

**TRIBUNALE DI ROMA  
SEZIONE FALLIMENTARE**

**Perizia di stima**

Immobili in Roma

- 1) Appartamento sito in Roma, via Peccioli 30, piano primo Fg 261 Part 737 sub 27
- 2) Posto auto coperto sito in Roma, via Peccioli 30, piano interrato F 261 Part 13 sub 502

Immobili in Civita Castellana

- 3) Appartamento sito in Civita Castellana (VT) via Rio Fratta 24 piano primo Fg 48 Part 74 sub 75
- 4) Appartamento sito in Civita Castellana (VT) via Rio Fratta 24 piano primo Fg 48 Part 74 sub 74
- 5) Box auto sito in Civita Castellana (VT) via Rio Fratta snc piano interrato Fg 48 Part 74 sub 65

**Fallimento DITTA ROSSI ANTONELLA n 516/2021**

G.D.: dott.ssa Daniela Cavaliere  
Curatore: Dott. Giuseppe Di Martino  
Perito Estimatore: Arch. Victoria Valentini

## INDICE

PREMESSA

SCOPO DELLA STIMA

### **A. IMMOBILI IN ROMA**

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
3. TITOLARITA'
4. VINCOLI E GRAVAMI
5. CONSISTENZE
6. INDIVIDUAZIONE E ANALISI CATASTALE
7. INQUADRAMENTO URBANISTICO
8. ANALISI TITOLI EDILIZI
9. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO E VALUTAZIONE
10. CONCLUSIONI

### **B. IMMOBILI IN CIVITA CASTELLANA (VT)**

11. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
12. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
13. TITOLARITA'
14. VINCOLI E GRAVAMI
15. CONSISTENZE
16. INDIVIDUAZIONE E ANALISI CATASTALE
17. INQUADRAMENTO URBANISTICO
18. ANALISI TITOLI EDILIZI
19. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO E VALUTAZIONE
20. CONCLUSIONI

ALLEGATI

## PREMESSA

La sottoscritta Arch. Victoria Valentini, nata [REDACTED] e P.IVA 10692390585, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al. N. 12321, è stata nominata perito per il fallimento Ditta Rossi Antonella n.516/2021, dal curatore fallimentare dott. Giuseppe Di Martino, in merito alla stima degli immobili facenti parte del compendio fallimentare.

## SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato da utilizzare quale parametro per la successiva vendita, dei seguenti immobili di proprietà della fallita:

### A. Immobili in Roma:

- 1) Appartamento sito in Roma, via Peccioli 30, piano primo Fg 261 Part 737 sub 27
- 2) Posto auto coperto sito in Roma, via Peccioli 30, piano interrato Fg 261 Part 13 sub 502

### B. Immobili in Civita Castellana (VT):

- 3) Appartamento sito in Civita Castellana (VT) via Rio Fratta 24 piano primo Fg 48 Part 74 sub 75
- 4) Appartamento sito in Civita Castellana (VT) via Rio Fratta 24 piano primo Fg 48 Part 74 sub 74
- 5) Box auto sito in Civita Castellana (VT) via Rio Fratta snc piano interrato Fg 48 Part 74 sub 65

## A. IMMOBILI IN ROMA

**Immobile 1:** Appartamento sito in Roma, via Peccioli 30, piano primo Fg 261 Part 737 sub 27

**Immobile 2:** Posto auto coperto sito in Roma, via Peccioli 30, piano interrato F 261 Part 13 sub 502

### 1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'appartamento ed il posto auto coperto si trovano in una palazzina facente parte di un condominio ubicato nel quartiere Nuovo Salario, Municipio Roma III.

Il complesso immobiliare è composto da due edifici con in comune un'area a giardino, aventi doppio accesso da via Peccioli 30 e da via Chiusi 63.



Fonte: google maps

## 2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di perizia consistono in un appartamento sito nella Palazzina n. 52, piano primo scala B, int. 8 ed un posto auto coperto posto al piano interrato.

L'edificio con struttura in c.a e tamponature in cortina è dotato di ascensore, ed è composto da 5 piani fuori terra ed uno interrato a destinazione autorimessa a cui si accede da una rampa carrabile da via Chiusi e da una scala esterna nell'area condominiale.

**Immobilabile 1:** Appartamento sito in Roma, via Peccioli 30, piano primo Fg 261 Part 737 sub 27

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, cucina, due bagni ed un balcone.

La zona giorno presenta pavimenti in pietra naturale, la zona notte in listoncini di legno, i servizi e la cucina in mattonelle di ceramica sia i pavimenti che i rivestimenti.

Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati, gli infissi in legno con vetro singolo.

Lo stato manutentivo dell'appartamento è scarso, sono da rifare gli impianti dei bagni e della cucina e non sono disponibili le certificazioni dell'impianto elettrico e gas, tutto l'appartamento necessita di un intervento radicale di ristrutturazione.

Alla data del sopralluogo del 26.01.2022 l'immobile risulta libero.

**Immobile 2:** Posto auto coperto sito in Roma, via Peccioli 30, piano interrato F 261 Part 13 sub 502

Il posto auto, contraddistinto con il n. 8 si trova all'interno dell'autorimessa condominiale al piano interrato, anch'esso in stato manutentivo carente, come la rampa di accesso ed i muri di contenimento ai lati della stessa.

Alla data del sopralluogo del 26.01.2022 l'immobile risulta libero.

### 3. TITOLARITA'

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 9/11/2022 le porzioni immobiliari site nel **Comune di Roma, Via Peccioli n. 30** risultano di proprietà della signora [REDACTED] a lei pervenuta come segue:

- **per quota di metà indivisa** per successione alla sorella [REDACTED]. L'eredità è stata accettata con beneficio d'inventario con Atto del Notaio Fulvio Mecenate di Roma in data [REDACTED]

- **per la restante quota di metà indivisa** in forza delle successioni pro quota a [REDACTED]

Il signor [REDACTED], aveva acquistato le porzioni immobiliari in oggetto con Atto di compravendita a rogito Notaio Achille de Martino in data 7/05/1984 rep. n. 92046/14490, registrato il 9/05/1984 al n. 23533 e trascritto a Roma 1 il giorno 11/05/1984 ai nn. 39974/31033 di formalità.

#### 4. VINCOLI E GRAVAMI:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 9/11/2022 a carico delle porzioni immobiliari site in Roma, Via Peccioli n. 30 risultano le seguenti formalità:

**-ISCRIZIONE del 27/05/2015 Registro Particolare n. 8246 Registro Generale n. 52732**  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 3938/9715 del 26/05/2015  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);

**-TRASCRIZIONE del 02/02/2017 Registro Particolare 7878 Registro Generale 12046**  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 68506 del 02/01/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

**-ISCRIZIONE del 13/04/2018 Registro Particolare 7243 Registro Generale 42332**  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 11527/9718 del 11/04/2018  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;

**-TRASCRIZIONE del 16/05/2019 Registro Particolare 40308 Registro Generale 57436**  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 19899/2019 del 18/04/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

#### NOTE:

1)Le visure sono state effettuate in via telematica presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 con aggiornamento del periodo informatizzato dal 31/12/1997 al giorno 8/11/2022.

2)In Data Room non è presente documentazione relativa ad eventuali vincoli degli immobili in oggetto ai sensi del D.Lgs 42/2004.

## 5. CONSISTENZE

Durante il sopralluogo del 26.01.2022, si è potuto effettuare il rilievo geometrico dell'appartamento e del posto auto coperto e si sono potuti riscontrare elementi utili per definire i beni nella loro consistenza e nello stato manutentivo al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

In sede di sopralluogo è stata effettuata anche una osservazione dei beni simili ubicati nella zona di interesse.

Dal rilievo effettuato emergono le seguenti consistenze:

IMMOBILE 1 \_ appartamento: superficie lorda coperta totale pari a mq. 88,90, superficie netta mq 79,15 superficie scoperta (balcone) mq 9.90

IMMOBILE 2 \_ posto auto coperto: superficie lorda totale pari a mq. 14,77, superficie netta mq 14,30

## 6. INDIVIDUAZIONE E ANALISI CATASTALE

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati di Roma con i seguenti dati:

### Immobile 1: Appartamento

Indirizzo: via Peccioli 30, via Chiusi 63, piano:1, interno 8, scala B

Fg.	P.IIa	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
261	737	27	4	A/2	3	5,5 vani	Totale: 93 mq Totale escluse aree scoperte: 90 mq	€ 1.335,04

Dati derivati da: Variazione Toponomastica del 19/04/2019 protocollo n. RM0181569 in atti dal 19/04/2019, Variazione Toponomastica d'Ufficio (n. 44276.1/2019)

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo del 26.01.2022 risulta CONFORME alla planimetria catastale estratta in copia il 02/11/2022

### Immobile 2: Posto auto coperto

Indirizzo: via Peccioli 30, via Chiusi 63, piano: S1, interno 8

Fg.	P.IIa	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
261	13	502	4	C/6	6	15 mq	Totale: 15 mq	€ 107,68

Dati derivati da: Variazione Toponomastica del 19/04/2019 protocollo n. RM0181484 in atti dal 19/04/2019, Variazione Toponomastica d'Ufficio (n. 44242.1/2019)

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo del 26.01.2022 risulta CONFORME alla planimetria catastale estratta in copia il 02/11/2022 ad eccezione per l'identificativo della particella a causa del mancato allineamento ai terreni (da part 13 a part 737) da parte del catasto nel 2005, come avvenuto per il sub 27 (vedi visura storica appartamento)

Dalla visura storica per immobile catastale del 02/11/2022 la proprietà risulta quanto segue

Nominativo o Denominazione	Codice Fiscale	Titolarità - Quota
Rossi Antonella nata a Civita Castellana il 06/02/1950	CF: RSSNNL50B46C765W	Proprietà per 1/2
Rossi Giovanna nata a Civita Castellana il 15/12/1937	CF: RSSGNN37T55C765F	Proprietà per 1/2

Nota: Dall'atto di accettazione dell'eredità con beneficio dell'inventario del notaio Fulvio Mecenate di Roma in data 04/02/2022 Rep n 24459/106/76 la **sigra Rossi Antonella risulta deceduta il 12/11/2021.**

## 7. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottato con poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016 relativo a:

- a) "Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG '08; omissis",

RICADE

1. Sistemi e regole: Sistema Insediativo: Città Consolidata – Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera – T3
2. Rete Ecologica: Nessuna prescrizione.



G1. Carta per la Qualità:

- Nessuna prescrizione.



Secondo le indicazioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, il fabbricato ricade nella Tavola 24:

- Tavola A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- Tavola B: Nessuna indicazione;
- Tavola C: Nessuna indicazione;
- Tavola D: Nessuna indicazione.



Tavola A

## **8. ANALISI TITOLI EDILIZI**

Il fabbricato è stato edificato con Licenza Edilizia n. 3026 del 13/12/1968 progetto prot 25059/1967 e successiva Variante protocollo n. 44341/1970 (dato della variante desunto da perizia Tribunale Civile di Roma sez. fallimentare, fall. 39369, prot 23697 a firma arch. Giorgio Silvestri).

In data 14/02/2021 con prot 24569 è stato effettuato accesso atti presso il Dipartimento del Comune di Roma al fine di reperire gli elaborati grafici relativi ai titoli di legittimità con esito negativo.

Non sono presenti indicazioni relative al certificato di abitabilità del fabbricato in archivio digitale del Comune di Roma Sipre.

Poiché non è stato possibile reperire gli elaborati grafici, il confronto con lo stato dei luoghi è stato effettuato con le planimetrie d'impianto.

Da tale analisi è emerso che l'unità immobiliare ad uso abitativo risulta conforme mentre per l'unità immobiliare a destinazione posto auto non vi è evidenza di un titolo edilizio che legittimi il frazionamento di una originaria autorimessa (ex sub 36 part 13 ora sub 40 sulla part. 737).

Sarà possibile sanare tale frazionamento con una pratica edilizia in accertamento di conformità a nome di tutti i proprietari di posti auto nell'autorimessa con un costo stimato di euro 2.000,00 per l'unità che ci occupa.

## **9. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO E VALUTAZIONE**

Il criterio valutativo adottato si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza degli immobili in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato riportate.

Per la individuazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, la sottoscritta ha effettuato una indagine conoscitiva del mercato immobiliare nella zona in cui i beni stessi ricadono.

Per la loro determinazione si è operato con il metodo "sintetico-comparativo" e ci si è riferiti al più vasto mercato della compravendita di unità immobiliari con la stessa destinazione d'uso ed ai relativi prezzi medi di vendita; paragonando gli immobili oggetto di stima con immobili di pari appetibilità e caratteristiche la scrivente ha basato le sue ricognizioni ed indagini, nonché basandosi sulla propria esperienza nel campo immobiliare prendendo ulteriori informazioni presso fonti qualificate con indagini di mercato esperite interpellando varie agenzie immobiliari (verificando i comparabili) ed istituti specializzati nel settore immobiliare (Borsino Immobiliare di Roma – Banca dati immobiliari Agenzia delle Entrate Valori OMI).

Si tratterà quindi di una stima sintetica in base a parametri tecnici, cioè a metro quadrato di superficie assumendo i corrispettivi prezzi medi di mercato nella stessa zona (segmento di mercato), secondo la formula:

$$V = v \text{ €/mq} \cdot x \text{ mq}$$

V: più probabile valore di mercato dell'immobile pari valore di mercato unitario moltiplicato per la superficie (commerciale) dell'immobile da stimare

### Identificazione valore di mercato unitario (v €/mq)

#### Agenzia delle Entrate

Roma, zona Nuovo Salario – agg al 02/11/2022



### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/NUOVO SALARIO-PRATI FISCALI (VIA MONTE CERVIALTO)

Codice di zona: D71

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	2300	3300	L	8,5	12,5
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1900	2800	L	7,5	11
Box	NORMALE	1150	1600	L	6,3	8,8
Posti auto coperti	NORMALE	850	1200	L	5,3	7,3
Posti auto scoperti	NORMALE	500	700	L	3	4,3

## Borsino Immobiliare di Roma

### Zona Nuovo Salario – agg al 02/11/2022

	<b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona	
Valore minimo Euro <b>2.500</b>	Valore medio Euro <b>3.079</b>	Valore massimo Euro <b>3.658</b>
	<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona	
Valore minimo Euro <b>2.192</b>	Valore medio Euro <b>2.700</b>	Valore massimo Euro <b>3.208</b>
	<b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona	
Valore minimo Euro <b>1.911</b>	Valore medio Euro <b>2.257</b>	Valore massimo Euro <b>2.603</b>
	<b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	
Valore minimo Euro <b>2.307</b>	Valore medio Euro <b>2.864</b>	Valore massimo Euro <b>3.420</b>

	<b>Box auto &amp; Autorimesse</b> Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi	
Valore minimo Euro <b>1.101</b>	Valore medio Euro <b>1.361</b>	Valore massimo Euro <b>1.621</b>
	<b>Posti auto coperti</b> Quotazioni di parcheggi coperti	
Valore minimo Euro <b>841</b>	Valore medio Euro <b>1.037</b>	Valore massimo Euro <b>1.233</b>
	<b>Posti auto scoperti</b> Quotazioni di parcheggi scoperti	
Valore minimo Euro <b>466</b>	Valore medio Euro <b>581</b>	Valore massimo Euro <b>696</b>

Valori di riferimento			
IMMOBILE 1_APPARTAMENTO			
FONTE	MIN.	MAX.	MEDIA
Borsino Immobiliare di Roma	€ 2.192,00	€ 3.208,00	€ 2.700,00
Banca dati Agenzia delle Entrate (OMI) (rif 1° semestre 2022)	€ 2.300,00	€ 3.300,00	€ 2.800,00
Mercato immobiliare di zona (Rif. portali immobiliari e agenzie di zona)	€ 2.900,00	€ 3.300,00	€ 3.100,00
<b>MEDIA VALORI DELLE BANCHE DATI</b>			<b>€ 2.866,00</b>
IMMOBILE 2_POSTO AUTO			
FONTE	MIN.	MAX.	MEDIA
Borsino Immobiliare di Roma	€ 841,00	€ 1.233,00	€ 1.037,00
Banca dati Agenzia delle Entrate (OMI) (Rif. 1° semestre 2022)	€ 850,00	€ 1.200,00	€ 1.025,00
Mercato immobiliare di zona (Rif. portali immobiliari e agenzie di zona)	€ 800,00	€ 1.100,00	€ 950,00
<b>MEDIA VALORI DELLE BANCHE DATI</b>			<b>€ 1.004,00</b>

<b>Superfici commerciali (mq)</b>			
<b>IMMOBILE 1_APPARTAMENTO</b>			
Superficie	Fattore applicato	Superficie Rilevata	Totale Superficie
Appartamento	100%	Mq 88,90	Mq 88,90
Balconi	25%	Mq 9,90	Mq 2,47
TOTALE			Mq 91,37
<b>IMMOBILE 2_POSTO AUTO</b>			
Superficie	Fattore applicato	Superficie Rilevata	Totale Superficie
Posto Auto	100%	Mq 14,30	Mq 14,30
TOTALE			Mq 14,30

**Tabelle di stima  $V = v \text{ €/mq} \cdot x \text{ mq}$**

<b>IMMOBILE 1: APPARTAMENTO Via Peccioli, 30 Piano 1° Interno 8 Scala B (Fig. 261 Part. 737 Sub. 27)</b>		
Superficie	Quotazione a Mq (v €/mq)	Quotazione
Mq 91,37	€ 2.866,00	€ 261.866,42

Su tale importo, in considerazione dello stato manutentivo estremamente scarso dell'appartamento si applica un deprezzamento del 10% del valore totale pari ad € 26.186,64.

Pertanto il valore finale sarà pari a:

$$\text{Valore Finale: } \underline{\underline{\text{€ } 261.866,42 - \text{€ } 26.186,64 = \text{€ } 235.679,78}}$$

<b>IMMOBILE 2: POSTO AUTO Via Peccioli, 30 Piano S1 Interno 8 (Fig. 261 Part. 13 Sub. 502)</b>		
Superficie	Quotazione a Mq (v €/mq)	Quotazione
Mq 14,30	€ 1.004,00	€ 14.357,00

Su tale importo, in considerazione dello stato manutentivo estremamente scarso dell'immobile si applica un deprezzamento del 10% del valore totale pari ad € 1.435,72 oltre alla deduzione delle spese necessarie per la regolarizzazione edilizia del bene, stimate in € 2.000,00.

Pertanto il valore finale sarà pari a:

$$\text{Valore Finale: } \underline{\underline{\text{€ } 14.357,00 - \text{€ } 1.435,72 - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 10.921,48}}$$

## **10. CONCLUSIONI**

Per tanto tenuto conto delle indagini svolte, della condizione dell'immobile stesso, della destinazione socio-economica della zona in cui i beni ricadono, in applicazione del succitato metodo, sulla scorta delle quotazioni oggi correnti di mercato nella zona di pertinenza e sulla base delle effettive possibilità di realizzo si stima il seguente più probabile valore di mercato per le unità immobiliari valutate:

### **IMMOBILE 1:**

**APPARTAMENTO Via Peccioli, 30 Piano 1° Interno 8 Scala B (Fg. 261 Part. 737 Sub. 27) pari ad euro € 236.000,00**

### **IMMOBILE 2:**

**POSTO AUTO Via Peccioli, 30 Piano S1 Interno 8 (Fg. 261 Part. 13 Sub. 502)  
Euro € 11.000,00**

## B. IMMOBILI IN CIVITA CASTELLANA

**Immobilabile 3:** Appartamento sito in Civita Castellana (VT) via Rio Fratta 24 piano primo

Fg 48 Part 74 sub 75

**Immobilabile 4:** Appartamento sito in Civita Castellana (VT) via Rio Fratta 24 piano primo

Fg 48 Part 74 sub 74

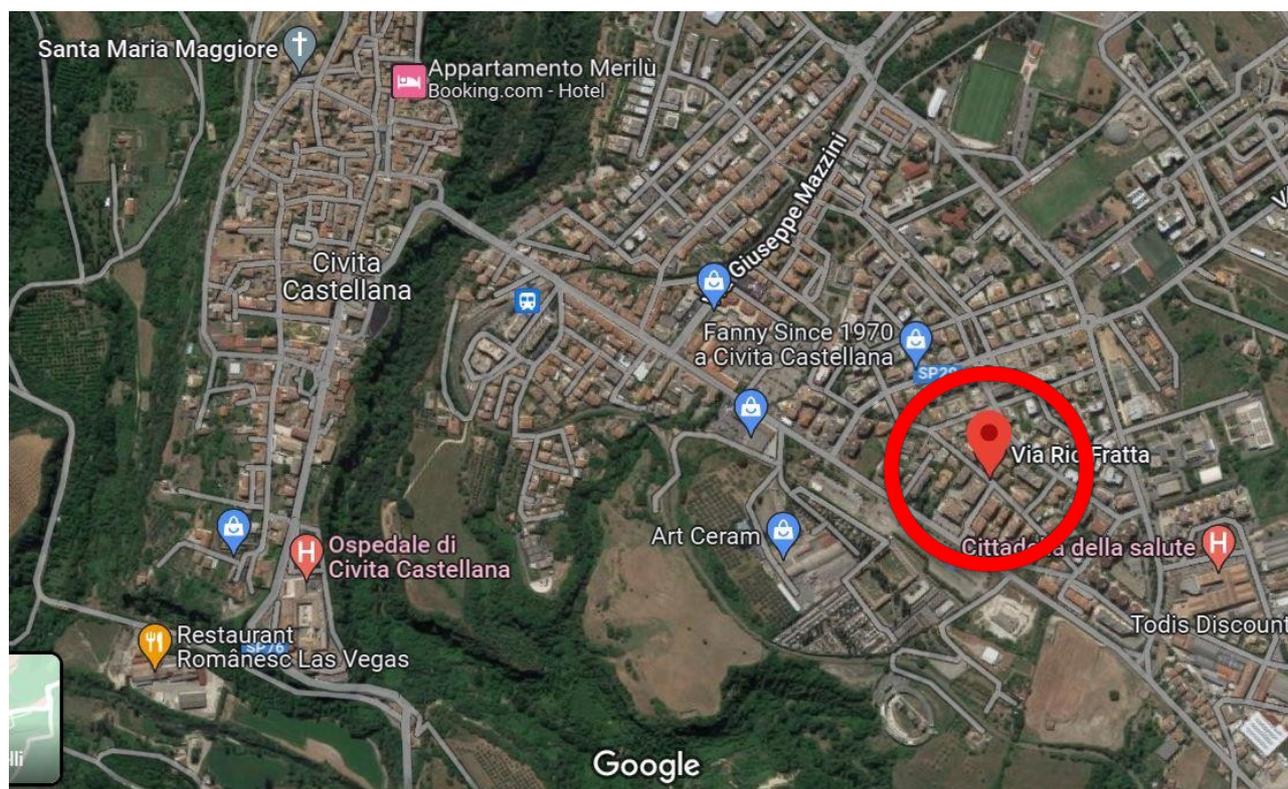
**Immobilabile 5:** Box auto sito in Civita Castellana (VT) via Rio Fratta snc piano interrato

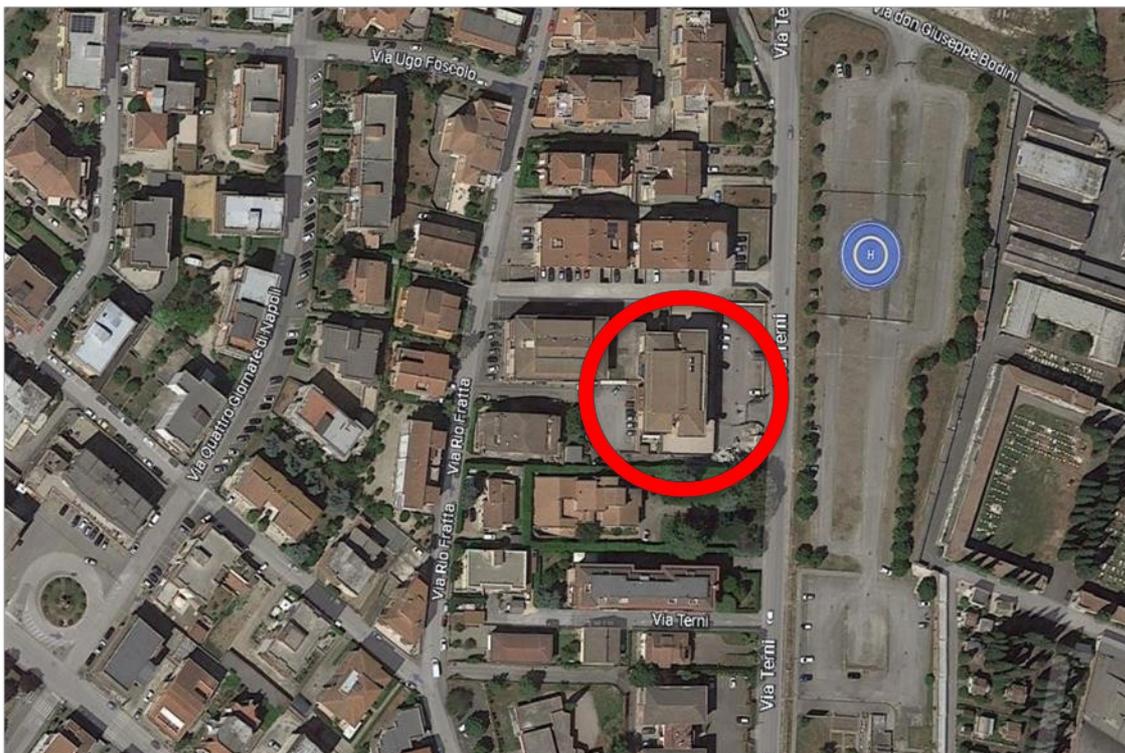
Fg 48 Part 74 sub 65

### 11. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Gli appartamenti ed il box auto si trovano all'interno di un fabbricato realizzato in una zona residenziale di nuova costruzione nel comune di Civita Castellana.

Nelle vicinanze è situato un supermercato, un centro commerciale e la stazione e la zona è ben collegata e dotata dei servizi necessari.





## 12. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di perizia consistono in due appartamenti al primo piano all'interno di una palazzina ed un box auto posto al piano interrato.

L'edificio con struttura in c.a e tamponature in cortina è dotato di ascensore, ed è composto da 4 piani fuoriterra ed uno interrato dove troviamo i box auto a cui si accede da una rampa carrabile .

**Immobilabile 3:** Appartamento sito in Civita Castellana (VT) via Rio Fratta 24 piano primo Fg 48 Part 74 sub 75

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, due camere da letto, cucina, disimpegno, due bagni ed un balcone.

Inoltre dalla zona giorno si accede ad un'ampia area esterna pavimentata sopra all'autorimessa condominiale adibita a terrazzo ad uso esclusivo.

I pavimenti dell'appartamento sono in parquet , i servizi e la cucina in mattonelle di ceramica sia i pavimenti che i rivestimenti, la zona esterna parte in marmette di cemento e parte occupata da una aiuola.

Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati, gli infissi in legno con vetro singolo ed avvolgibili in plastica.

Lo stato manutentivo dell'appartamento è scarso, sono da rifare gli impianti dei bagni e della cucina e non sono disponibili le certificazioni dell'impianto elettrico e gas, tutto l'appartamento necessita di un intervento radicale di ristrutturazione.

Alla data del 15.02.2022 l'immobile risulta libero.

**Immobile 4:** Appartamento sito in Civita Castellana (VT) via Rio Fratta 24 piano primo Fg 48 Part 74 sub 74

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, tre camere da letto, ripostiglio, disimpegno, tre bagni e due balconi.

I pavimenti sono in parquet, i servizi e la cucina in mattonelle di ceramica sia i pavimenti che i rivestimenti.

Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati, gli infissi in legno con vetro singolo.

Lo stato manutentivo dell'appartamento è scarso e le finiture di tipo mediocre.

Sulle pareti della camera da letto vi sono macchie dovute a fenomeni di condensa che evidenziano un problema di cattiva coibentazione delle murature.

Gli impianti dei servizi igienici seppur funzionanti sono datati e non sono disponibili le certificazioni dell'impianto elettrico e gas.

Alla data del sopralluogo del 15.02.2022 l'immobile risulta locato.

**Immobile 5:** Box auto sito in Civita Castellana (VT) via Rio Fratta snc piano interrato Fg 48 Part 74 sub 65

Il box auto, si trova all'interno dell'autorimessa condominiale al piano interrato a cui si accede attraverso una rampa carrabile da via Rio Fratta snc.

La pavimentazione del box e di tutta l'autorimessa è in gres rosso e le pareti sono tinteggiate; lo stato manutentivo generale risulta carente.

Alla data del sopralluogo del 21.10.2022 il box auto risulta libero.

### 13. TITOLARITA'

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Direzione Provinciale di Viterbo - Ufficio Provinciale- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 9/11/2022 le porzioni immobiliari **site nel Comune di Civita Castellana (VT), Via Rio Fratta n. 24** risultano di proprietà della signora [REDACTED]

[REDACTED] a lei pervenuta come segue:

-per quota di metà indivisa per successione alla sorella

L'eredità è stata accettata con beneficio d'inventario con Atto del Notaio Fulvio Mecenate di Roma in data 4/02/2022 rep. n. 24459/10676 e trascritto a Viterbo il giorno 11/02/2022 ai nn. 2056/1686 di formalità.

-per la restante quota di metà indivisa in forza delle successioni pro quota a

(La dichiarazione di successione è stata presentata il 12/08/2002 e registrata al n. 47 vol.199), a

(La dichiarazione di successione è stata presentata il 5/12/1990 e registrata al n. 1 vol. 13375) e per quota di 1/3 indiviso con Atto di compravendita a rogito Notaio Fausto Ventriglia in data 26/03/1977 rep. n. 22847/3668, registrato a Viterbo il 15/04/1977 al n. 2763 e trascritto a Viterbo il 15/04/1977 ai nn. 3218/2698 di formalità, dalla società "IMMOBILIARE GRAZIA – Società in Accomandita Semplice di Giovannetti Agnese & C." con sede in Civita Castellana.

I signori avevano acquistato le porzioni immobiliari sopradescritte per quota indivisa di 1/3 ciascuno con il citato Atto di compravendita a rogito Notaio Fausto Ventriglia in data 26/03/1977 rep. n. 22847/3668.

#### 14. VINCOLI E GRAVAMI:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Direzione Provinciale di Viterbo - Ufficio Provinciale– Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare in data 9/11/2022 a carico delle porzioni immobiliari sopradescritte site nel Comune di Civita Castellana (VT), Via Rio Fratta n. 24 **censite rispettivamente al Foglio 48 particella 74 sub 75 e sub 74** risultano le seguenti formalità:

-**ISCRIZIONE del 27/05/2015 Registro Particolare 898 Registro Generale 6553** Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 3938/9715 del 26/05/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

-**ISCRIZIONE del 13/04/2018 Registro Particolare 731 Registro Generale 4730** Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 11527/9718 del 11/04/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

**A carico della porzione immobiliare censita con il Foglio 48 particella 74 sub 65 non risultano formalità pregiudizievoli alla data del 9/11/2022.**

**NOTE:**

1)Le visure sono state effettuate in via telematica presso la Direzione Provinciale di Viterbo - Ufficio Provinciale- Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare con aggiornamento del periodo informatizzato dal giorno 1/04/1987 al giorno 8/11/2022.

2)In Data Room non è presente documentazione relativa ad eventuali vincoli degli immobili in oggetto ai sensi del D.Lgs 42/2004.

**15. CONSISTENZE**

Durante il sopralluogo all'immobile del 15 febbraio 2022, si è potuto effettuare il rilievo geometrico degli appartamenti ma non del box auto a causa della mancanza delle chiavi.

Solo in data 21/10/2022 è stato possibile accedere anche al box.

Nel corso dei sopralluoghi si sono potuti riscontrare elementi utili per definire i beni nella loro consistenza e nello stato manutentivo al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

In sede di sopralluogo è stata effettuata anche una osservazione dei beni simili ubicati nella zona di interesse.

Dal rilievo effettuato emergono le seguenti consistenze:

**IMMOBILE 3** \_ appartamento: piano primo sub 75 superficie lorda coperta totale pari a mq.104,01 , sup scoperta mq 215,06 (terrazzo)

**IMMOBILE 4** \_ appartamento: piano primo sub 74 superficie lorda coperta totale pari a mq.142,22 , sup scoperta mq 36,59 (n. 2 balconi)

**IMMOBILE 5** \_ box auto: piano interrato sub 65 superficie lorda coperta totale pari a mq.33,83

## 16. INDIVIDUAZIONE E ANALISI CATASTALE

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Civita Castellana con i seguenti dati:

**Immobile 3:** Appartamento sito in Civita Castellana (VT) via Rio Fratta 24 piano primo

Fg.	P.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
48	74	75	A/2	3	6 vani	Totale: 123 mq Totale escluse aree scoperte: 102 mq	€ 728,20

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo del 15.02.2022 risulta NON CONFORME alla planimetria catastale in atti estratta in copia il 02/11/2022 per difformità interne e modifiche di prospetto. Per la regolarizzazione catastale sarà possibile presentare pratica DocFa per un costo stimato di euro 500,00.

**Immobile 4:** Appartamento sito in Civita Castellana (VT) via Rio Fratta 24 piano primo

Fg.	P.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
48	74	74	A/2	3	7 vani	Totale: 143 mq Totale escluse aree scoperte: 134 mq	€ 849,57

Dati derivati da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo del 15.02.2022 risulta NON CONFORME alla planimetria catastale in atti estratta in copia il 02/11/2022 per lievi difformità interne. Per la regolarizzazione catastale sarà possibile presentare pratica DocFa per un costo stimato di euro 500,00.

**Immobile 5:** Box auto sito in Civita Castellana (VT) via Rio Fratta snc piano interrato

Fg.	P.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
48	74	65	C/6	5	38 mq	Totale: 123 mq Totale escluse aree scoperte: 102 mq	€ 115,79

Dati derivati da: Variazione Modifica Identificativo del 01/10/2004 Pratica n. VT0132786 in atti dal 01/10/2004 Variazione per Modifica Identificativo – Allineamento Mappe (n. 27865.60/2004)

Alla data del 02/11/2022 la planimetria dell'unità immobiliare risulta mancante in banca dati del catasto

Risulta quindi necessario presentare una pratica DocFa per inserimento della planimetria catastale in banca dati per un coto stimato di euro 500,00

Dalla visura storica per immobile catastale del 02/11/2022 la proprietà risulta quanto segue

Nominativo o Denominazione	Codice Fiscale	Titolarità - Quota
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2

Dall'atto di accettazione dell'eredità con beneficio dell'inventario del noatio Fulvio Mecente di Roma in data 04/02/2022 Rep n 24459/106/76 la sigra [REDACTED].

## 17. INQUADRAMENTO URBANISTICO

### PIANO REGOLATORE GENERALE

Zona B1 – Urbanizzata



Secondo le indicazioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, il fabbricato ricade nella Tavola 15:

- Tavola A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani – Aree di Visuale;

- Tavola B: Immobili e Aree di notevole interesse pubblico

Beni Dichiarativi – lett. c) e d) beni d’insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA);

- Tavola C: Nessuna indicazione;

- Tavola D: Proposta Comunale di modifica PTP accolta parzialmente, senza prescrizione.



Tavola A

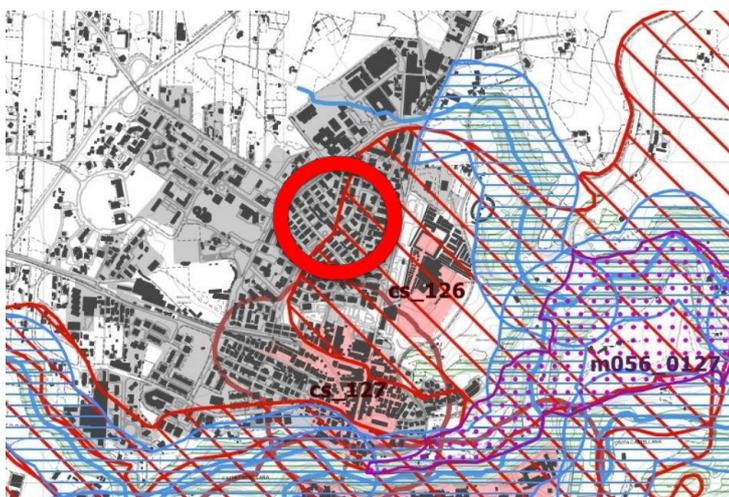


Tavola B

## 18. ANALISI TITOLI EDILIZI

Il fabbricato è stato edificato con Licenza Edilizia n. 47 del 14/07/1973.

In data 16.02.2022 è stato presentato accesso atti presso il Comune di Civita Castellana per il reperimento del progetto di licenza non presente in atti e solo in data 12/07/2022 è stato possibile acquisire gli elaborati grafici.

Durante il medesimo accesso atti si è potuta riscontrare la presenza di una licenza in variante n. 47/bis del giugno 1975 (giorno illegibile) con gli elaborati grafici mancanti.

Il catasto d'impianto risulta del 18/04/1977 e riporta le due unità fuse.

Per l'immobile successivamente è stata depositata Denuncia di Inizio Attività con protocollo n. 9333 del 15/05/2007 per Frazionamento che ha generato le attuali due unità abitative identificate con i subalterni 74 e 75.

Il confronto con lo stato dei luoghi è stato effettuato con le planimetrie della DIA n. 9333 del 15/05/2007 che costituisce legittimità della preesistenza.

Da tale confronto è emerso che:

- **Immobile 3:** L'appartamento sub 75 risulta NON CONFORME per modifiche interne e difformità di prospetto sanabili con pratica edilizia SCIA in sanatoria per un costo stimato comprensivo di sanzione , diritti e parcella di euro 4.000,00.
- **Immobile 4:** L'appartamento sub 74 risulta NON CONFORME per modifiche interne sanabili con pratica edilizia CILA in sanatoria per un costo stimato comprensivo di sanzione , diritti e parcella di euro 3.000,00.
- **Immobile 5:** Il box auto sub 65 risulta NON CONFORME per mancanza di pratica edilizia per frazionamento dell'autorimessa in box auto sanabili con pratica edilizia Cila in sanatoria a firma di tutti i proprietari per un costo stimato comprensivo di sanzione, diritti e parcella di euro 2.000,00 comprensivo di sanzione, diritti e parcella.

## 19. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO E VALUTAZIONE

Il criterio valutativo adottato si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza degli immobili in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato riportate.

Si tratterà quindi di una stima sintetica in base a parametri tecnici, cioè a metro quadrato di superficie assumendo i corrispettivi prezzi medi di mercato nella stessa zona (segmento di mercato), secondo la formula:

$$V = v \text{ €/mq} \cdot x \text{ mq}$$

V: più probabile valore di mercato dell'immobile pari valore di mercato unitario moltiplicato per la superficie (commerciale) dell'immobile da stimare.

### Identificazione valore di mercato unitario (v €/mq)

#### Agenzia delle Entrate

Viterbo, Civita Castellana – agg al 02/11/2022

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: VITERBO

Comune: CIVITA CASTELLANA

Fascia/zona: Periferica/ESPANSIONE: V. GIOVANNI XXIII, V. S. GRATILIANO, V. QUATTRO GIORNATE DI NAPOLI, V. G. CARDUCCI, V. U. FOSCOLO

Codice di zona: D5

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	800	1200	L	3,8	4,7	N
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1500	L	4,5	5,4	N
Box	NORMALE	600	900	L	3	4,5	N
Ville e Villini	NORMALE	1100	1500	L			
Ville e Villini	Ottimo	1400	1800	L			

## Borsino Immobiliare

Civita Castellana – agg al 02/11/2022

 <p><b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona</p> <p>Valore minimo Euro <b>1.034</b></p> <p>Valore medio Euro <b>1.213</b></p> <p>Valore massimo Euro <b>1.392</b></p>	 <p><b>Box auto &amp; Autorimesse</b> Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi</p> <p>Valore minimo Euro <b>452</b></p> <p>Valore medio Euro <b>603</b></p> <p>Valore massimo Euro <b>753</b></p>
 <p><b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona</p> <p>Valore minimo Euro <b>871</b></p> <p>Valore medio Euro <b>1.024</b></p> <p>Valore massimo Euro <b>1.177</b></p>	 <p><b>Posti auto coperti</b> Quotazioni di parcheggi coperti</p> <p>Valore minimo Euro <b>362</b></p> <p>Valore medio Euro <b>433</b></p> <p>Valore massimo Euro <b>505</b></p>
 <p><b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona</p> <p>Valore minimo Euro <b>715</b></p> <p>Valore medio Euro <b>836</b></p> <p>Valore massimo Euro <b>957</b></p>	 <p><b>Posti auto scoperti</b> Quotazioni di parcheggi scoperti</p> <p>Valore minimo Euro <b>228</b></p> <p>Valore medio Euro <b>276</b></p> <p>Valore massimo Euro <b>323</b></p>

Valori di riferimento			
APPARTAMENTI			
FONTE	MIN.	MAX.	MEDIA
Borsino Immobiliare di Viterbo	€ 871,00	€ 1.177,00	€ 1.024,00
Banca dati Agenzia delle Entrate (OMI) (Rif. 1° semestre 2022)	€ 800,00	€ 1.200,00	€ 1.000,00
Immobiliare	€ 950,00	€ 1.300,00	€ 1.125,00
<b>MEDIA VALORI DELLE BANCHE DATI</b>			<b>€ 1.044,66</b>
BOX AUTO			
FONTE	MIN.	MAX.	MEDIA
Borsino Immobiliare di Viterbo	€ 452,00	€ 753,00	€ 602,50
Banca dati Agenzia delle Entrate (OMI) (Rif. 1° semestre 2022)	€ 600,00	€ 900,00	€ 750,00
Immobiliare	€ 450,00	€ 800,00	€ 625,00
<b>MEDIA VALORI DELLE BANCHE DATI</b>			<b>€ 659,16</b>

<b>Superfici commerciali (mq)</b>			
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE – 3</b>			
Appartamento sito in Civita Castellana (VT) via Rio Fratta 24 piano primo Fg 48 Part 74 sub 75			
Superficie	Fattore applicato	Superficie Rilevata	Totale Superficie
Appartamento	100%	Mq 104,01	Mq 104,01
Balconi/Terrazzi (fino a 25 mq)	25%	Mq 25,00	Mq 6,25
Balconi/Terrazzi (eccedenza)	10%	Mq 190,06	Mq 19,06
TOTALE			Mq 129,32
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE – 4</b>			
Appartamento sito in Civita Castellana (VT) via Rio Fratta 24 piano primo Fg 48 Part 74 sub 74			
Superficie	Fattore applicato	Superficie Rilevata	Totale Superficie
Appartamento	100%	Mq 142,22	Mq 142,22
Balcone zona notte	25%	Mq 14,00	Mq 3,50
Balcone zona giorno	25%	Mq 22,59	Mq 5,65
TOTALE			Mq 151,37
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE – 5</b>			
Box auto sito in Civita Castellana (VT) via Rio Fratta 24 piano primo Fg 48 Part 74 sub 65			
Superficie	Fattore applicato	Superficie Rilevata	Totale Superficie
Box auto in autorimessa	100%	Mq 33,83	Mq 33,83
TOTALE			Mq 33,83

**Tabelle di stima  $V = v \text{ €/mq} \cdot x \text{ mq}$**

<b>Immobile 3: Appartamento sito in Civita Castellana (VT) via Rio Fratta 24 piano primo Fg 48 Part 74 sub 75</b>		
Superficie	Quotazione a Mq	Quotazione Appartamento
Mq 129,32	€ 1.044,66	€ 135.095,43

Su tale importo, in considerazione dello stato manutentivo mediocre dell'immobile e del terrazzo si considera un deprezzamento del 5% del valore totale pari ad € 6.754,77 oltre alla deduzione delle spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e catastale del bene, stimate in € 4.500,00 Pertanto il valore finale sarà pari a:

**Valore Finale: € 135.095,43- € 6.754,77 - € 4.500,00 = € 123.840,66**

<b>Immobile 4: Appartamento sito in Civita Castellana (VT) via Rio Fratta 24 piano primo Fg 48 Part 74 sub 74</b>		
Superficie	Quotazione a Mq (v €/mq)	Quotazione
Mq 151,37	€ 1.044,66	€ 158.127,57

Su tale importo, visto lo stato manutentivo mediocre dell'appartamento e che l'immobile è occupato si applica un deprezzamento del 10% del valore totale pari ad € 15.812,76 oltre alla deduzione delle spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e catastale del bene, stimate in € 3.500,00  
Pertanto il valore finale sarà pari a:

$$\text{Valore Finale: } \underline{\underline{\text{€ } 158.305,16 - \text{€ } 15.812,76 - \text{€ } 3.500,00 = \text{€ } 138.814,82}}$$

<b>Immobile 5: Box auto sito in Civita Castellana (VT) via Rio Fratta snc piano interrato Fg 48 Part 74 sub 65</b>		
Superficie	Quotazione a Mq	Quotazione Appartamento
Mq 33,83	€ 659,16	€ 22.299,38

Su tale importo, in considerazione dello stato manutentivo mediocre dell'immobile si considera un deprezzamento del 5% del valore totale pari ad € 1.114,97 oltre alla deduzione delle spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e catastale del bene, stimate in € 2.500,00  
Pertanto il valore finale sarà pari a:

$$\text{Valore Finale: } \underline{\underline{\text{€ } 22.299,38 - \text{€ } 1.114,97 - \text{€ } 2.500,00 = \text{€ } 18.684,41}}$$

## 20. CONCLUSIONI

Per tanto tenuto conto delle indagini svolte, della condizione dell'immobile stesso, della destinazione socio-economica della zona in cui i beni ricadono, in applicazione del succitato metodo, sulla scorta delle quotazioni oggi correnti di mercato nella zona di pertinenza e sulla base delle effettive possibilità di realizzo si stima il seguente più probabile valore di mercato per le unità immobiliari valutate:

### IMMOBILE 3

Appartamento sito in Civita Castellana (VT) via Rio Fratta 24 piano primo (Fg 48 Part 74 sub 75)  
**euro € 124.000,00**

### IMMOBILE 4

Appartamento sito in Civita Castellana (VT) via Rio Fratta 24 piano primo (Fg 48 Part 74 sub 74)  
**euro € 139.000,00**

### IMMOBILE 5:

Box auto sito in Civita Castellana (VT) via Rio Fratta snc piano interrato (Fg 48 Part 74 sub 65)  
**euro € 19.000,00**

Roma 15/11/2022

(arch. Victoria Valentini)



## **Elenco allegati**

*allegato A – Relazione Fotografica*

*allegato B– Atto Compravendita Notaio Achille de Martino in data 7/05/1984 rep. n. 92046/14490*

*allegato C – Visure Ipotecarie immobili 1 – 2*

*allegato D – Planimetrie con calcolo consistenze immobili 1 e 2*

*allegato E – Visura catastale storica e planimetria immobile 1*

*allegato F – Visura catastale storica e planimetria immobile 2*

*allegato G – Licenza 1968\_3026*

*allegato H – Atto Compravendita Notaio Fausto Ventriglia in data 26/03/1977 rep. n. 22847/3668*

*allegato I – Visure Ipotecarie immobili 3 – 4 – 5*

*allegato L – Planimetria con calcolo consistenze immobili 3 – 4 – 5*

*allegato M– Visura catastale storica e planimetria immobile 3*

*allegato N – Visura catastale storica e planimetria immobile 4*

*allegato O – Visura catastale storica immobile 5*

*allegato P – Licenza 47 e variante 47bis*

*allegato Q – Denuncia Inizio Attività 933\_2007*