,00 = \text{€ } 53.550,00.$

**Si può assumere come valore di mercato dell'immobile, allo stato attuale, il valore in ct. di €.
53.550,00 .**

LOTTO 12 formato dal seguente bene di proprietà del Fallito :

**APPARTAMENTO a Monterotondo, via Sangro n.12 ad uso abitazione al piano primo
distinto con il numero interno 2, in catasto foglio 30, part. 614 sub.2.**

L'immobile risulta in assenza di titolo abitativo ed autorizzazione edilizia.

Valore di stima della proprietà per 1/3 del Bene della sig.ra Di Maggio Marcella del Lotto 12

**- €.
53.550,00 * 1/3= 17.850,00**

LOTTO N.13

Il lotto è formato dai seguenti beni :

- **TERRENO** ad uso **AGRICOLO** ubicato a **Monterotondo (RM)** – **Località Monte Ciafrone** in catasto foglio **31** particella **1961**, con piccolo fabbricato diruto part. **1960**.

- **TERRENO** ad uso **AGRICOLO** ubicato a **Monterotondo (RM)** – **Località Monte Ciafrone** in catasto foglio **31** particella **300**.

- **TERRENO** ad uso **AGRICOLO** ubicato a **Monterotondo (RM)** – **Località Monte Ciafrone** in catasto foglio **31** particella **301**.

DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

TERRENO ad uso **Agricolo** ubicato a **Capena (RM)** - Località **Monte Cecchitto** in catasto foglio **16** particella **224**.

Dati della richiesta	Comune di MONTEROTONDO (Codice: F611)
	Provincia di ROMA
Catasto Terreni	Foglio: 31 Particella: 1961

INTESTATI

1	DI MAGGIO Franco nato a MONTEROTONDO il 31/08/1962	DMGFNC62M31F611Q*	(1) Proprieta' per 5/6 bene personale
2	DI MAGGIO Marcella nata a MONTEROTONDO il 08/05/1956	DMGMCL56E48F611E*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale

Situazione dell'Immobile dal 15/05/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	31	1961		-	SEMINATIVO 3	50 07		Euro 21,98	Euro 16,81	Tipo mappale del 15/05/2009 protocollo n. RM0663259 in atti dal 15/05/2009 (n. 663259.1/2009)
Notifica						Partita				

TERRENO ad uso Agricolo ubicato a Monterotondo (RM) - Località Monte Ciafrone in catasto foglio 31 particella 300.

Dati della richiesta	Comune di MONTEROTONDO (Codice: F611)
	Provincia di ROMA
Catasto Terreni	Foglio: 31 Particella: 300

INTESTATI

1	DI MAGGIO Franco nato a MONTEROTONDO il 31/08/1962	DMGFNC62M31F611Q*	(1) Proprieta' per 5/6 bene personale
2	DI MAGGIO Marcella nata a MONTEROTONDO il 08/05/1956	DMGMCL56E48F611E*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale

Situazione dell'Immobile dal 01/08/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	31	300		-	SEMINATIVO 3	04 64		Euro 2,04 L. 3.944	Euro 1,56 L. 3.016	FRAZIONAMENTO in atti dal 01/08/1988 (n. 103784)
Notifica						Partita	3995			

TERRENO ad uso Agricolo ubicato a Monterotondo (RM) - Località Monte Ciafrone in catasto foglio 31 particella 301.

Dati della richiesta	Comune di MONTEROTONDO (Codice: F611)
	Provincia di ROMA
Catasto Terreni	Foglio: 31 Particella: 301

INTESTATI

1	DI MAGGIO Franco nato a MONTEROTONDO il 31/08/1962	DMGFNC62M31F611Q*	(1) Proprieta' per 5/6 bene personale
2	DI MAGGIO Marcella nata a MONTEROTONDO il 08/05/1956	DMGMCL56E48F611E*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	31	301		-	VIGNETO 3	12 30		Euro 9,85 L. 19.065	Euro 12,07 L. 23.370	Impianto meccanografico del 23/07/1979
Notifica						Partita	1960			

I terreni sono classificati dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma, Comune di Monterotondo nel Catasto Terreni come terreni agricoli a destinazione Seminativo il sub 300 ed il sub 1961, a destinazione vigneto il sub 301 ma allo stato attuale è incolto e non più vigneto.

I tre terreni agricoli sono confinanti ed allo stato attuale alla data del sopralluogo non risultano coltivati e sono presenti alberature di varie specie compresi ulivi, i terreni sono in parte pianeggiati ed in parte scoscesi.

TITOLARITA' CATASTALE

Gli immobili oggetto del fallimento risultano in Catasto intestati a:

dal 6/10/2018 a:

Situazione degli intestati dal 06/10/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI MAGGIO Franco nato a MONTEROTONDO il 31/08/1962	DMGFNC62M31F611Q*	(1) Proprieta' per 5/6 bene personale
2	DI MAGGIO Marcella nata a MONTEROTONDO il 08/05/1956	DMGMCL56E48F611E*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/10/2018 protocollo n. RM0074469 in atti dal 19/02/2019 Rogante: DI MAGGIO Sede: MONTEROTONDO Registrazione: UU Sede: ROMA Volume: 88888 n: 8918 del 22/01/2019 SUCCESSIONE DI LAVINIA AGNENI (n. 9472.2/2019)	

CONFINI

I tre Terreni confinano con le particella del foglio catastale 16 N.295,296,297,1883 ,304,1370

348, N. 372, N.426, N.194 s.a.

CONSISTENZA

- TERRENO ad uso AGRICOLO ubicato a Monterotondo (RM) – Località Monte Ciafrone in catasto foglio 31 particella 1961, con fabbricato diruto part. 1960, il terreno ha una superficie catastale di mq .5.007

- TERRENO ad uso AGRICOLO ubicato a Monterotondo (RM) – Località Monte Ciafrone in catasto foglio 31 particella 300, il terreno ha una superficie catastale di mq .464

- TERRENO ad uso AGRICOLO ubicato a Monterotondo (RM) – Località Monte Ciafrone in catasto foglio 31 particella 301, il terreno ha una superficie catastale di mq .1.230

CRONISTORIA DATI CATASTALI

(ALL.13.3 estratto di mappa- ALL.13.3.1 visure storiche immobili ALL.13.3.2 estratto mappa catastali)

II TERRENO ad uso AGRICOLO ubicato a Monterotondo (RM) – Località Monte Ciafrone in catasto foglio 31 particella 1961, con fabbricato diruto part. 1960, il terreno ha una superficie catastale di mq .5.007

II TERRENO ad uso AGRICOLO ubicato a Monterotondo (RM) – Località Monte Ciafrone in catasto foglio 31 particella 300, il terreno ha una superficie catastale di mq .464

II TERRENO ad uso AGRICOLO ubicato a Monterotondo (RM) – Località Monte Ciafrone in catasto foglio 31 particella 301, il terreno ha una superficie catastale di mq .1.230

Risultano Intestati dal 06/10/2018 a:

Situazione degli intestati dal 06/10/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI MAGGIO Franco nato a MONTEROTONDO il 31/08/1962	DMGFNC62M31F611Q*	(1) Proprieta' per 5/6 bene personale
2	DI MAGGIO Marcella nata a MONTEROTONDO il 08/05/1956	DMGMCL56E48F611E*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/10/2018 protocollo n. RM0074469 in atti dal 19/02/2019 Rogante: DI MAGGIO Sede: MONTEROTONDO Registrazione: UT Sede: ROMA Volume: 88888 n: 8918 del 22/01/2019 SUCCESSIONE DI LAVINIA AGNENI (n. 9472.2/2019)		

(Rogante: DI MAGGIO Sede: MONTEROTONDO ROMA Volume: 88888 n: 8918 del 22/01/2019 SUCCESSIONE DI LAVINIA AGNENI (n. 9472.2/2019)

DATI CATASTALI

(ALL.13.3.1 visura storica immobili ed estratto di mappa)

- **TERRENO** ad uso AGRICOLO ubicato a Monterotondo (RM) – Località Monte Ciafrone in catasto foglio 31 particella 1961, con fabbricato diruto part. 1960, il terreno ha una superficie catastale di mq .5.007

- **TERRENO** ad uso AGRICOLO ubicato a Monterotondo (RM) – Località Monte Ciafrone in catasto foglio 31 particella 300, il terreno ha una superficie catastale di mq .464

- TERRENO ad uso AGRICOLO ubicato a Monterotondo (RM) – Località Monte Ciafrone in catasto foglio 31 particella 301, il terreno ha una superficie catastale di mq .1.230

A seguito del sopralluogo del 10/03/2022 il sottoscritto ha riscontrato l'ubicazione dei terreni in corrispondenza di quanto risulta sull'estratto di mappa catastale .

STATO DI OCCUPAZIONE

I Terreni Agricoli al momento del sopralluogo sono risultati non coltivati .

CONDIZIONI

I Terreni risultavano al momento del sopralluogo non coltivati con alcuni alberi di ulivo ed in normale stato di conservazione; il fabbricato diruto part.1960 all'interno della particella terreno n. 1961 risulta distrutto e restano alcune parti di pareti perimetrali in catasto terreni risulta ente urbano e non è presente nel catasto fabbricati.

SERVITU'

Dalla documentazione reperita ed in particolare il CDU del Comune di Monterotondo non si segnalano servitù gravanti sugli immobili in oggetto ad eccezione della destinazione trascritta nel CDU del Comune di Monterotondo: zona E1 area di particolare pregio ambientale.

DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Monterotondo in data 12/2/2022 i Terreni ricadono in: Parte Zona E attività Agricole, sottozona E1 attività agricole su aree particolare pregio ambientale; parte zona C nuova espansione – sottozona ambito A1; parte dell'area è soggetta alle norme tecniche di attuazione del pian particolareggiato Borgonovo approvato DDC 15 maggio 1992 n. 23 .



IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO

- Visti gli atti d'ufficio;
- Visti gli strumenti urbanistici esistenti sul territorio comunale;
- Vista la richiesta di certificato di destinazione urbanistica a nome del Sig. Roberto Vitellozzi, presentata in data 11.01.2022 prot. 1023 in qualità di CTU del Tribunale di Roma;
- Visti gli allegati planimetrici presentati;
- Visto l'art. 30 del D.P.R. 380/2001 il rilascio del presente certificato è per uso sez. Fallimentare N.366/2021;

CERTIFICA

Che il terreno sito in questo Comune e distinto Catastalmente al **Foglio 31** particelle 1961 – 300 - 301 risulta destinato come segue:

Piano Regolatore Generale Vigente, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 841 del 13.11.2009 e vigente dal 29.12.2009:

- Parte Zona "E" Attività Agricole – sottozona E1: Zona per Attività Agricole su aree di Particolare Pregio Ambientale;
- Parte Zona "C" Nuova Espansione – sottozona Ambito A1;
- Parte dell'area è soggetta alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato "Borgonovo", approvato con DCC 15 maggio 1992 n. 23

L'effettiva edificabilità dell'area è subordinata alla verifica dei parametri urbanistico - edilizi, giuridico - amministrativi e alle prescrizioni delle N.T.A. del P.R.G. vigente con particolare riferimento a quanto previsto dall'art.53- Asservimenti

L'area non è assoggettata a gravame usi civici o demanio collettivo a favore del Comune di Monterotondo.

Monterotondo, lì 12.01.2022

RESPONSABILE DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE URBANISTICA
Arch. Andrea Cucchiaroni

DIRIGENTE DIPARTIMENTO
GOVERNO DEL TERRITORIO
Ing. Bernardina Colasanti

STIMA DEGLI IMMOBILI

LOTTO 13

- **Il TERRENO ad uso AGRICOLO** ubicato a Monterotondo (RM) – Località Monte Ciafrone in catasto foglio 31 particella 1961, con fabbricato diruto part. 1960, il terreno ha una superficie catastale di mq .5.007
- **Il TERRENO ad uso AGRICOLO** ubicato a Monterotondo (RM) – Località Monte Ciafrone in catasto foglio 31 particella 300, il terreno ha una superficie catastale di mq .464
- **Il TERRENO ad uso AGRICOLO** ubicato a Monterotondo (RM) – Località Monte Ciafrone in catasto foglio 31 particella 301, il terreno ha una superficie catastale di mq .1.230

Totale Terreni Agricoli a destinazione Seminativo mq.6.701.

CRITERI ADOTTATI PER LA STIMA DEL VALORE DEI TRE TERRENI AGRICOLI LOTTO 13

I terreni sono classificati dall’Agenzia del Territorio della Provincia di Roma, Comune di Monterotondo (RM) nel Catasto Terreni come terreni agricoli.

I terreni agricoli sono classificati secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Monterotondo Prot. N. 005/2022 del 12/01/2022 zona E1 Agricola .

Le superfici complessive delle particelle dei terreni agricoli, distinte secondo la tipologia sopra descritta censite presso il Catasto Terreni del Comune di Monterotondo ai fogli 31 particelle 1961,300 e 301, risultano essere di estensione catastale complessiva dei Terreni pari a circa 6.701 mq.

Le particelle catastali sono caratterizzate da una specifica tipologia di “Coltura” che definisce il valore finale di mercato del terreno agricolo.

Il fabbricato diruto non viene stimato in quanto il costo di ricostruzione supera il valore del fabbricato distrutto, il fabbricato diruto risulta presso il catasto terreni dell’agenzia del Territorio della provincia di Roma “ente urbano” e non risulta volturato presso il catasto fabbricati né è presente una planimetria (nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere al fabbricato in quanto diruto e pericolante esternamente misura circa ml. 11 * ml.

8

Criteri adottati per la stima dei terreni agricoli

Per la stima del valore dei terreni agricoli classificati nel catasto Terreni dell’agenzia del Territorio è stato applicato il “metodo comparativo”; tale metodo prevede che vengano determinati:

- il valore del terreno per unità di superficie: tale valore è determinabile sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato), che fonti indirette (dati dell’Agenzia del Territorio);
- la superficie di riferimento del terreno: si fa riferimento alla superficie di classamento catastale

(dati dell'Agenzia delle Entrate);

Il valore del terreno è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$\mathbf{Va = Sc \times Vu}$$

in cui:

- **Va** è il valore del terreno espresso in [€];
- **Sc** è la superficie catastale del terreno espressa in [ha];
- **Vu** è il valore unitario commerciale del terreno espresso in [€/ha];

Nel dettaglio i diversi termini sono determinati secondo i seguenti criteri:

- la superficie commerciale del terreno (Sc) è ricavata dalle superfici di classamento di ogni singola particella, censite presso il Catasto Terreni del Comune di Capena (RM) ed emesse dai Servizi Catastali dall'Agenzia delle Entrate;
- il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti dirette è ricavato tramite indagini di mercato sulle compravendite di terreni di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dell'immobile oggetto di stima se DISPONIBILI.
- il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti indirette è ricavato dai Valori Agricoli Medi della provincia (VAM), sulla base della tipologia di "Coltura", forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

STIMA DEL VALORE DEI TRE TERRENI CLASSIFICATI AGRICOLI IN CATASTO – LOTTO N.13

La stima del valore dei terreni secondo il “metodo Comparativo” si articola sul calcolo del valore unitario di mercato (da fonti indirette e dirette). Le fasi sono illustrate nei punti seguenti.

Stima del valore unitario del terreno (Vu) da fonti indirette

Dall’indagine presso l’Agenzia del Territorio, con riferimento:

- al comune di Monterotondo (RM);
- alla tipologia di “Coltura”;
- all’ultimo anno per il quale sono disponibili i dati anno 2019 ;
- dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta per l’immobile oggetto di stima:

AGENZIA DELLE ENTRATE – Valori Agricoli Medi della Provincia di Roma

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE DELLA SABINA MERIDIONALE Comuni di: MENTANA, MONTELIBRETTI, MONTEROTONDO, MONTORIO ROMANO, MORICONE, NEROLA, PALOMBARA SABINA, SANT'ANGELO ROMANO				REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE DEI TIBURTINI Comuni di: CASAPE, CASTEL MADAMA, GUIDONIA MONTECELIO, MARCELLINA, POLI, SAN GREGORIO DA SASSOLA, TIVOLI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	8000,00				10500,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	8000,00				10500,00			
CANNETO	5000,00				6000,00			
CASTAGNETO	21000,00				21000,00			
FRUTTETO	37000,00				39500,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	2000,00				2000,00			
ORTO					43000,00			
ORTO IRRIGUO	47000,00				48000,00			
PASCOLO	6000,00				8000,00			
PASCOLO ARBORATO	6000,00				8000,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	6000,00				8000,00			
PRATO	20000,00				31000,00			
SEMINATIVO	27500,00				33000,00			
SEMINATIVO ARBORATO	27500,00				31500,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO					36000,00			

REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE DELLA SABINA MERIDIONALE Comuni di: MENTANA, MONTELIBRETTI, MONTEROTONDO, MONTORIO ROMANO, MORICONE, NEROLA, PALOMBARA SABINA, SANT'ANGELO ROMANO				REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE DEI TIBURTINI Comuni di: CASAPE, CASTEL MADAMA, GUIDONIA MONTECELIO, MARCELLINA, POLI, SAN GREGORIO DA SASSOLA, TIVOLI				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO IRRIGUO	31500,00				36000,00			
ULIVETO	34000,00				34000,00			
VIGNETO	29000,00				28000,00			

Il valore agricolo medio dei Terreni oggetto di Stima corrisponde seminativo euro 27.500 ad ettaro; vigneto euro 29.000 ad ettaro.

Il valore dei terreni è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$V_a = S_c \times V_u$$

in cui:

- **V_a** è il valore del terreno espresso in [€];
- **S_c** è la superficie catastale del terreno espressa in [ha];
- **V_u** è il valore unitario commerciale del terreno espresso in [€/ha];

e riepilogato nella seguente tabella:

TERRENI					Superficie Visure Catastali [mq]	Valore Agricolo Medio OMI – Capena anno 2019 [€]
N.	Dati identificativi		Dati classamento			
	Foglio	Particella	Qualità	Classe		
1	31	1961	SEMINATIVO	3	5.007	27.500,00
2	31	300	SEMINATIVO	3	464	27.500,00
3	31	301	VIGNETO	3	1.230	29.000,00

- I TERRENI in catasto ad uso AGRICOLO SEMINATIVO e vigneto ubicati a Monterotondo (RM)
- Località Monte Cecchitto in catasto foglio 31 particella 1961,300,301 hanno una superficie catastale di mq.6.701;

Dall'indagine di mercato, su terreni di simile tipologia, si è ottenuto un valore unitario per immobili simili compreso tra 3,55 €/mq e 5,60 €/mq, con valore unitario medio pari a circa 4,55 €/mq.

Il valore totale dei terreni agricoli da fonte indiretta riferito agli ultimi dati dell'anno 2019 per un'estensione catastale complessiva destinata a Terreno Agricolo pari a circa **6.501 mq**, di cui mq 5.471 seminativo con un costo medio al metro quadrato pari a circa €/mq 2,75; di cui mq 1230 vigneto sub 301 mq con un costo medio al metro quadrato pari a circa €/mq 2,90, ma visto che il terreno sub 301 non è più vigneto si può assumere il valore medio di 2,75 €/mq.

Stima del valore unitario dei terreni (Vu) da fonti dirette

Il valore unitario dei terreni da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per terreni di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dei terreni in oggetto.

Dall'indagine di mercato, su terreni di simile tipologia, si è ottenuto un valore unitario per immobili simili compreso tra 2,90 €/mq e 5,15 €/mq, con valore unitario medio pari a circa 4,02 €/mq.

In caso di indagine di mercato, è tuttavia opportuno tenere conto del cosiddetto "*margin di trattativa*", in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto. Si ritiene di poter applicare, per il caso in esame, una riduzione del 10% al valore unitario medio anche in considerazione dell'attuale tendenza (al ribasso) del mercato immobiliare ottenendo:

Vu (indagine di mercato) = 4,02 - 10% = 3,62 €/mq per arrotondamento

Si può quindi assumere dall'indagine di mercato il valore unitario di 3,62€ /mq.

○ **Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu)**

In definitiva:

- dai dati dell'Agenzia delle Entrate (fonte indiretta) il valore unitario per gli immobili terreni seminativi risulta 2,75 €/mq;
- dall'indagine di mercato (fonte diretta) si ottiene un valore unitario per immobili terreni seminativi e vigneto di 3,62 €/mq;

si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore unitario di 3,18€/mq.

Da cui: $V_a = S_c \times V_u = 6.701 \text{ mq} \times 3.18 \text{ €/mq} = \text{€. 21.309,18}$

Il più probabile valore totale di Stima dei tre terreni agricoli del LOTTO 13 ubicati a Monterotondo (RM) – Località Monte Ciafrone ammonta per la proprietà di 1/6 a circa in ct. €. $21.309,18/6 = \text{€.3.551,53}$.

In conclusione, il sottoscritto Ausiliario ha proceduto con la valutazione di tutti gli immobili oggetto dell'incarico, di seguito una tabella riepilogativa:

RIEPILOGO STIME DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

LOTTO	IMMOBILE (F= fabbricato T= Terreno)				STIMA VALORE	
	COMUNE	TIPO	Indirizzo	INTESTATARI	Valore Immobile*	Quota parte Socio Mimall*
1	Roma	F	P.zza di Valle Alessandra 1 - p. S1 edif.2	Cosatto Silvio	25 700,00 €	25.700,00 €
2	Capena (RM)	F	Via Prov.le Loc. S. Leo - p.1 int. 5	Ciciotti Giuseppe	41 382,00 €	41.382,00 €
3		F	Via Prov.le Loc. S. Leo Snc - p.T int. 1	Ciciotti Giuseppe	114 100,00 €	114.100,00 €
4		T	Loc. Monte Cecchitto	Ciciotti Giuseppe - Ciciotti Patrizia - Clementi Maria Teresa	27 725,00 €	4.454,00 €
6		F	Loc. Monte Cecchitto Snc - p. S1 T 1	Ciciotti Giuseppe - Ciciotti Patrizia - Clementi Maria Teresa	647 129,00 €	107.853,00 €
7	Soveria Simeri (CZ)	F	Via Addolorata 28 - p. 1	Ciciotti Giuseppe - Ippolito Graziella	29 863,50 €	14.931,75 €
		F	Via Addolorata 34 - p. T			
9	Fondi (LT)	F	Via Flacca 2587 - p. T - Loc. Salto di Fondi	Di Maggio Marcella	121 099,00 €	121.099,00 €
10	Monterotondo (RM)	F	Via del Colle - p. S1	Di Maggio Marcella - Di Maggio Franco	14 850,00 €	2.475,00 €
11		F	Via del Colle - p. T	Di Maggio Marcella - Di Maggio Franco	22 932,00 €	3.822,00 €
12		F	Via Sangro 12 - p.1 int.2	Di Maggio Marcella - Di Maggio Franco	53 550,00 €	17.850,00 €
13		T	Località Monte Ciafrone	Di Maggio Marcella - Di Maggio Franco	21 309,00 €	3.551,00 €

* per arrotondamento

Con Osservanza
Roma 27 settembre 2022

IL Perito Estimatore
Arch. Roberto Vitellozzi

ELENCO ALLEGATI

Allegato A “Verbali di accesso”

LOTTO N.1

Allegato n. 1.1 “Inquadramento territoriale - Ortofoto”;

Allegato n. 1.2 “Documentazione fotografica del Compendio Immobiliare ”

Allegato n. 1.3 “Estratto di mappa”

Allegato n. 1.3.1 “Visure storica per immobile ”

Allegato n. 1.3.2 “Planimetria catastale ”

Allegato n. 1.4 "Autorizzazioni edilizie"

LOTTO N.2

Allegato n. 2.1 “Inquadramento territoriale - Ortofoto”;

Allegato n. 2.2 “Documentazione fotografica del Compendio Immobiliare ”

Allegato n. 2.3 “Estratto di mappa”

Allegato n. 2.3.1 “Visure storica per immobile ”

Allegato n. 2.3.2 “Planimetria catastale ”

Allegato n. 2.4 "Autorizzazioni edilizie"

LOTTO N.3

Allegato n. 3.1 “Inquadramento territoriale - Ortofoto”;

Allegato n. 3.2 “Documentazione fotografica del Compendio Immobiliare ”

Allegato n. 3.3 “Estratto di mappa”

Allegato n. 3.3.1 “Visure storica per immobile ”

Allegato n. 3.3.2 “Planimetria catastale ”

Allegato n. 3.4 "Autorizzazioni edilizie"

LOTTO N.4

Allegato n. 4.1 “Inquadramento territoriale - Ortofoto”;

Allegato n. 4.2. “Documentazione fotografica del Compendio Immobiliare ”

Allegato n. 4.3 “Estratto di mappa”

Allegato n. 4.3.1 “Visure storica per immobile ”

Allegato n. 4.4 "Destinazione urbanistica"

LOTTO N.6

Allegato n. 6.1 “Inquadramento territoriale - Ortofoto”;

Allegato n. 6.2 “Documentazione fotografica del Compendio Immobiliare ”

Allegato n. 6.3 “Estratto di mappa”

Allegato n. 6.3.1 “Visure storica per immobile ”

Allegato n. 6.3.2 “Planimetria catastale ”

Allegato n. 6.4 "Autorizzazioni edilizie"

LOTTO N.7

Allegato n. 7.1 “Inquadramento territoriale - Ortofoto”;

Allegato n. 7.2 “Documentazione fotografica del Compendio Immobiliare ”

Allegato n. 7.3 “Estratto di mappa”

Allegato n. 7.3.1 “Visure storica per immobile ”

Allegato n. 7.3.2 “Planimetria catastale ”

Allegato n. 7.4 "Autorizzazioni edilizie"

LOTTO N.9

Allegato n. 9.1 “Inquadramento territoriale - Ortofoto”;

Allegato n. 9.2 “Documentazione fotografica del Compendio Immobiliare ”

Allegato n. 9.3 “Estratto di mappa”

Allegato n. 9.3.1 “Visure storica per immobile ”

Allegato n. 9.3.2 “Planimetria catastale ”

Allegato n. 9.4 "Autorizzazioni edilizie"

LOTTO N.10

Allegato n. 10.1 “Inquadramento territoriale - Ortofoto”;

Allegato n. 10.2 “Documentazione fotografica del Compendio Immobiliare ”

Allegato n. 10.3 “Estratto di mappa”

Allegato n. 10.3.1 “Visure storica per immobile ”

Allegato n. 10.3.2 “Planimetria catastale ”

Allegato n. 10.4 "Autorizzazioni edilizie"

LOTTO N.11

Allegato n. 11.1 “Inquadramento territoriale - Ortofoto”;

Allegato n. 11.2 “Documentazione fotografica del Compendio Immobiliare ”

Allegato n. 11.3 “Estratto di mappa”

Allegato n. 11.3.1 “Visure storica per immobile ”

Allegato n. 11.3.2 “Planimetria catastale ”

Allegato n. 11.4 "Autorizzazioni edilizie"

LOTTO N.12

Allegato n. 12.1 “Inquadramento territoriale - Ortofoto”;

Allegato n. 12.2 “Documentazione fotografica del Compendio Immobiliare ”

Allegato n. 12.3 “Estratto di mappa”

Allegato n. 12.3.1 “Visure storica per immobile ”

Allegato n. 12.3.2 “Planimetria catastale ”

Allegato n. 12.4 "Autorizzazioni edilizie"

LOTTO N.13

Allegato n. 13.1 “Inquadramento territoriale - Ortofoto”;

Allegato n. 13.2 “Documentazione fotografica del Compendio Immobiliare ”

Allegato n. 13.3 “Estratto di mappa”

Allegato n. 13.3.1 “Visure storica per immobile ”

Allegato n. 13.4 "Destinazione urbanistica"