



TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato Dott. Fabio De Palo

FALLIMENTO N. 568/2016

TECNOAPPALTI DI FIGOLI LUIGI S.N.C.

Curatore: Prof. Avv. Leo Piccininni

LOTTO N. 1

Piena proprietà dell'edificio sito in San Cesareo (RM), Via Colle della Castagna n. 63, costituito da due u.i. rispettivamente censite al NCEU al foglio 63, particella 299, sub. 3, particella 299, sub 501.



IL PERITO
Arch. Mario Serpelloni



Roma Luglio 2022

Rapporto di Valutazione

Mario Serpelloni, Via Pietro Frattini n. 259 -00149 Roma (RM) e-mail serpelloni@libero.it PEC: mario.serpelloni@studioaspece.it

Pagina 1

Rapporto di Valutazione

Arch. Mario Serpelloni, Via Pietro Frattini -n. 259 cap. 000149 Roma (RM) e-mail serpelloni@libero.it PEC: mario.serpelloni@archiworldpec.it

INDICE

PREMESSE:	pag.	05
1. Incarico	pag.	05
2. Accertamenti	pag.	05
3. Elenco immobili oggetto della procedura fallimento	pag.	05
PARTE PRIMA:	pag.	06
1.1 Descrizione sommaria del Compendio in esame	pag.	06
1.2 Identificativi catastali	pag.	06
1.2.1 Catasto terreni	pag.	06
1.2.2 Confini	pag.	06
1.2.3 Catasto fabbricati	pag.	06
1.2.4 Visure catastali	pag.	08
1.2.5 Precedenti identificativi catastali	pag.	10
PARTE SECONDA:	pag.	10
2.1 Descrizione della zona	pag.	10
2.2 Descrizione del comune	pag.	10
2.3 Collegamenti	pag.	11
2.4 Caratteristiche esterne	pag.	11
2.5 Stati di manutenzione e conservazione	pag.	13
2.6 Descrizioni delle unità immobiliari	pag.	13
2.6.1. Particella 299 sub. 3	pag.	13
2.6.2. Particella 299 sub. 501	pag.	14
2.6.3. Verifica requisiti aero illuminanti	pag.	17
2.6.4. Consistenza u.i.	pag.	17
2.6.5 Parti comuni	pag.	18
PARTE TERZA:	pag.	19
3.1 Titoli di proprietà e di provenienza anteriori al ventennio	pag.	19
3.2 Iscrizioni e trascrizioni	pag.	20
3.2.1 Iscrizione contro del 19/09/2011	pag.	20
3.2.2 Iscrizione conto del 02/02/2012	pag.	20
3.2.3 Ipoteca giudiziale del 14/01/2015	pag.	21
3.2.4 Ipoteca giudiziale del 20/04/2016	pag.	21
3.2.5 Atto giudiziario del 15/09/2016	pag.	21
3.3 Possesso	pag.	21
3.4 Conformità catastale	pag.	21
3.4.1 Mappa catastale	pag.	22
3.4.2 Planimetrie catastali	pag.	23
3.5 Situazione urbanistica vigente	pag.	24
3.5.1 PRG	pag.	24
3.5.2 Vincoli	pag.	26
3.6 Provvedimenti edilizi	pag.	27
3.7 Diffformità edilizie rilevate	pag.	27
3.7.1 Precisazioni	pag.	27
3.7.2 Diffformità relative all'edificio	pag.	28
3.8 Finestra per sanatoria edilizia	pag.	31
3.9 Oneri per regolarizzazione immobile	pag.	31
PARTE QUARTA:	pag.	34
4.1 Ricerca Valore di Mercato	pag.	34
4.2 Utilizzo della valutazione	pag.	34
4.3 Basi del valore	pag.	34
4.4 Assunzioni limitative	pag.	34
4.5 Verifica migliore e più conveniente Uso	pag.	34
4.6 Condizioni e Criteri relativi all'individuazione dei Valori di mercato	pag.	34
4.7 Caratteri della domanda e dell'offerta	pag.	37
4.8 Fase del Mercato Immobiliare	pag.	37

Rapporto di Valutazione

4.9 Epoca di riferimento	pag.	37
4.10 Ricerca comparabili	pag.	37
4.11 Stima con procedura M.C.A.	pag.	40
4.12 Deduzioni per oneri regolarizzazione catastale edilizia	pag.	40
4.13 Conclusioni	pag.	40
ALLEGATI:	pag.	41

PREMESSE

1 - Incarico- Il Prof. Avv. Leo Piccininni, Curatore del Fallimento presso il Tribunale di Roma, n. 568/2016, con istanza al Giudice Delegato, il Dott. Fabio De Palo, indicava lo scrivente Mario Serpelloni, architetto, con studio in Roma, Via P. Frattini n. 259, CAP 00149 Roma -RM- con sede legale in San Zeno Naviglio, Via Borgosatollo n.1 (25010 BS), c.f. SRPMRA59L03B157E, PEC m.serpelloni@archiworldpec.it, e-mail: serpelloni@libero.it) quale **perito estimatore**, dei beni immobili oggetto delle presente procedura fallimentare.

Incarico confermato, con visto apposto all'istanza suddetta dal Giudice Delegato, in data 18/10/2021 (Cfr. Allegato 1).

2 -Accertamenti- Gli accertamenti oggetto della presente relazione sono i seguenti:

“... effettuare ricerche e indagini presso gli Uffici del Catasto competente con reperimento di tutta la documentazione in atti come visure storiche, planimetrie, elaborati planimetrici e estratti di mappa, al fine di verificare tra l'altro la conformità catastale degli stessi immobili;

- effettuare ricerche, indagini e visure presso gli uffici tecnici comunali relativi agli immobili in questione rilevando la conformità urbanistica e l'acquisizione di tutta la documentazione, come licenze e/o concessioni edilizie, certificati di abitabilità, progetti approvati, denunce di inizio attività, domande di condono, certificati di destinazione urbanistica;

- verifica titolarità dei beni e verifica atti di provenienza;

- verifica conformità edilizia, urbanistica;

- stima dei costi di regolarizzazione catastale e urbanistica, stima del valore.

3 - Elenco immobili oggetto della procedura di fallimento-

Lotto 1: Piena proprietà dell'edificio sito in San Cesareo (RM), Via Colle della Castagna n. 63, costituito da due u.i. rispettivamente censite al NCEU al foglio 63, particella 299, sub 3, particella 299, sub 501.

Lotto 2: quota del 100% della piena proprietà dell'immobile sito in Paliano (FR), Piazza Guglielmo Marconi n. 9, censito al NCEU del Comune di Paliano al foglio 77, particella 465, sub 4;

Lotto 3: piena proprietà dell'immobile sito in Roma, Via degli Aceri n. 54, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 948, particella 357, sub 10, zona 4 cat. A/4, classe 3.

Lotto 4: Quota di ½ della piena proprietà dell'immobile sito a Roma, Via Ricchiano n. 43-45, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 1025, particella 446, sub 506, zona 6 cat. A/4, classe 7;

Lotto 5: quota del 25% della piena proprietà del diritto superficario dell'autorimessa sita in Roma, tenuta di Torrenova, 70A, int. 22, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 1026, particella 642, sub 171.

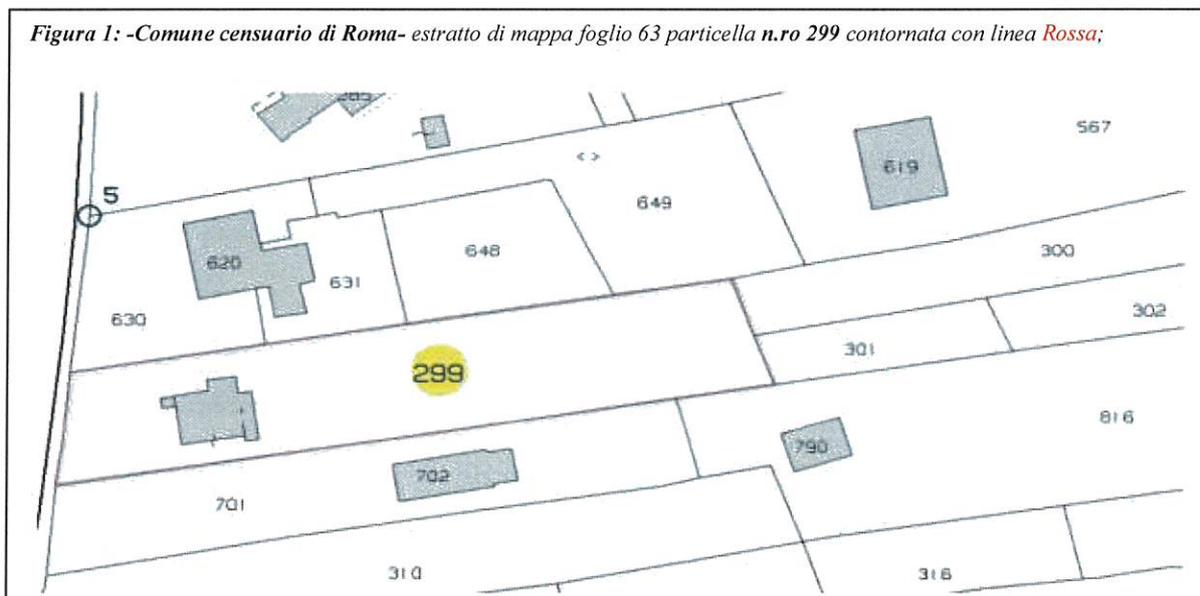
RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 1

Piena proprietà dell'edificio sito in San Cesareo (RM), Via Colle della Castagna n. 63, costituito da due u.i. rispettivamente censite al NCEU al foglio 63, particella 299, sub. 3, particella 299, sub. 501.

PARTE PRIMA

1.1 -Descrizione sommaria del compendio in esame- Trattasi di edificio cielo terra insistente su lotto di area esclusiva, costituito da due unità immobiliari oltre spazi accessori e di pertinenza disposti su tre piani fuori terra. Il complesso immobiliare è situato a circa 35 km a sud della città di Roma nel comune censuario di San Cesareo (RM), in Via Colle della Castagna n. 63.

Figura 1: -Comune censuario di Roma- estratto di mappa foglio 63 particella n.ro 299 contornata con linea Rossa;



1.2 -Identificativi catastali-

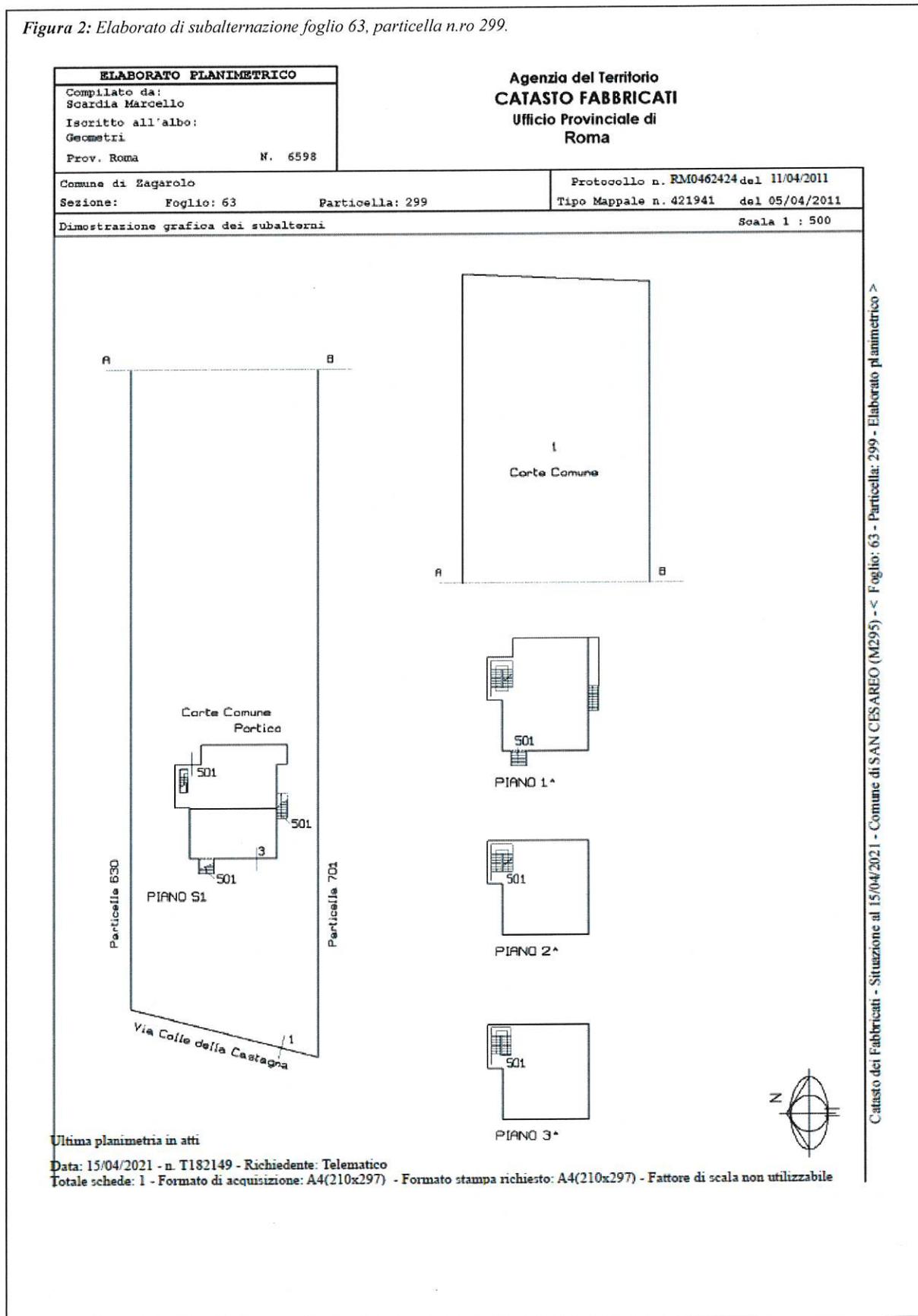
1.2.1 -Catasto terreni - il complesso immobiliare in esame è costituito da un lotto di area pressoché pianeggiante completamente recintata sulla quale insiste un edificio in muratura a tre piani fuori terra, il tutto identificato al NCT, Catasto Terreni, del comune Censuario di San Cesareo al Foglio 63 particella 299 come ente urbano di catastali mq 2.580 (Cfr. Figura 1-1A e Allegati n. 2, 3). Detta particella deriva dalla fusione delle particelle n.ro 299 e 398.

1.2.2 – Confini - il fabbricato, costituito dalle le u.i. in esame, è posto nei seguenti confini, partendo da nord in senso orario: particella 630, 631, 648, 649, 300,301, 790,701, via della Castagna fino a richiudersi sulla particella 630 (Cfr. Figura 1).

1.2.3 - Catasto fabbricati - al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Roma, il complesso immobiliare in esame è identificato al foglio 63, particella 299 con i seguenti subalterni: 3 – autorimessa, 501-abitazione; oltre alle parti comuni identificate con il subalterno n. 1 così come riportata nella Figura 2

che segue (Cfr. Allegati n. 4-5).

Figura 2: Elaborato di subalternazione foglio 63, particella n.ro 299.



Rapporto di Valutazione

1.2.4 -Visure catastali- Si riportano di seguito, nelle *Figure 3-4*, le visure catastali relative alle u.i. oggetto della presente relazione con relative planimetrie catastali cui le medesime fanno riferimento. La particella è intestata *catastalmente alla ditta TECNO APPALTI DI*

F.lli *TECNO APPALTI DI*, Codice fiscale *07233270581*, dichiarata fallita dal Tribunale di Roma con Provvedimento in data *09/09/2016*

Figura 3: Visura foglio 63, particella n.ro 299 sub. 3.



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/04/2021

Data: 15/04/2021 - Ora: 11.49.05 Fine
Visura n.: T164293 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN CESAREO (Codice: M295)		
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 63 Particella: 299 Sub.: 3		

INTESTATO

1	TECNO APPALTI DI ARCANGELI ROBERTA con sede in ROMA	07233270581*	(1) Proprietà per 1/1
---	---	--------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 24/05/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita
1	Urbana	63	299	3			C/6	2	48 m ²	Totale: 71 m ²	Euro 76,85	VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/03/1990 in atti dal 24/05/2016 LEGGE REGIONALE 32 proveniente dal comune di Zagrebò M141; trasferito al comune di San Cesareo M295 (n. 80/2016)

Indirizzo VIA COLLE DELLA CASTAGNA n. 63 piano 5L
Annotazioni classamento e rendita non certificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Mappali Terreni Consorzi
Codice Comune M295 - Sezione - Foglio 63 - Particella 299

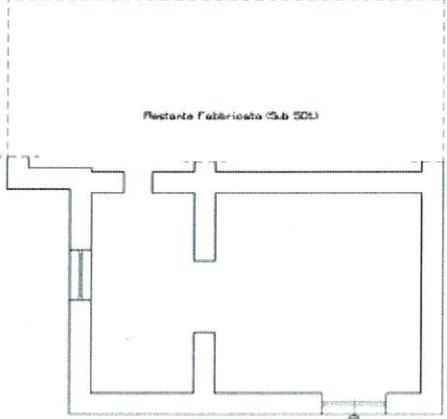
Situazione degli intestati dal 24/05/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TECNO APPALTI DI de in ROMA	07233270581	(1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA TERRITORIALE del 23/03/1990 in atti dal 24/05/2016 Registrazione: LEGGE REGIONALE 32 proveniente dal comune di Zagrebò M141; trasferito al comune di San Cesareo M295 (n. 80/2016)

Planimetria: Visura foglio 63 particella n.ro 299 sub. 501.

AUTORMESSA - PIANO 5L
h=210



Restante Fabbricato (Sub 501)

PIANO 5L

Figura 4: Visura foglio 63 particella n.ro 299 sub. 501

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/04/2021

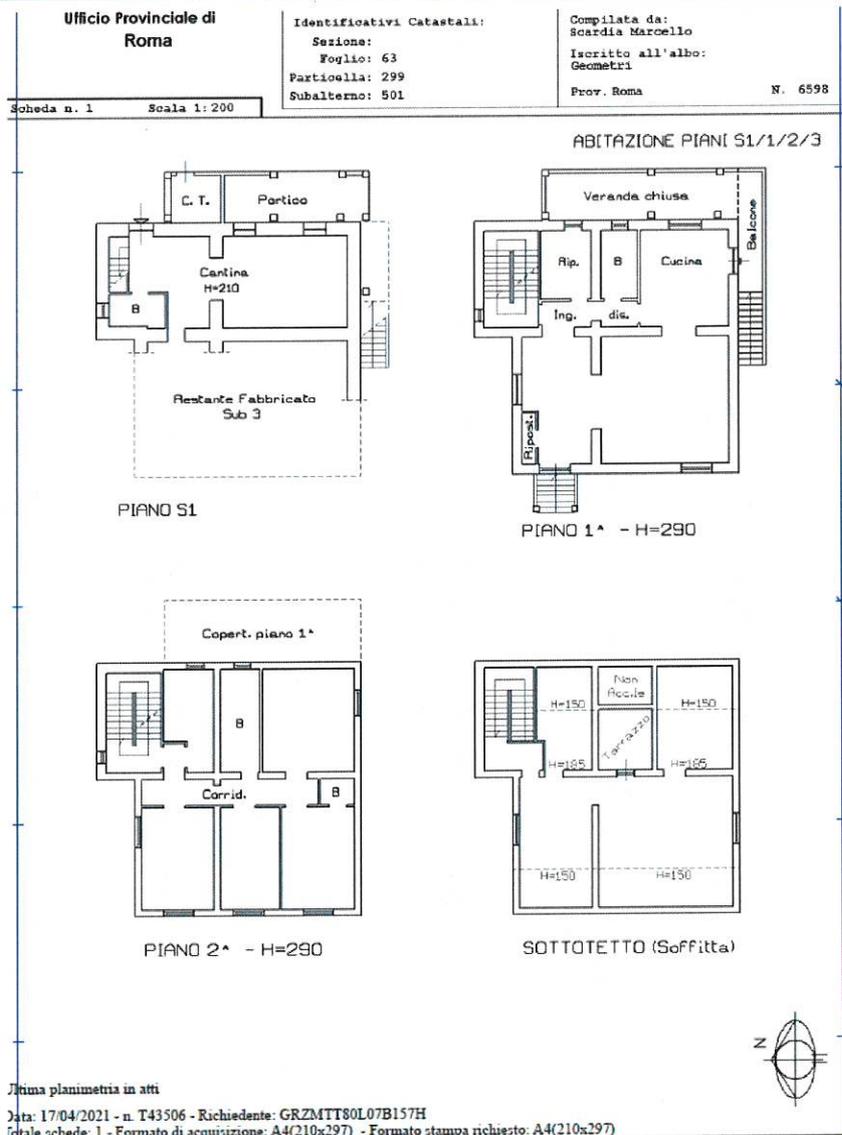
Dati della richiesta	Comune di SAN CESAREO (Codice: M195) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 63 Particella: 299 Sub.: 501

INTESTATO	
1	TECNICO APPALTI DI LASCANGELI ROBERTA con sede in ROMA
	0723323041*
	02_Spottito_ges.1.1

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO								DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Altra Zona	Categoria	Classe	Costruzione	Superficie Catastale	Residuo	
1	Urban.	63	299	501			A/7	4	12 vani	Totale: 389 m ² Totale escluse aree scoperte**): 383 m ²	Euro 1.487,40	SARIAZIONE TERRITORIALE del 25-03-1989 in atti dal 24-05-2010 LEGGE REGIONALE 13 proveniente dal comune di Zagarolo M141, trasferito al comune di San Cesareo M295. (n. 69/2056)
Indirizzo		VIA COLLE DELLA CASTAGNIA n. 63 piano S1-1-2-3										
Annotazioni		Censimento e rendita tabella (D.M. 9/1/94)										

Mappi Terreni Condati
Codice Comune M295 - Sezione - Foglio 63 - Particella 299

Situazione degli intestati dal 24/05/2012		DATI ANAGRAFICI		CODICI FISCALI		DIRITTI E ONERI REALI	
N.							
1	TECNICO APPALTI DI LASCANGELI ROBERTA con sede in ROMA			0723323041			01 Proprietà per 1/1
	BATTI DERIVANTI DA	SARIAZIONE TERRITORIALE del 25-03-1989 in atti dal 24-05-2010 Registrazione: LEGGE REGIONALE 13 proveniente dal comune di Zagarolo M141, trasferito al comune di San Cesareo M295. n. 69/2056					



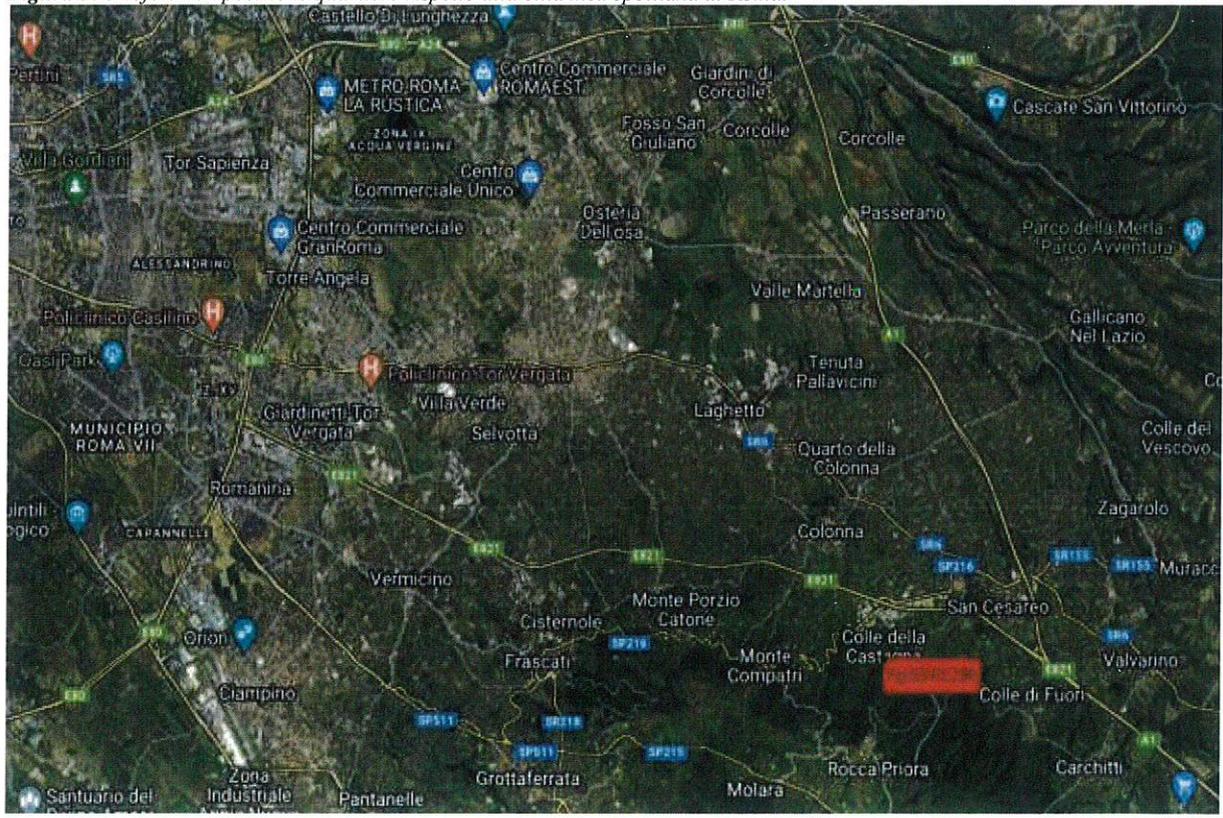
1.2.5 -Precedenti identificativi catastali- Variazione territoriale del 23/03/1990, in atti dal 24/05/2016 legge regionale 32, proveniente dal comune di Zagarolo m141; trasferito al comune di San Cesareo m295 (n. 60/2016). Planimetria presentata il 12/04/2011, prot. n. RM046353. Planimetria presentata il 11/04/2011, prot. n. RM0462424.

PARTE SECONDA

2.1 -Descrizione della zona-

2.2 -Descrizione del Comune - San Cesareo è un comune posto a sud est della città Metropolitana di Roma da cui è distante circa 35 km; il territorio comunale ha una superficie complessiva di circa 23,64 kmq e conta circa 16.000 abitanti distribuiti tra il centro abitato di San Cesareo e le seguenti località o frazioni : **Colle della Castagna (ove è situato il complesso immobiliare in esame)** posto a circa 220 m s.l.m, Colle Sfiamma, Palla vicina, Prato Rinaldo, Quarto della Colonna, Sambuco e Valle Canestra. Il territorio comunale confina con i comuni di Zagarolo, Colonna, Palestrina, Monte Compatri, Rocca Priora. Dal 2001 a oggi il Comune ha registrato una costante crescita dei residenti passando dai circa 9.500 abitati nel 2001 agli attuali circa 16.000 abitanti.

Figura 5: ortofoto con posizione quartiere rispetto alla città metropolitana di Roma.



2.3 -Collegamenti- Il comune di San Cesario è raggiungibile con le seguenti infrastrutture: Ferrovia Roma-Cassino-Napoli; Via Casilina, S.S. Maremmana n. 216; S.S. n. Casilina; autostrada A1 diramazione Roma- A1 Milano - Napoli.

Figura 6: mappa San Cesario –Ovest Zona industriale viabilità di zona.



Figura 7: Ripresa fotografica aerea del complesso immobiliare in esame.



2.4 -Caratteristiche esterne-

Al complesso immobiliare si accede dalla Via Della Castagna al civico n. 63, salendo a sx, passando da un ampio cancello carraio ad apertura automatica (Figure 7- 8). L'edificio si presenta in pianta con forma rettangolare ed è costituito da muratura portante perimetrale realizzata con blocchetti di tufo, fondazioni, cordoli dei solai, i cornicioni sono realizzati in C.A.; i solai di orizzontamento sono in latero cemento, la copertura è a doppia pendenza, i tamponamenti perimetrali sono in muratura con

Rapporto di Valutazione

Arch. Mario Serpelloni, Via Pietro Frattini -n. 259 cap. 000149 Roma (RM) e-mail serpelloni@libero.it PEC: mario.serpelloni@archiworldpec.it

intonaco al civile **non tinteggiato**; la copertura è a doppia pendenza. Il manto di copertura è in coppi.

La palazzina è priva di lattoneria per la protezione delle parti più sensibili (scossaline), i serramenti sono realizzati in alluminio con doppi vetri. Le chiusure sono realizzate con ante ceche, l'area intorno all'edificio è in parte destinata a giardino con camminamenti in travertino e inserti in cotto, la parte pavimentata con i medesimi materiali; a est dell'abitazione presente una piccola piscina circolare (Figura 8).

Figura 8: -esterno- livello finiture e stato di manutenzione e conservazione della palazzina.

Ingresso da Via della Castagna



Prospetto lato sud



Prospetto lato est.



Are scoperte esterne



Rapporto di Valutazione

2.5 - Stato di manutenzione e conservazione del complesso immobiliare-

L'edificio presenta un generale ammaloramento riguardo a significative porzioni d'intonaco (interno ed esterno), conseguenti a diffuse infiltrazioni dalla copertura del portico e dalla terrazza presente nel tetto. Necessità di un adeguato intervento di ripristino delle impermeabilizzazioni, degli intonaci ammalorati; applicazione d'idoneo prodotto di tinteggiatura a protezione dello strato superficiale di finitura (intonaco). (Cfr. Figura 9).

Figura 9: -esterno- livello finiture e stato di manutenzione e conservazione della palazzina.

Infiltrazioni dalla copertura



2.6 -Descrizione delle unità immobiliare-

2.6.1 -Particella 299 sub. 3- costituita da porzione del piano seminterrato composto da due locali, uno a cantina e l'altro originariamente a destinazione box per auto (altezza interna m 2,25)¹.

Finiture: il locale box è ora trasformato in taverna per la permanenza temporanea di persone ed è dotato di caminetto e cucina in muratura (incompleta). Gli intonaci sono rifiniti al civile con pavimenti in ceramica; i serramenti sono di ferro-alluminio protetti con inferriate di ferro; impianto elettrico e sottotraccia Cfr. Figura 9).

¹ Inferiore all'altezza minima di legge per locali ove è prevista la permanenza di persone Regolamento Edilizio Tipo novembre 2016; Allegato A n. 29 ; D.M. 15/07/1975- di mt 2,70 riducibili a 2,40.

2.6.2 -Particella 299 sub. 501 così costituita-

-piano seminterrato: è costituito da scala di accesso al piano superiore, locale cantina, bagno (con vasca, lavabo, bidet, water), altezza interna m 2,10; portico, centrale termica con caldaia (in disuso) non più a norme e non funzionante.

Finiture: i locali sono rifiniti al civile. Sono completi d'impianto elettrico, i pavimenti sono in parte in ceramica e in parte al rustico, i serramenti esterni sono di ferro- alluminio, le porte interne sono in legno la scala di accesso al piano rialzato/primo sono in travertino;

-piano rialzato/primo: scala interna che collega internamente i vari piani, realizzata in calcestruzzo e rivestita con alzata e pedata in lastre di travertino; dal pianerottolo, ingresso, disimpegno, cucina, sala con camino, bagno ripostiglio, balcone, con accesso alla cala esterna che conduce al cortile.

Altezza interna m 2,75 (Cfr. Figure 10 A-B-C-D-E).

Finiture: i locali sono rifiniti al civile e sono completi d'impianto elettrico sottotraccia, riscaldamento con caloriferi in alluminio, pavimenti e i rivestimenti in ceramica; il pavimento della loggia è in cotto; i serramenti esterni sono di alluminio con doppi vetri; l'ingresso dalla vano scala è protetto con portoncino blindato, l'ingresso dalla scala esterna verso ovest (ingresso da via della Castagna) è realizzato in ferro-alluminio, le porte interne sono di legno; la scala di accesso al piano rialzato/primo e i pianerottoli sono in travertino; la scala esterna è in muratura, le alzate, le pedate, il corrimano e il battiscopa sono in cotto; **la loggia presenta diffuse infiltrazioni dalla copertura che dovrà quindi essere risistemata;**

-piano secondo: scala interna di accesso ai vari piani, corridoio di disbrigo, bagno, quattro locali adibiti a ufficio, altezza interna di circa mt 2,35, inferiore all'altezza minima di 2,70, previsto per abitazione².

Finiture: i locali sono rasati con finitura in grassello di calce, completi d'impianto elettrico sottotraccia, riscaldamento con pompe di calore; i pavimenti e i rivestimenti sono in laminato, i serramenti esterni sono di alluminio con doppi vetri; l'ingresso dal vano scala è protetto con portoncino blindato; le porte interne sono di legno;

-piano sottotetto: scala interna di accesso ai vari piani; sono presenti locali la cui altezza in colmo è di circa mt 1,85.

Finiture: i locali sono rifiniti al civile tinteggiati, completi d'impianto elettrico sottotraccia. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, i serramenti esterni sono di alluminio con doppi vetri; l'ingresso dal vano scala è protetto con portoncino, le porte interne sono di legno. I locali si affacciano su un **terrazzino**

² Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975.

ricavato all'interno del tetto di copertura (tasca) con pavimento in gres. Si segnala che la pavimentazione e l'impermeabilizzazione del terrazzino deve essere ripristinata, poiché sono presenti notevoli infiltrazioni nei sottostanti locali al piano secondo (Cfr. Figura 10D e 10C).

Figura 9: particella 299 sub 3; piano seminterrato, finiture e stato di manutenzione e conservazione.



Figura 10 A: particella 299 sub.501, piano seminterrato livello finiture e stato di manutenzione e conservazione.



Figura 10 B: particella 299 sub.501, piano primo, livello finiture e stato di manutenzione e conservazione.



Figura 10 C: particella 299 sub.501, piano secondo, livello finiture e stato di manutenzione e conservazione.



Figura 10 D: particella 299 sub.501, piano sottotetto, livello finiture e stato di manutenzione e conservazione.



Figura 10 E: particella 299 sub.501, accessori esterni portico, loggia, caldaia) livello finiture e stato di manutenzione e conservazione.



2.6.3 -Verifica requisiti aero illuminanti (RAI)-

Rapporto di Valutazione

Arch. Mario Serpelloni, Via Pietro Frattini -n. 259 cap. 000149 Roma (RM) e-mail serpelloni@libero.it PEC: mario.serpelloni@archiworldpec.it

Si riporta nella tabella che segue la verifica dei rapporti aeroilluminanti.

Figura 11: verifica requisiti RAI superfici nette dei locali a uso abitazione.

VERIFICA SUPERFINETTE E REQUISITI AEROILLUMINATI																	
N.	Piano	DENOMINAZIONE LOCALE	SUPERFICIE MQ				ALTEZZA LOCALE	FINESTRE-PORTEFINESTRE ESISTENTI					RAPPORTI AERANTI E ILLUMINANTI				
			LUNGHEZZA	LARGHEZZA	SUPERFICIE NETTA PARZIALE	SUPERFICIE TOTALE LOCALE		TIPOLOGIA APERTURA	n.	LARGHEZZA	ALTEZZA	MQ	RAPPORTO MINIMO RICHIESTO MQ	SUPERFICIE ILLUMINANTE ESISTENTE mq	SUPERFICIE AERANTE ESISTENTE	CONFORME ALLA NORMATIVA	
PIANO SEMINTERRATO																	
1	Particella 299 sub. 3	Cantine +Locali accessori	5,8	5,6	32,48	20,30	2,25	Porta finestra	1	0,9	1,95	1,76	3,93	n.r.	3,93	3,93	n.r.
								Finestra	1,5	1	1,5	1,50					
							Finestra	0,6	0,8	0,48	0,38						
			4,2	2,9	12,18	12,18	2,15	Finestra	1	1,3	1,34	1,74	1,74	n.r.	1,74	1,74	n.r.
2	particella 299 sub. 501	P. seminterrato Cantine + Locali	5,8	4,27	24,77	24,77	2,15	Finestra	1	0,8	1,5	1,20	2,40	n.r.	2,40	2,40	n.r.
								Finestra	1	0,8	1,5	1,20					
		PIANO PRIMO															
		cucina,	4,1	4,45	18,25	18,25	2,75	Porta finestra	1	1,2	2,3	2,76	4,58	2,28	4,58	4,58	SI
								Finestra (sotto portico)	1	1,3	1,4	1,82					
		soggiorno - atrio	5,8	6,08	35,26	53,59	2,75	Finestra	1	1,3	1,4	1,82	8,70	6,70	8,70	8,70	SI
								Finestra	1	0,8	1,4	1,12					
			5,8	3,16	18,33			Porta	1	1,3	2,66	3,46					
		Bagno	3,18	2	6,36	6,36	2,75	Maggior sup. A-I	1	4,58	2,28	2,30	1,12	0,50	1,12	1,12	SI
								Finestra (sotto portico)	1	0,8	1,4	1,12					
		ripostiglio	2,8	3,18	8,90	8,90	2,75	Finestra (sotto portico)	1	0,8	0,8	0,64	0,64	0,50	0,64	0,64	SI
		PIANO SECONDO (N.B. Altezza inferiore al minimo di legge per abitazioni)															
		Ripostiglio	4,6	2,2	10,12		2,35	Finestra	1	0,8	0,8	0,64	0,64	n.r.	1,76	1,76	no
			-1,00	1,00	-1	9,12		Finestra (sotto portico)	1	0,8	1,4	1,12	1,12	0,51	1,12	1,12	SI
Bagno	2,3	1,78	4,094	4,09	Finestra	1		1,3	1,4	1,82	1,82	2,36	1,82	1,82	no		
Stanza	4,59	4,11	18,86	18,86	Finestra	1		0,5	0,5	0,25	0,25	Richiesta ventilazione forzata	0,25	0,25	no		
Secondo bagno	1,6	1,2	1,92	1,92	Finestra	1		1,3	1,4	1,82	1,82	2,03	1,82	1,82	no		
Stanza	4,8	3,38	16,22	16,22	Finestra	1		1,3	1,4	1,82	1,82	1,56	1,82	1,82	SI		
Stanza	4,8	3,1	14,88	14,88	Finestra	1		1,3	1,4	1,82	1,82	1,86	1,82	1,82	no		
PIANO solaio-(sottotetto praticabile, ma non abitabile)																	
Vedi planimetria catastale																	

Nella tabella che precede, sono riportate, in dettaglio le verifiche eseguite riguardo: alla superficie netta dei locali, ai rapporti aeranti e illuminati esistenti e quindi alla conformità o meno alle normative vigenti all'epoca della costruzione; come riportato nella tabella di cui alla Figura 11.

2.6.4 -Consistenza dell'U.I. - La superficie **catastale commerciale** del complesso immobiliare in esame, compresa la superficie scoperta, ragguagliata -tenendo conto della destinazione d'uso, delle

altezze interne, stimando il rispettivo coefficiente di ragguaglio in relazione alle specifiche altezze e conformità delle stese alle prescrizioni di cui al D.P.R. n.138 del 1998- è di circa **365,89 mq.** Si segnala, in proposito, che sono possibili lievi scostamenti tra le misurazioni catastali riportate e la reale situazione in sito. Tuttavia, le eventuali differenze non incidono sulla stima poichè rientrerebbero nell'alea degli arrotondamenti eseguiti. In ogni caso, a prescindere dal procedimento adottato la valutazione di seguito espressa, comunque **da considerarsi a corpo e non a misura** (Cfr. Figura 12).

Figura 12: calcolo superficie lorda.

N.	Piano	DENOMINAZIONE LOCALE	ALTEZZA LOCALE	CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA				COEFFICIENTE RAGUAGLIO				
				SUPERFICIE LORDA MQ				NOTE	COEFF. RAGG. IO	SUP. RAGG. TA		
				LUNG.ZZA	LARG.ZZA	SUP. NETTA PARZIAL	SUP. TOTALE			Parziale	Totale	
1	Particella 239 sub. 3	Cantine + locali accessori.	2,25	10,45	6,6	68,97	68,97	Porzione completamente sistemata a nuovo (limite dovuto all'altezza H= 2,15).	0,6	41,38		
		P. Seminterrato cantine + locali	2,15	12,2	5,05	61,61	61,61	Porzione con finiture originarie, manca eseguito tramezza in cartongesso, incompleta; manca parzialmente la	0,6	36,97		
		Portico + C. T.	2,00	8,5	2,3	19,55	19,55	Finiture al rustico.	0,4	7,82		
		Sottoscala		5,6	1,2	6,72	6,72		0,4	2,69		
		Piano primo										88,86
		Appartamento	2,75	10,45	6,6	68,97		Appartamento ristrutturato con finiture di buon livello in buono stato di manutenzione e conservazione.	1	130,58		
		Loggia		12,2	5,05	61,61	130,58		0,4	7,82		
		Balcone pianerottolo		8,5	2,3	19,55	19,55	Finiture al rustico, con infiltrazione dalla copertura.	0,4	7,82		
				5,6	1,2	6,72	6,72	Necessità di manutenzione	0,3	2,02		
		Piano secondo										140,42
Appartamento	2,75	10,45	6,6	68,97		Appartamento ristrutturato con finiture di buon livello in buono stato di manutenzione e conservazione. Fatta eccezione per la zona bagno e parte di un stanza che presenta infiltrazioni dalla terrazza superiore. N.B.L'altezza interna è di mt 2,35 non conforme per la permanenza di persone .	0,8	104,46				
Piano sottotetto (parte praticabile fino a h 1,50) circa												
Sottotetto		min. 1,50	10,45	3	31,35		Solai(sottotetto) praticabile con pavimenti in ceramica, intonaci al civile in buono stato di manutenzione					
		max 1,85	12,2	2,5	30,50	61,85	conservazione, fatta eccezione per la terrazza che presenta perdite che interessano il bagno e un locale sottostante.	0,25	15,46	15,46		
Area scoperta										244,73		
	Particella 239 (catasto Terreni)	Erte urbano	Sup. coperta fabbricato	sup. Coperta portico loggia	Sup. Coperta scala/sottoscala	Superficie scoperta						
		2.580,00	-130,58	-19,55	-6,72	2.423,15		0,05		121,16		
										Superficie ragguagliata complessiva mq	365,89	

2.6.5 -Parti Comuni- Trattasi di unico proprietario quindi non c'è necessità di definire quali sono le parti comuni.

PARTE TERZA

(Due Diligence)

3.1-Titoli di proprietà e di provenienza anteriori al ventennio-

a) Atto di acquisto "Tecno Appalti l _____ _____

Il complesso immobiliare in esame è pervenuto alla "TECNO APPALTI _____"
(con sede in R _____ Via _____, capitale sociale euro _____ iscritta presso la C.C.I.A.A. di Roma al registro imprese con il numero di codice fiscale _____ e al n. _____ del F _____, partita IVA _____) con atto pubblico di compravendita in data _____ a rogito notaio dott. Tullio Cimmino, iscritto nel ruolo dei distretti di Roma-Velletri dai coniugi Sigg. _____ (codice fiscale _____ e _____, nato a _____ (codice fiscale _____) come meglio di seguito descritto: [...] *Comune censuario di San Cesareo, già Zagarolo, Via Colle della Castagna n. 63 (RM) e precisamente: **villino indipendente** sviluppatosi ai piani seminterrato, primo, secondo e terzo, per complessivi vani catastali 12 (dodici), comprensivi del portico al piano seminterrato e veranda **chiusa**³ al piano primo [...] nonchè dell'area esclusiva di pertinenza adibita a giardino della superficie di mq. 2.580 (duemila cinquecentottanta) circa, tra coperto e scoperto; con annesso locale autorimessa sito al piano seminterrato, il tutto censito al Catasto Fabbricati del comune censuario di Zagarolo al foglio 63, particella 299 come segue:*

- **sub 501**, cat. A/7, cl. 4, vani 12, Via Colle della Castagna n. 63, p. S1-1-2-3, R. C. Euro 1.487,40 (*l'abitazione, il portico, la veranda ed il giardino*);

- **sub 3**, cat. C/6, cl. 2, mq. 48, Via Colle della Castagna n. 63, p. S1, R.C. Euro 76,85 (*l'autorimessa*);

- al prezzo dichiarato in atto di **€ 550.000,00** [...] (Cfr. Allegato 10).

b) -Titolo di provenienza alla parte venditrice- AI _____ e _____ a _____ i beni immobili sopra descritti sono pervenuti con atto registrato a rogito Notaio Maurizio Tufani di Frascati, in data _____ ep. n. _____ regolarmente trascritto a Roma _____ settembre _____ al n. _____ li formalità, con il quale la signora _____, acquistava, in regime di comunione

³ La veranda in sito risulta aperta.

legale dai Sig. _____, _____ e _____, il terreno di cui al foglio 63 particella 290 della superficie di area 14.40; dalla Sig.ra _____ terreno di cui al foglio 63 particella 398 della superficie di area 11.40 sul quale è stato edificato il fabbricato a cui appartiene quanto in oggetto (Cfr. Allegato 11).

c) -Affrancazione da Enfiteusi⁴- In data 2 marzo 2011 è stata emessa dal Tribunale di Velletri, Giudice Unico con funzione monocratica, l'ordinanza rep. 632/11, cron. 94/11, r.g. 794/11, registrata a Velletri il 10 marzo 2011 al n. 430, trascritta a Roma 2 il 4 aprile 2011 al n. 10969 di formalità, con la quale è stata dichiarata l'affrancazione del terreno e del soprastante fabbricato (foglio 63 particelle 299 e 299 sub 2) dal canone enfiteutico (Cfr. Allegato 12).

d) -Atto di asservimento notarile- In data 30-01-1986, rep. n. 12578 notaio Domenico Vitagliano di Roma, _____ sottoscriveva atto di asservimento notarile in relazione alla domanda di sanatoria per un'opera abusiva sita in comune identificato nell'allegato A del predetto atto foglio 63 partite 4552 e 5503 del comune censuario di Zagarolo, nella porzione di territorio che ora costituisce il neonato comune di San Cesareo. (Cfr. Allegato 13).

3.2 -Iscrizioni e Trascrizioni-

Per quanto attiene agli aspetti tecnici connessi alla presente relazione, sono state eseguite ispezioni telematiche alla CC.RR.II. di Roma in data 21-08-2022 per verificare l'esistenza di servitù e diritti a carico della particella catastale in esame che possano incidere sulla determinazione del valore (Cfr. Allegati 14-17). In particolare, sono state eseguite le ispezioni per verificare le formalità esistenti sull'immobile in esame, sia con il C.F. della Società fallita, sia con gli identificativi catastali della particella i cui dati si allegano di seguito.

Dalla verifica comparata delle suddette formalità sono emerse le seguenti iscrizioni riguardo all'unità immobiliare in esame:

3.2.1 -Iscrizione contro del _____ - Registro Particolare _____, Registro Generale _____.
Notaio Cimmino Tullio repertorio _____ del _____ Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario immobili siti in San Cesareo (RM) (Cfr. Allegato 15).

⁴ L'affrancazione di livello consente di arrivare alla conclusione di un contratto "enfiteutico" gravante su un determinato immobile, attraverso il pagamento di un canone appunto detto di "affrancazione": questo permetterà al proprietario c.d. "livellario" di divenire pieno proprietario dell'immobile stesso.

3.2.2 -Iscrizione contro del _____ - Registro particolare _____ registro generale _____ Tribunale Bolzano repertorio _____ dello _____, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in San Cesareo (RM) (Cfr. Allegato 16).

3.2.3 -Ipoteca giudiziale del _____ - Registro Particolare _____, Registro Generale _____, derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Arezzo del _____ 4 (rep. _____), importo in linea capitale € 293.636,51 + interessi € 49.045,01+spese € 7.318,48; ipoteca iscritta € 350.000,00 a favore _____ (Cfr. Allegato 18);

3.2.4 -Ipoteca giudiziale de' _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____, verbale pignoramento immobili a favore _____ viene eseguito per l'importo di euro 459.761,82 oltre interessi e spese (Cfr. allegato 19).

3.2.5- Atto giudiziario del _____ 6 -Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Tribunale di Roma atto giudiziario del _____ rep. _____ 5. Sentenza dichiarativa di fallimento a favore _____ (Cfr. Allegato20).

3.3 -Possesso-

Per quanto emerso nel corso del sopralluogo le unità immobiliari in esame sono concesse in locazione alla società _____ a socio unico con sede a _____ in _____ C.F. E p _____ e nella persona del _____ a forza di contratto a uso diverso da abitazione, stipulato in data 03/11/2015, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 5 Tuscolano, al n. 2834 serie 3T in data 31-03-2016 per la durata di anni 6 dal 03/11/2015 al 31/10/2021 con rinnovazione tacita per altri 6 anni e quindi fino al 31/10/2026.

Il canone annuo è stabilito in complessivi € 3.600,00 annui da pagarsi in rate mensili di € 300,00.

Nel contratto è specificato che sono interamente a carico del conduttore le spese relative ai servizi di seguito elencati nel contratto medesimo al punto 4, contraddistinti con le lettere a) -b) -c) -d) -e) -f) -g) -h) cui si rimanda (Cfr. Allegato21).

3.4 -Conformità Catastale-

Nel corso del sopralluogo effettuato presso il complesso immobiliare nei giorni 07-04-2022, si è rilevato che la mappa del vigente NCT e le planimetrie catastali relative alle due u.i. in esame depositate presso l'Ufficio Catastale, **NON** sono conformi alla situazione esistente in sito.

Si riporta quindi nelle successive Figure 13-14-15-16 le difformità rilevate, precisando che, tali

Rapporto di Valutazione

elaborati hanno carattere sommario e indicativo e sono esclusivamente a supporto della presente relazione. Non costituiscono pertanto elaborati esaustivi riguardo all'effettiva situazione in sito. Tali aspetti dovranno essere definiti previo rilievo topografico, per quanto riguarda la situazione esterna e rilievo metrico per quanto riguarda la situazione interna all'edificio.

3.4.1 -Mappa catastale- Si segnalano le seguenti incongruenze:

- la corte-giardino è posta a quote diverse divisa in due parti da un muro di contenimento-recinzione; la porzione più alta è posta verso via della Castagna e corrisponde a circa 1/3 del lotto ed è parte pavimentata e parte a giardino; la porzione inferiore corrispondente a circa 2/3 del lotto ed è adibita a prato. Sulla porzione di corte-giardino superiore sono state realizzate le seguenti opere e manufatti:

- ampia area pavimentata a sud con pietre e camminamenti vari nella zona a giardino antistanti all'ingresso principale, marciapiedi perimetrali all'abitazione;
- una piccola piscina circolare attualmente in disuso;
- una scala esterna (con relativo sottoscala) in lato sud;
- nella porzione a prato-**insite** una baracca di ferro/lamiera;

il tutto sommariamente rappresentato nella successiva ortofoto di cui alla *Figura 14*.

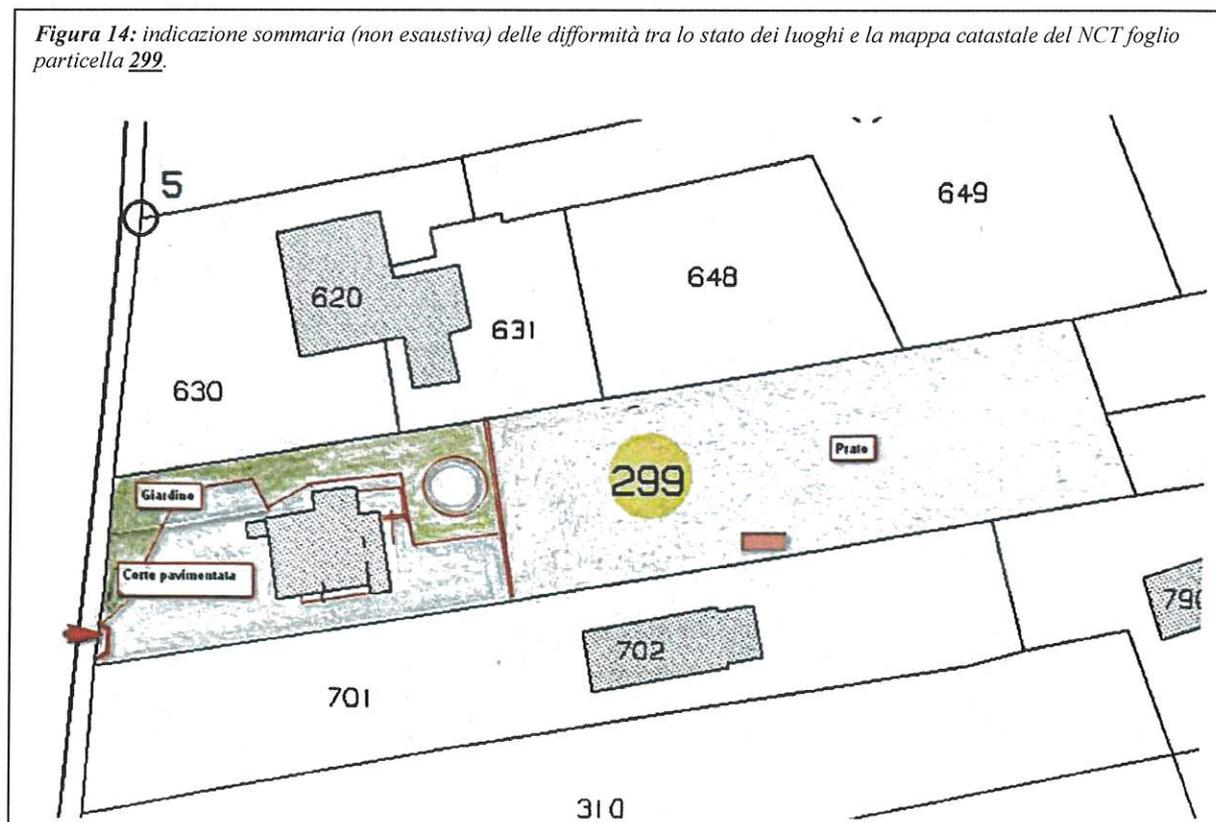


Figura 14: Ortofoto rappresentazione stato di fatto.



3.4.2- Planimetrie catastali- Riguardo alle planimetrie catastali sono presenti modifiche e difformità interne sommariamente riportate nelle Figure 15 -16 che seguono.

Figura 15: indicazione sommaria (non esaustiva) delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale particella 299 sub 3.

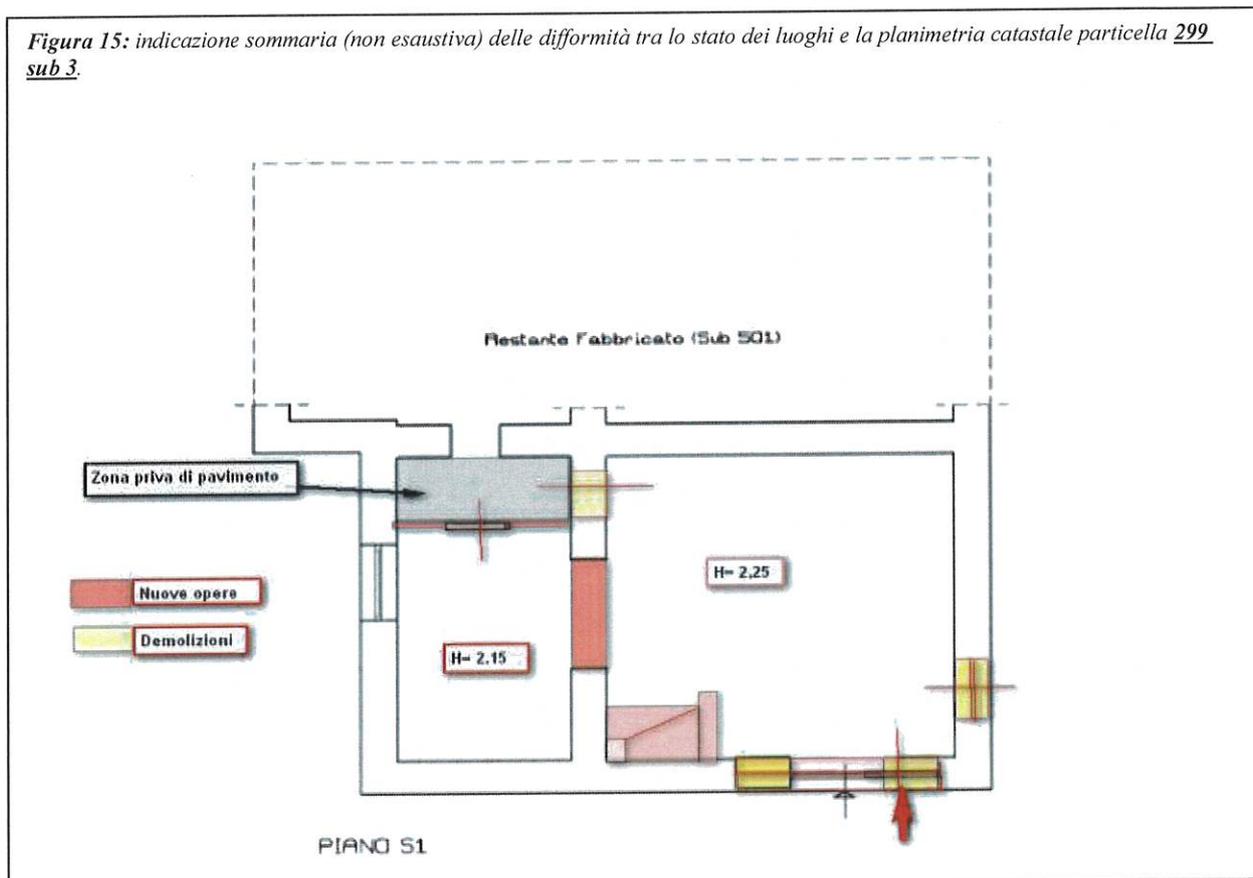
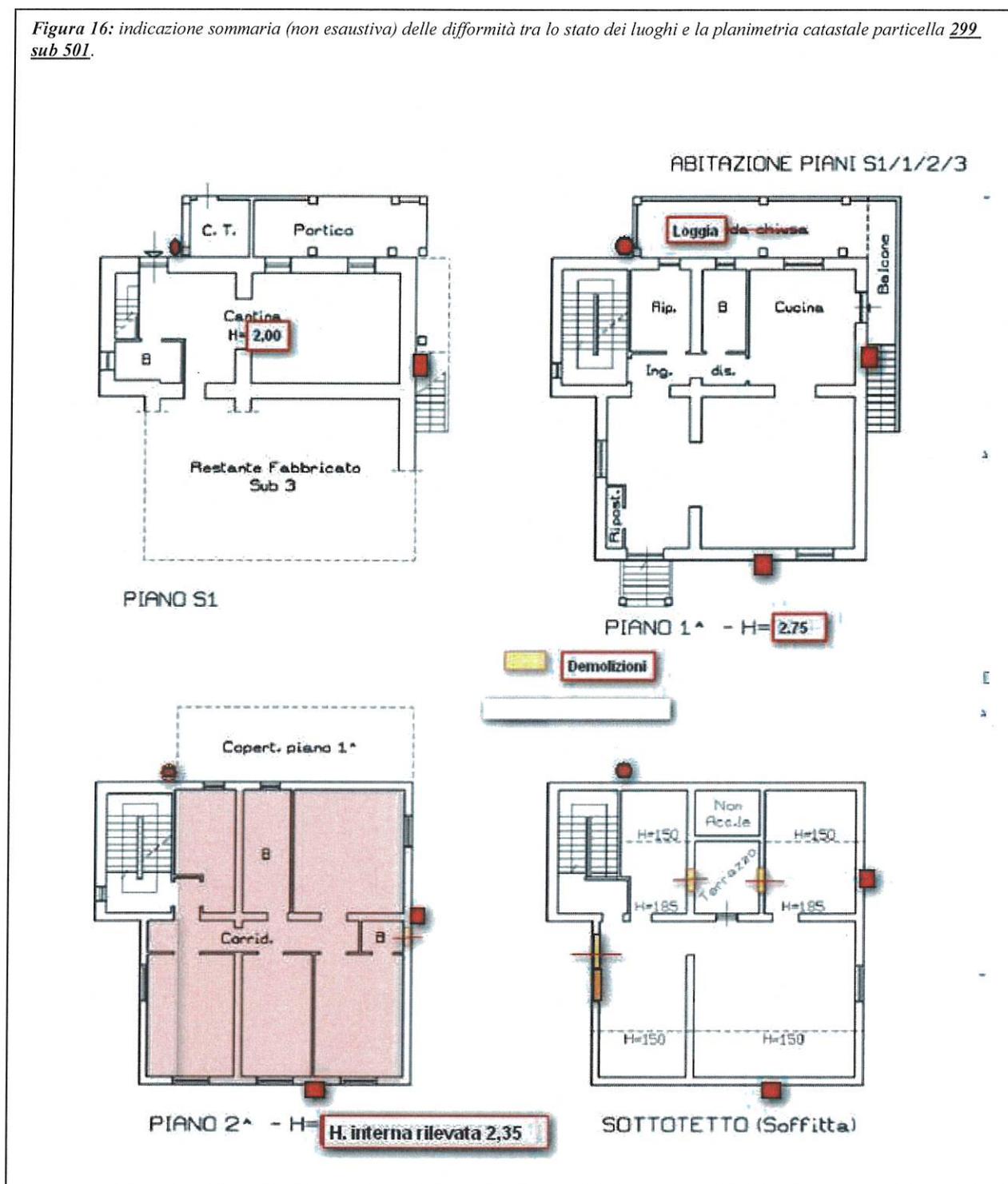


Figura 16: indicazione sommaria (non esaustiva) delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale particella 299 sub 501.



3.5- Situazione urbanistica vigente-

3.5.1- PRG- Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di San Cesareo approvato con delibera G.R. del Lazio 11-05-1982, n. 2857 individua il lotto in esame come segue:

A. Nel vigente P.R.G. l'appezzamento di terreno censito presso l'Agenzia delle Entrate - Uffici del Catasto – al Foglio n. 63, Particella n. 299, ricade in zona: E Agricola - **Sottozona E2** (Cfr Allegato 22).

[...]. *Indipendentemente dalle previsioni di piano, l'edificazione in zona agricola è consentita secondo le disposizioni di cui al Titolo IV della legge regionale 22 dicembre 1998, n. 38⁵.*

B. *Nella variante speciale, per recupero urbanistico dei nuclei abusivi e delle costruzioni abusive non perimetrali, adottata ai sensi dell'art. 4, della legge regionale 01 Maggio 1980, n. 28, l'appezzamento di terreno distinto in Catasto al Foglio n. 63, Particella n. 299, ricade in sottozona B. R. (Completamento di recupero - B. R. 24) Per il recupero dei nuclei abusivi¹:*

1. *In tale sottozona il recupero urbanistico e il completamento dell'edificazione si realizza mediante Piano Attuativo, nel rispetto delle linee guida definite al successivo TITOLO I. I dati generali di ogni singola sottozona B.R. riguardanti il volume, gli abitanti, gli standard minimi e gli indici di fabbricabilità territoriali IFT sono riportati nelle tabelle allegate all'elaborato 01 RELAZIONE TECNICA e all'elaborato 04 SCHEDE PROGRAMMATICHE. Per omogeneità di lettura con le norme di PRG, le indicazioni dei parametri edilizi generali sono i seguenti:*

- a) *lotto minimo 600 mq;*
- b) *distacchi dai confini 5,00 ml;*
- c) *distacchi dalle strade 7,50 ml;*
- d) *altezza massima di piani fuori terra 7,50 ml;*
- e) *indice di fabbricabilità fondiaria IFF 0,80mq/mq;*

5

L.R. 22 Dicembre 1999, n. 38. Norme sul governo del territorio
Omissis.

Art. 54 (27) (Trasformazioni urbanistiche in zona agricola).

1. Fatto salvo quanto previsto dalle leggi regionali 6 ottobre 1997, n. 29, 6 luglio 1998, n. 24 e 2 novembre 2006, n. 14, e successive modifiche, nelle zone agricole è vietata:

- a) ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate allo svolgimento delle attività di cui al comma 2;
- b) ogni lottizzazione a scopo edilizio;
- c) l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie e funzionali allo svolgimento delle attività di cui al comma 2.

2. Nel rispetto degli articoli 55, 57 e 57 bis e dei regolamenti ivi previsti, nelle zone agricole sono consentite le seguenti attività: a) attività agricole aziendali di cui all'articolo 2 della l.r. 14/2006; b) attività multiprenditoriali integrate e complementari con le attività agricole aziendali. Rientrano in tali attività:

- 1) turismo rurale;
- 2) trasformazione e vendita diretta dei prodotti derivanti dall'esercizio delle attività agricole tradizionali;
- 3) ristorazione e degustazione dei prodotti tipici derivanti dall'esercizio delle attività agricole tradizionali compresi i mercati e le fiere dei prodotti tipici;
- 4) attività culturali, didattiche, sociali, ricreative, sportive e terapeutico-riabilitative;
- 5) accoglienza e assistenza degli animali nonché cimiteri per gli animali d'affezione;
- 6) produzione delle energie rinnovabili anche attraverso la realizzazione di impianti di trattamento degli scarti delle colture agricole e dei liquami prodotti dagli impianti di allevamento del bestiame. **(27a)**

3. Le attività di cui al comma 2, lettera b), localizzate all'interno dell'azienda agricola, sono esercitate previa approvazione del Piano di utilizzazione aziendale (PUA) ai sensi dell'articolo 57 bis.

Art. 55 (28)

(Edificazione in zona agricola)

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo e dagli articoli 57 e 57 bis.

2. Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10 per cento delle sole superfici o volumi con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.

f) destinazione d'uso: ammessi artigianale e commerciale al piano terra;

g) autorimesse: ammessi un posto macchina ad alloggio.

2. Gli edifici legittimi o legittimati con provvedimento di concessione in sanatoria possono essere assoggettati agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, con divieto di modifica della destinazione d'uso. E inoltre consentita, previo parere degli uffici competenti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Sono ammessi sia i frazionamenti che le fusioni delle unità immobiliari; sono altresì ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con accorpamento delle volumetrie esistenti.

3. L'applicazione di quanto al dettato dell'art.6 bis della l.r.28/80 per i lotti liberi interclusi è concessa attraverso l'utilizzo dell'indice IFT "indice medio proposto" di sottozona ridotto del 30%, previo la cessione del 35% del lotto per la realizzazione di standard pubblico.

4. Nel caso risultasse impossibile definire un Comparto ed il suo relativo piano attuativo entro cinque anni dall'approvazione del presente Piano, e nel caso questo si trovasse inserito in una sottozona che abbia già acquisito una dotazione di standard pari almeno al 30% del fabbisogno calcolato in tabella, sarà consentita la realizzazione di volumetria attraverso lo strumento dell'intervento diretto.

I lotti liberi saranno così assimilati ai lotti liberi interclusi e valutati alla luce del precedente comma3.

5. L'attuazione dei lotti liberi può anche avvenire attraverso la realizzazione d'interventi ai sensi dell'art. 18 LR 21/09. Questo comporta l'acquisizione di una volumetria premiale quantificata, per ogni sottozona, nella tabella riassuntiva allegata all'elaborato 01 RELAZIONE TECNICA e puntualmente descritta nell'elaborato 04 SCHEDE PROGRAMMATICHE Sottozona B.R. [...].

3.5.2 -Vincoli-

L'area ricade in zona vincolata ai sensi dell'art. 42 (Protezione di zone d'interesse archeologico) del P.T.P.R. approvato con DCR 21 aprile 2021, n. 5, pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 2, al Bollettino Ufficiale Regionale 10 giugno 2021, n. 56.

- Tutto il territorio comunale è incluso nell'elenco dei comuni ricadenti in zona dichiarata sismica, Zona 2, ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64, e s.m.i.

- Con deliberazione di Giunta Regionale 2 novembre 2012, n. 537, pubblicata sul B.U.R. n. 67 del 27 novembre 2012, è stato individuato quale area di protezione a salvaguardia degli impianti di captazione dei Colli Albani: Acqua Vergine, Torre Angela, Finocchio e Pantano Borghese.

3.6 -Provvedimenti Edilizi-

- a) Il fabbricato oggetto della presente relazione è stato edificato **in assenza di idonei provvedimenti amministrativi** e per il medesimo in data 19 settembre 1987 è stata rilasciata dal Comune di Zagarolo la Concessione edilizia in sanatoria n. 50, prot. 14086 del 3 agosto 1985. Si rimanda alla pratica allegata (Cfr. Allegato 23);
- b) per la realizzazione della copertura a tetto è stata rilasciata dal medesimo Comune in data 21 novembre 1987 la concessione edilizia n. 59 (Cfr. Allegato 24);
- c) per la realizzazione del muro di recinzione è stata rilasciata dal medesimo Comune in data 16 maggio 1987 l'autorizzazione edilizia n. 8266 (non è stato rilasciato alcun documento);
- d) per la realizzazione del portico e del balcone è stata rilasciata dal medesimo Comune in data 30 marzo 1988 la concessione edilizia n. 17 previo ottenimento dell'autorizzazione sismica per adeguamento sismico pratica n. 12089 posizione n. 2824, marzo 1985 (Cfr. Allegato 26).

N.B. Si segnala che il piano secondo ha un'altezza interna di circa mt 2,35. Tuttavia negli elaborati allegati alla domanda di condono edilizio (n. 50 del 06/09/1987) l'altezza del piano in esame era indicata in m. 2,40 (Cfr allegati n. 22-23 A-B-C-D). Negli elaborati allegati alla concessione edilizia n.17 del 30/03/1988 è stata, invece, indicata l'altezza di m 2,50.

A tal proposito si segnala che la vigente normativa igienico-sanitaria⁶, impone un'altezza interna fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli.

3.7 -Difformità edilizie rilevate-

3.7.1 -Precisioni- Le valutazioni di seguito riportate sono rese sulla base della documentazione, reperita, in parte, direttamente presso l'Ufficio tecnico di San Cesareo (RM), in parte trasmessa allo scrivente dal comune di Zagarolo (RM), previa presentazione di relative istanze nei rispettivi comuni poichè fino all'11/04/1990 il territorio di San Cesareo rientrava nella frazione del comune di Zagarolo⁷.

Tuttavia si segnala quanto segue:

⁶ **Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975.**

Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione (G.u. n. 190 del 18 luglio 1975).

Art. 1-L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è **fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.** (*misure derogabili per gli immobili di interesse culturale, sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004, in forza dell'art. 10, comma 2-bis, della legge n. 120 del 2020).*

⁷ San Cesareo è stato frazione del comune di Zagarolo fino all'11 aprile 1990, giorno in cui è diventato comune autonomo con L.R. 23 marzo 1990, n. 32.

- non è stato rilasciato alcun documento riguardo Concessione edilizia rilasciata in data 16 maggio 1987, n. 8266;

-la maggior parte degli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi sopra richiamati sono incompleti e privi dei timbri di approvazione e di rilascio. Si esclude quindi qualsiasi responsabilità riguardo alla regolarità edilizia, per non avere avuto la possibilità di disporre di tutti i fascicoli e di documenti, recanti le firme i timbri di approvazione. -Come di seguito segnalato sussistono talune incongruenze riguardo agli elaborati medesimi, in particolare per quanto attiene all'altezza interna del secondo piano che, in sito è di circa m 2,35, anziché m 2,50 come dichiarato negli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia in sanatoria n. 50, prot. 14086 del 3 agosto 1985 (Cfr. Allegato 23). Le indicazioni di seguito riportate, riguardo alle difformità edilizie rilevate e le somme stimate per la loro regolarizzazione sono da considerarsi stime puramente indicative, poiché non rientra nell'incarico affidato allo scrivente la definizione della sanatoria edilizia. Solo a seguito di un attento rilievo in sito e di un'adeguata istruttoria, **in contraddittorio con i funzionari dei competenti uffici**, sarà possibile definire con esattezza l'entità degli abusi eseguiti e gli importi effettivamente dovuti.

Restano quindi a carico dell'assegnatario del bene in esame tutti gli oneri e la prestazione della documentazione necessarie per ottenere la regolarizzazione del bene in esame. Nulla escluso.

3.7.2 -Difformità relative all'edificio-

Si riportano nelle *Figure 17-18-* le difformità riguardo alle unità immobiliari che costituiscono la costruzione in esame, rilevate dal confronto tra la situazione in fatto esistente e i provvedimenti edilizi rilasciati di cui, da ultimo, la concessione edilizia n. 17 data 30 marzo 1988 a seguito dell'ottenimento dell'autorizzazione per adeguamento sismico pratica n. 12089 posizione n. 2824, marzo 1985 (Cfr. Allegato 26). Le difformità rilevate sono sinteticamente le seguenti, fatto salvo eventuali ulteriori aspetti che dovessero emergere a seguito di una puntuale rilievo in sito nell'ambito della domanda di sanatoria edilizia a seguito di altra documentazione al momento non emersa (Cfr. Figure 17-18-19).

A) Piano seminterrato:

- 1) opere propedeutiche al cambio della destinazione d'uso da locale garage a spazio accessorio dell'abitazione; modifica altezza interna mediante abbassamento quota di pavimento locale autorimessa e zona atrio;
- 2) modifica distribuzione interna mediante formazione e chiusura nuove porte interne e realizzazione tramezza in cartongesso;
- 3) formazione bagno completo;
- 4) modifica dell'originario porta di accesso all'autorimessa e formazione di porta con finestra; _____

Rapporto di Valutazione

B) Piano primo:

- 5) formazione scala esterna lato a sud, alla distanza di circa m 3.50/3,80 dal confine rispetto a mt 5,00 previsti dalla normativa per le costruzioni;
- 6) lieve allungamento della tettoia di protezione zona d'ingresso lato Via della castagna;
- 7) formazione **tre** canne fumarie con relativi comignoli addossate al muro esterno della costruzione in muratura, con sezione rettangolare. Una canna fumaria è in acciaio inox a sezione circolare;
- 8) piccolo ripostiglio (guardaroba) nella zona d'ingresso in muratura;
- 9) l'altezza interna è di circa mt 2,75, anziché mt 2,90 come indicato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi.

B) Piano secondo:

- 10) l'altezza interna è di circa mt 2,35, anziché mt 2,50 come indicato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi. Anche in questo caso, come sopra esposto, la differenza rilevata è verosimilmente conseguente al fatto che negli elaborati grafici è stata riportata la misura al "rustico", senza quindi considerare lo spessore del massetto per gli impianti⁸ e del pavimento che corrisponde alla differenza rilevata di circa cm 15,00. La modifica dell'altezza interna è intervenuta successivamente al rilascio del condono edilizio, come più sopra segnalato quindi, a parere dello scrivente, non può ritenersi condonata la minore altezza rispetto a quanto previsto dal D.M. 05/07/1975 di mt 2,70, per locali con permanenza di persone; di mt 2,40 per spazi accessori.

C) Piano Sottotetto:

- 11) formazione di divisorie interne al sottotetto;
- 12) creazione di una tasca nella copertura per la realizzazione di una terrazza interna;
- 13) formazione di due finestre che si aprono sulla terrazza interna per spazio sottotetto;
- 14) formazione di finestre.

D) Opere esterne:

- 15) opere di modifica e livellamento della quota del fondo adiacente all'abitazione;
- 16) formazione di pavimentazione in pietra –cemento riguardo a una porzione della corte e marciapiede perimetrale come risulta dalle Figure n. 13-14;
- 17) formazione di piccola piscina circolare;
- 18) posa baracca in lamiera nel giardino.

⁸ Impianto elettrico, riscaldamento, acqua ecc

Figura 17: indicazione sommaria (non esaustiva) riguardo alla particella 299 sub 3 delle difformità rilevate tra lo stato dei luoghi e i provvedimenti edilizi rilasciati di cui, da ultimo, Concessione edilizia n. 17 del 30/03/ 1988 (Cfr Allegato 27).

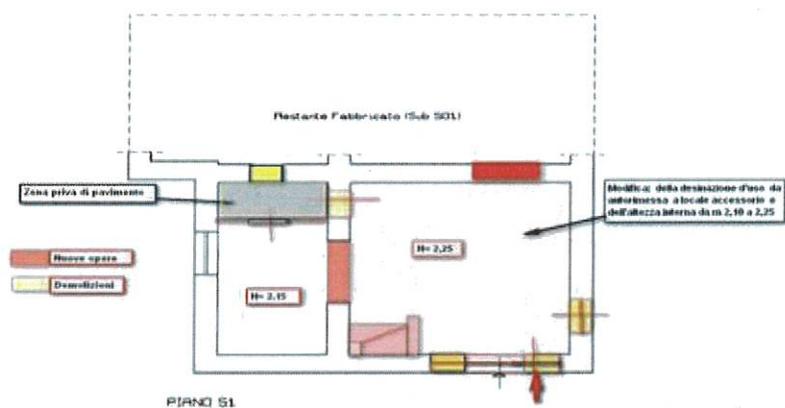


Figura 18: indicazione sommaria (non esaustiva) riguardo alla particella 299 sub 501, delle difformità rilevate tra lo stato dei luoghi e i provvedimenti edilizi rilasciati di cui, da ultimo, Concessione edilizia n. 17 del 30/03/ 1988 (Cfr. Allegato 27).

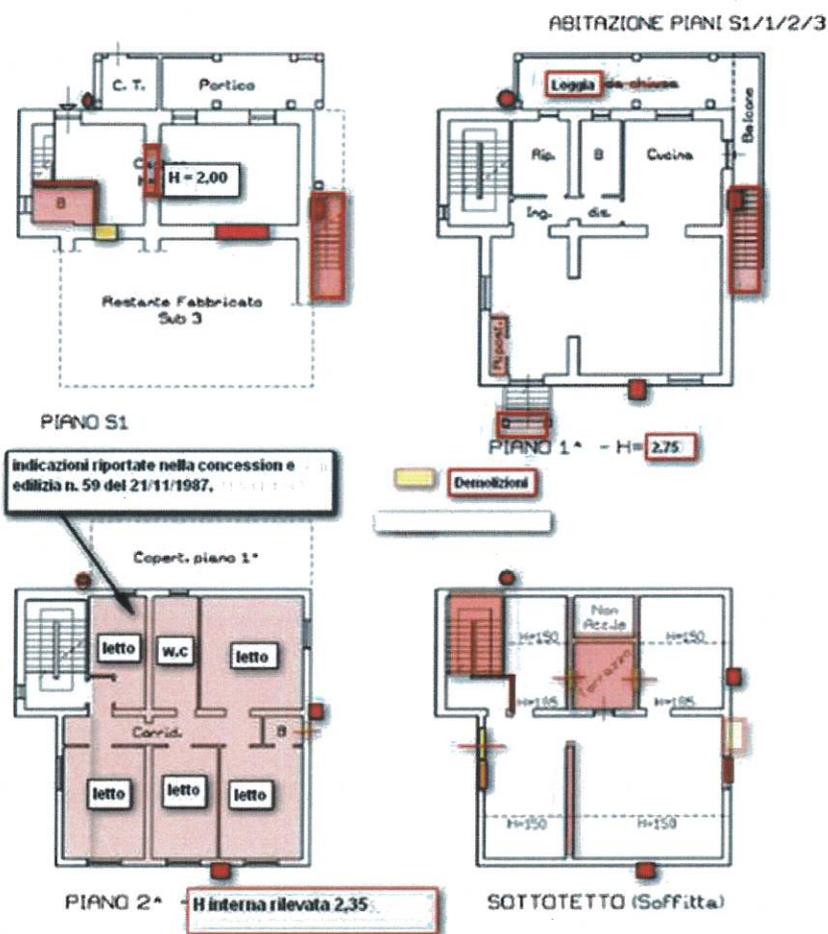
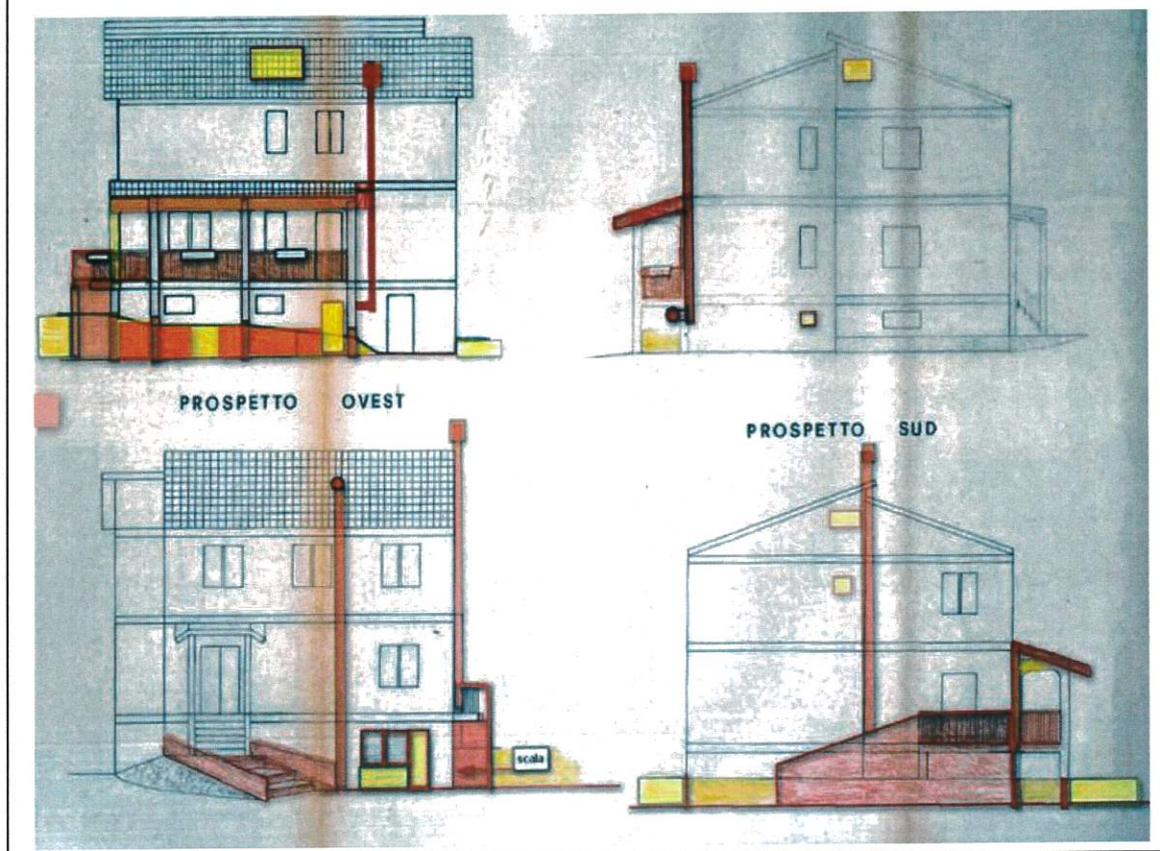


Figura 19: indicazione sommaria (non esaustiva) riguardo alla particella 299 sub 501, delle difformità rilevate tra lo stato dei luoghi e i provvedimenti edilizi rilasciati di cui, da ultimo, Concessione edilizia n. 17 del 30/03/ 1988 (Cfr. Allegato 27).



3.8 -Finestra per sanatoria edilizia-

Nel caso di vendita d'immobili all'asta è possibile usufruire della "finestra" in virtù del combinato disposto di cui agli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e art. 40, comma 6 della L. 28/02/1985 n. 47, che consentono di sanare le opere abusive riscontrate sull'immobile presentando apposita richiesta ai competenti uffici comunali **entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto di trasferimento**, così come disposto dal D.L. 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi che hanno lasciato fermo tale termine.

3.9 -Oneri per regolarizzazione immobile-

Sulla base della documentazione oggi disponibile e fatto salvo, l'esito di un'adeguata istruttoria con l'Amministrazione competente riguardo alla regolarizzazione dell'immobile, si riporta di seguito la stima dei costi necessari. Tenuto conto del fine riguardo alla procedura in corso, lo scrivente ritiene meno oneroso, quindi più conveniente, procedere alla regolarizzazione delle opere abusive così come emerse nel corso degli accertamenti sopra descritti.

a) **-Regolarizzazione catastale-** Predisposizione nuove planimetrie catastali riportanti l'immobile nelle condizioni risultanti dai progetti approvati e dalle sanatorie che saranno rilasciate dalla P.A. a adeguata istruttoria che si indica di seguito a solo titolo indicativo, ma non esaustivo s'indicano: le destinazioni d'uso effettivamente autorizzate, le altezze reali esistenti; la diversa distribuzione dei locali ai vari piani con le relative porte e finestre con l'aggiunta del servizio al piano seminterrato; indicazione della loggia aperta al piano primo (non chiusa); aggiunta piccolo ripostiglio (guardaroba) piano primo; distribuzione degli spazi al piano solaio con terrazza, canne fumarie, opere di pavimentazione esterna, modifica portico esterno, opere di livellamento terreno, percorsi pedonali esterni, muretti vari di contenimento e così come meglio risulterà approvato dai competenti uffici a seguito adeguata istruttoria.

b) **-Sanatoria edilizia per le opere interne-** Predisposizione pratica edilizia per ottenimento sanatoria opere interne riguardo a: le destinazioni d'uso effettivamente autorizzate, le altezze reali esistenti; la diversa distribuzione dei locali ai vari piani con le relative porte e finestre con l'aggiunta del servizio al piano seminterrato; indicazione della loggia aperta al piano primo (non chiusa); aggiunta piccolo ripostiglio (guardaroba) piano primo; distribuzione degli spazi al piano solaio con terrazza, canne fumarie, opere di pavimentazione esterna, modifica portico esterno, opere di livellamento terreno, percorsi pedonali esterni, muretti vari di contenimento e così come meglio risulterà approvato dai competenti uffici a seguito adeguata istruttoria. Colloqui vari con funzionari.

-Demolizione scala esterna in muratura, anche con l'ausilio di mezzi meccanici; carico e trasporto alle discariche del materiale di risulta, compreso onere per l'accesso alle discariche con relative opere di ripristino parete abitazione e frontalini a seguito lavori di demolizione scala.

-Rimozione piscina, anche con l'ausilio di mezzi meccanici; ripristino situazione originaria, carico e trasporto alle discariche del materiale di risulta, compreso onere per l'accesso alle discariche. Ripristino situazione originaria, mediante fornitura d'idoneo materiale per livellamento area, e risemina del fondo.

- **Rimozione baracca,** in ferro e trasporto in altro sito.

- **Ripristino porta garage,** previa rimozione serramento esistente e demolizione muretto.

- **Assistenza tecnica** per l'esecuzione delle predette opere.

Il tutto come riassunto nella tabella di cui alla *Figura 20* che segue:

Rapporto di Valutazione

Il costo stimato, per l'esecuzione di tale operazione è di circa € 28.935,50 (€ ventottomila novecentotrentacinquemila/50 oltre iva e accessori di legge), importo che viene decurtato dal prezzo di stima di seguito definito.

Figura 20: Stima indicativa dei costi di regolarizzazione immobile.

STIMA INDICATIVA COSTI REGOLARIZZAZIONE IMMOBILE							
	Descrizione	Unità di misura	Totale	Costo unitario	Importo lavori	Onorari	Sanzioni e oneri connessi
ASSISTENZA TECNICA							
1	Rilievo fabbricato ai vari piani; restituzione piante prospetti e sezioni, restituzione dello stesso completo di quote e verifica rapporti aeroilluminanti.					12.500,00	
	Rilievo corte esterna, ingresso da via della Castagna, muretti vari; restituzione piante e sezioni, completo di quote.					1.500,00	
2	Predisposizione pratica edilizia per sanatoria opere interne riguardo a: altezze interne; diversa distribuzione ai spazi interni al piano terra, canne fumarie, opere di pavimentazione esterna, modifica portico esterno, opere di livellamento terreno, percorsi pedonali esterni, muretti vari di contenimento. Colloqui vari con funzionari.					13.500,00	12.500,00
3	Predisposizione pratica edilizia per sanatoria opere esterne riguardo a formazione del terrazzo nel tetto relativo al piano sottotetto.					1.500,00	12.000,00
4	Predisposizione nuove planimetrie catastali riportanti l'immobile nelle condizioni risultanti dai progetti approvati e dalle sanatorie che saranno rilasciate dalla P.A. a seguito di adeguata istruttoria e che di seguito a solo titolo indicativo, ma non esaustivo si indicano: le destinazioni d'uso effettivamente autorizzate, le altezze reali esistenti; la diversa distribuzione dei locali ai vari piani con le relative porte e finestre con l'aggiunta del servizio al piano seminterrato; indicazione della loggia aperta al piano primo (non chiusa); aggiunta piccolo ripostiglio (guardaroba) piano primo; distribuzione degli spazi al piano solaio con terrazza, canne fumarie, opere di pavimentazione esterna, modifica portico esterno, opere di livellamento terreno, percorsi pedonali esterni, muretti vari di contenimento e così come meglio risulterà approvato dai competenti uffici a seguito adeguata istruttoria.	n.	2	1250,00		1500,00	
OPERE EDILI							
5	Demolizione scala esterna in muratura, anche con l'ausilio di mezzi meccanici; carico e trasporto alle discariche del materiale di risulta, compreso onere per l'accesso alle discariche.	A corpo			12.500,00		
6	Rimozione piscina, anche con l'ausilio di mezzi meccanici; ripristino situazione originaria, carico e trasporto alle discariche del materiale di risulta, compreso onere per l'accesso alle discariche. Ripristino situazione originaria, mediante fornitura in idoneo materiale per livellamento area e risemina del fondo.	A corpo			13.000,00		
7	Opere di ripristino parete abitazione e frontalini a seguito lavori di demolizione scala.	A corpo			11.500,00		
8	Rimozione baracca in ferro e trasporto in altro sito	A corpo			1.500,00		
9	Ripristino porta garage, previo rimozione serramento esistente e demolizione muretto.	A corpo			13.200,00		
					10.700,00		
10	Assistenza tecnica e controllo opere edili di demolizione parti abusive riguardo a: scala esterna posta a distanza inferiore a m 5,00 dal confine; rimozione piscina e ripristino, porta garage; rimozione baracca in lamiera. Preventivazione, contratti, liquidazione lavori, controllo e direzione lavori. Comunicazioni varie; sicurezza cantiere.	%		15,00%		1.605,00	
					10.700,00	11.105,00	4.500,00
						Importo totale	126.305,00
				Imprevisti	126.305,00	10%	12.630,50
							128.935,50

Si precisa che l'assegnatario dovrà quindi provvedere, a proprie cure e spese, alla regolarizzazione

edilizia urbanistica compresi gli imprevisti che dovessero emergere sia nel corso della procedura di regolarizzazione, sia nel corso delle opere di ripristino poiché, di tali difformità, se ne terrà conto nella determinazione del valore dell'immobile di seguito effettuato, sia sotto il profilo dei costi sopra esposti, sia per la riduzione del valore riguardo al fatto che l'u.i. sarà posta in vendita senza le garanzie previste per legge nelle normali compravendite.

QUARTA **(Criteri e procedimenti di stima)**

4.1 -Ricerca Valore Di Mercato- la scienza estimativa porta a esprimere un giudizio di valore di un determinato bene nel mercato che ne fisserà il prezzo.

4.2 -Utilizzo della Valutazione- l'utilizzo della valutazione è finalizzato alla determinazione del "probabile valore in libero mercato" delle unità immobiliari in esame da porre a base d'asta nella procedura concorsuale.

4.3 -Basi del Valore- il più probabile valore di mercato secondo gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1), e il Codice di Tecno borsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2).

4.4 -Assunzioni Limitative- nella valutazione si terrà conto degli aspetti riguardanti le caratteristiche estrinseche e intrinseche del bene in esame sopra descritte.

4.5 -Verifica del Migliore e più Conveniente Uso (Hbu - Highest And Best Use)- l'uso più conveniente del bene in esame è di abitazione così come ora esistente.

4.6 -Condizioni e Criteri relativi all'individuazione dei Valori di mercato- il criterio di valutazione secondo il procedimento MCA si basa sui valori desumibili dagli atti di compravendita di beni immobili inseribili nel medesimo segmento di mercato verificatesi nel recente periodo.

Tuttavia, contrariamente a quanto avviene nei paesi in cui tale procedimento si è formato, in Italia non esiste ancora una Banca dati Ufficiale e adeguata da cui rilevare i valori riportati nei contratti di compravendita concernente una determinata zona; i prezzi che si sono formati, le effettive superfici di cui è composto l'immobile e le caratteristiche di vetustà e finitura (elementi, essenziali per individuare la "superficie commerciale di riferimento") e il reale segmento di mercato cui inserire il bene.

Va ancora considerato che i dati riportati negli atti di c/v si riferiscono a un periodo spesso antecedente

anche di molti mesi, se non anni, rispetto alla data in cui si è formato il contratto e spesso i valori ricavabili con tale criterio di ricerca **non riflettono la reale situazione** di mercato esistente nel momento in cui si svolge la stima, anche per la notevole fluidità del mercato attuale.

Infine, ma non per ultimo, si deve anche tenere conto della propensione ancora oggi generalizzata di non dichiarare nell'atto il reale prezzo concordato tra le parti. Circostanze che a parere dello scrivente determinano notevoli difficoltà o quantomeno incertezze riguardo ai prezzi realmente scambiati e riportati negli atti di compravendita.

A parere di molti autori e dello scrivente perito è possibile raggiungere un sufficiente livello di sicurezza sulla base delle offerte rilevabili dal mercato immobiliare per beni aventi caratteristiche simili a quanto in esame. Operazione che oggi appare notevolmente facilitata sia dalla disponibilità d'immagini fotografiche e video; sia dalla ricca e dettagliata descrizione delle caratteristiche costruttive, impianti esistenti, tipologia e qualità delle finiture, epoca di costruzione, rifacimento o ristrutturazione che normalmente accompagna l'annuncio, unitamente all'indicazione del tempo in cui l'annuncio è in pubblicità.

Tutti elementi che, nell'insieme, concorrono a fornire importanti indicazioni sui comparabili assunti a riferito e sull'apprezzabilità degli stessi da parte del mercato, che aiutano a inserire correttamente gli stessi nel medesimo "*segmento di mercato*" del soggetto in esame. Informazioni che sono sostanzialmente impossibili da acquisire semplicemente dalla lettura asettica dell'atto di compravendita.

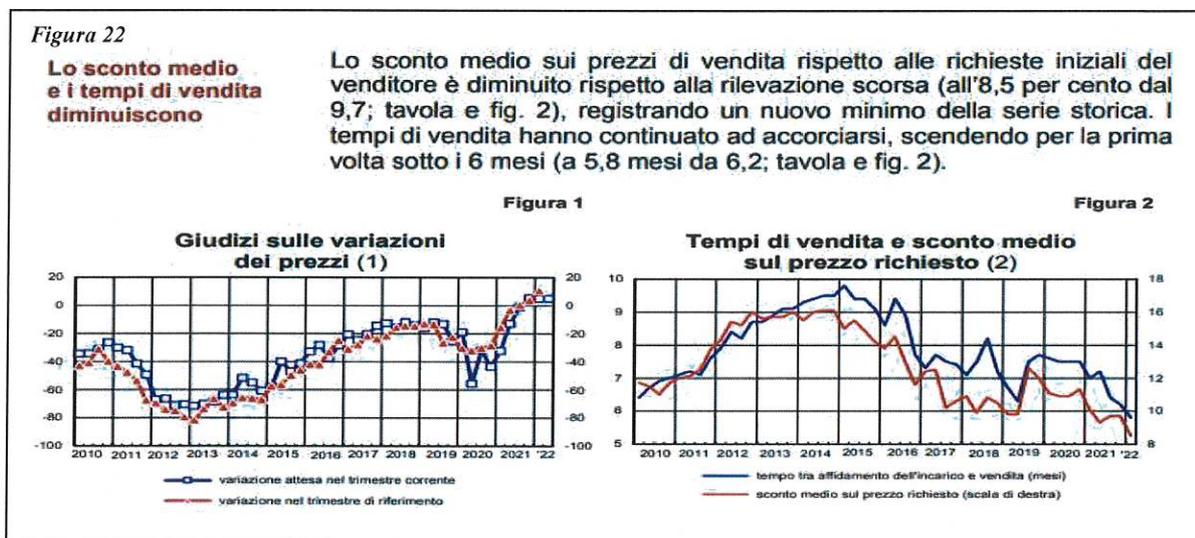
Va ancora segnalato che il livello di verifica preliminare adottato dalle Agenzie immobiliari, in particolare, quelle organizzate in Franchising, hanno raggiunto un elevato livello di professionalità, è non sono quindi disponibili a trattare beni immobili il cui prezzo non sia in linea con il mercato, poiché rischierebbero di sprecare inutilmente tempo e denaro; ma più in particolare si osserva come, in condizioni ordinarie, nessun soggetto offrirà una somma maggiore del prezzo, cui il medesimo è offerto in vendita. Perciò, sotto questo profilo, l'indicazione di prezzo ricavata dai prezzi dei beni offerti in vendita, con gli opportuni aggiustamenti di seguito descritti, costituisce, di fatto, il valore massimo ipotizzabile per quel bene.

Invece, per altro verso, un soggetto seriamente interessato all'acquisto formulerà una proposta cercando di ottenere una riduzione rispetto al prezzo proposto. Riduzione che è generalmente

Rapporto di Valutazione

contenuta all'interno di una percentuale sufficientemente conosciuta e misurabile dal mercato. Infatti, un venditore seriamente interessato a vendere in condizioni di libero mercato (che ha già ottenuto la valutazione di massima proposta dall'Agenzia al momento del conferimento dell'incarico), sarà disponibile a cedere il proprio bene con un margine di sconto rispetto al prezzo inizialmente proposto, contenuto all'interno di un'alea sommariamente già definita oltre la quale, verosimilmente, rinuncerà alla vendita. La percentuale di sconto rispetto ai prezzi iniziali di offerta è periodicamente rilevata da molti osservatori immobiliari, tra i quali si segnala per livello di autorevolezza l'Osservatorio Immobiliare della Banca d'Italia mail: statistiche@bancaditalia.it che trimestralmente riporta un'analisi puntuale di tali variazioni.

Nella *Figura 22* è riportato in estratto il grafico relativo al 1° trimestre 2022⁹ da cui emerge uno **sconto medio di circa il 8,5%**. Al prezzo effettivo allo sconto medio rilevato si deve aggiungere il costo medio di un'agenzia immobiliare nella misura media del 3% oltre iva e accessori.



Dopo avere selezionato alcuni beni immobili comparabili con il bene in esame per: tipologia,¹⁰ dimensioni¹¹, vetustà, ubicazione, finiture e stato di manutenzione, possesso, sarà quindi possibile stimare il probabile punto d'incontro tra domanda e offerta di ogni singolo bene applicando ai prezzi individuati un coefficiente di riduzione che tenga conto sia delle oggettive differenze tra i beni in esame, sia del **margin**e medio di trattativa, rispetto al prezzo inizialmente proposto.

Suddividendo il valore complessivo al netto del margin

e di trattativa per la superficie commerciale del bene offerto, si perverrà al probabile valore €/mq di ogni singolo bene esaminato.

⁹ Pubblicato il 24 maggio 2022.

¹⁰ Appartamento in condominio, abitazione singola, villa, rustico ecc.

¹¹ monolocale, bilocale, trilocale ecc.

Al valore €/mq così individuato saranno applicati gli opportuni coefficienti correttivi che tengano conto delle eventuali significative differenze tra i vari beni assunti a riferimento e il bene in esame quali, ad esempio: vetustà, manutenzione e conservazione, livello di finitura, ubicazione, ecc. In tal modo, a parere dello scrivente è possibile stimare in modo realistico e concreto il probabile valore di mercato del bene in esame riferito al parametro €/mq riferito al periodo assunto a riferimento.

4.7- Caratteri della domanda e dell'offerta- i caratteri tra la domanda e l'offerta riguardano principalmente soggetti privati.

4.8 -Fase del mercato immobiliare- secondo il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotto da Banca D'Italia: si consolida la tendenza al rialzo dei prezzi di vendita; la quota di agenti che hanno finito transazioni è ai massimi dall'inizio della rilevazione, peggiorano le condizioni della domanda, pur attenuandosi la diminuzione degli incarichi a vendere; le prospettive del mercato peggiorano, influenzate dalla guerra in Ucraina e dai rincari dei beni energetici; gli effetti della epidemia continuano a influenzare il mercato delle abitazioni.

4.9 -Epoca di Riferimento- I valori saranno riferiti alla data di stesura della presente perizia, cioè Luglio 2022.

4.10 -Ricerca comparabili- A seguito di un'attenta ricerca telematica presso le agenzie immobiliari operanti nel territorio (RM) nella zona in esame e limitrofe, si sono individuati alcuni *immobili comparabili* che per localizzarne l'epoca di costruzione, caratteristiche costruttive, finiture e destinazione d'uso possono inserirsi nel segmento di mercato ricercato e le cui principali caratteristiche sono sinteticamente riportate nella Tabella di cui alle Figure 21 **A-B** che seguono.

Figura 21 A: Valori individuati rispetto al ns. sbjet.

RICERCA QUOTAZIONE VALORE RESIDENZIALE COMUNE SAN CESAREO (ROMA)										
		Casa indipendente in vendita in via CARLO FRANCESCO BELLINGERI Stato: Piano 9 (vedi mappa) 395.000 € 4 Camere da letto 4 Stanche 100 mq 8 locali Garage/benchi auto compresi								
COMPARABILI N. 1	PREZZO RICHIESTO			CARATTERISTICHE - DIFFERENZE - VALORE RISPETTO AL SBJET						
	Tipol.	mq	Coef. ragg.	Sup. raggugiata	ROCCA PRORA AFFARE VILLA UNIFAMILIARE circa 4.000 mq di bellissimo parco con alberi di alto fusto. Immersa nel verde villa signorile composta al piano terra da ampio ingresso, salone doppio con camino, due camere da letto spaziose, cameretta, cucina e tinello, bagno e splendida terrazza antistante. Al primo livello raggiungibile con scala rivestita in marmo vi sono ben 5 camere da letto, due bagni ed un balcone. Nel piano seminterrato si trovano la cantina, la lavanderia, il locale caldaia ed un garage di ben 50 mq, utile per almeno quattro auto. Occasione unica per chi è alla ricerca di una villa indipendente circondata da un rigoglioso giardino, in un contesto privato di ville lussuose ed in prossimità dei servizi.					
	Villa unifamiliare	391	1	391,00						
	garage	50								
	parco	4000								
				391,00						
PREZZO RICHIESTO	Sconto medio al contratto 8,5% + oneri agenzia 3% = 11,5%	Prezzo al netto margine trattativa	Superficie mq	Prezzo/mq al netto margine trattativa e spese agenzia	Ubicazione Ambito edificato simile	Vetustà Costruzione simile	Finiture da risistemare originarie	Accessori ampio parco mq 4.000	€/mq	
1.395.000,00	11,50%	1.343.575,00	391,00	1.894,05	1,00	1,00	1,20	1,00	11.072,86	
									1419.490,00	

Figura 21 B: Valori individuati rispetto al ns. sabjet.

COMPARABILE N. 2		PREZZO RICHIESTO				CARATTERISTICHE - DIFFERENZE - VALORE RISPETTO AL SABJET								
Tipol..	mq	Coef. ragg..	Sup. ragguagliata		Ubicazione	Vetustà	Finiture	Accessori	€/mq					
				Ambito	Costruzione	condizioni	Area + sorte							
<p>Casa indipendente in vendita in via del Campo Sportivo, 7 San Cesario  499.000 € ▲ Calcolo mutuo / Studio mutuo 390 mq - 10 locali - Garage/pocho auto compreso In E da 1 mese che questo annuncio non viene aggiornato</p>														
Abitazione composta da 3 appartamenti	95	1	95		Privato vende indipendente suddivisa in 3 appartamenti da 95mq, a 1km dal casello A1, 1km da via casalina, 1,5km dal centro del paese, 15km da Roma, vicino c. commerciale, ben collegata e tranquilla. esposizione a 360°, panoramica, ristrutturata con utenze dirette. 13 appartamenti hanno finestre su 4 lati, infissi in alluminio vetrocamera e grate, sono termo autonomi e climatizzati, tutti con ingresso indipendente e portoni blindati. Completano la proprietà un box di circa 25mq con portone sdoppiato in ferro ed un giardino di circa 700 mq con ulivi, alberi da frutta e 2 magnolie secolari; entrata con cancello automatico e 2 cancelli pedonali, pergolato di kivi, piazzale mattonato con gazebo in legno di 15mq e posti auto coperti.	1	0,95	buone	minor superficie	1.077,18				
Box	25	0,4	10											
Gazebo in legno	15	0,2	3											
Terreno	700	0,05	35											
TOTALE mq				333,00										
PREZZO RICHIESTO		Prezzo al netto margine trattativa	Superficie mq	Prezzo/mq al netto margine trattativa	Simile	Recente	buone							
1.499.000,00	11,50%	1.441.615,00	333,00	1.1326,17	Valore rapportato al Sabjet 1.358.701,78									
COMPARABILE N. 3		PREZZO RICHIESTO				CARATTERISTICHE - DIFFERENZE - VALORE RISPETTO AL SABJET								
<p>Villa in vendita a San Cesareo Preneste-Monti Lupatini, Roma  390.000 € ▲ Calcolo mutuo / Studio mutuo 390 mq - 5 locali - Garage/pocho auto compreso</p>														
Edificio residenziale mq 1300x	390	1	390		Zagarolo, vicinanze San Cesareo, bella posizione, villa indipendente adatta per tre nuclei familiari, ingressi indipendenti, composta da tre appartamenti ciascuno di mq. 130 circa, ampio salone, con camino, cucina, una camera, bagno e portico al piano terra, salone, cucina abitabile, due camere doppi servizi, balcone e terrazzo al piano primo, salone con camino, cucina, due camere, due bagni e balcone al piano secondo; buone condizioni, completano la proprietà 3.500 mq. di giardino con annessi due fabbricati per un totale di 100 mq.	1,00	1,00	buone	3500 mq	1.017,75				
TOTALE mq				390,00										
PREZZO RICHIESTO	Sconto medio al contratto 0,5% + oneri agenzia 3% = 11,5%	Prezzo al netto margine trattativa	Superficie mq	Prezzo/mq al netto margine trattativa							Esterna all'ambito	Costruzione	condizioni originarie	Giardino
1.390.000,00	11,50%	1.345.150,00	390,00	1.885,00							simile	risistemata recentemente	buone	
											Valore rapportato al Sabjet 1.396.922,50			
COMPARABILE N. 4		PREZZO RICHIESTO				DIFFERENZE RILEVATE E STIMA VALORE RISPETTO AL SABJET								
<p>Villa in vendita in strada dei Colli di Afrodite Palombara Sabina  350.000 € ▲ Calcolo mutuo / Studio mutuo 391 mq - 6 locali</p>														
Trilocale	391	1	391		Palombara Sabina- Villa unifamiliare su tre livelli con piscina, giardino e parco privato di un ettaro e mezzo con alberi da frutto ed ulivi. Panorama che arriva fino alla capitale. Una scala interna che collega i tre piani ed è composta da: ingresso principale con ampio disimpegno, salone triplo, cucina abitabile attrezzata con sala da pranzo, camera da letto matrimoniale con adiacente bagno con doccia. Al piano seminterrato (fuori terra) grande sala hobby con camino centrale che si affaccia sul parco alberato, cucina attrezzata con lungo tavolo da pranzo. Camera/ripostiglio, vano tecnico caldaia, cantina, ripostiglio/officina. Camera matrimoniale con servizio con doccia. Al piano primo: terrazza panoramica, camera matrimoniale con servizio con doccia, camera singola con armadi dispone di infissi in	1	1,00	Buone condizioni	circa 15.000 m	1.712,98				
Area disposizione	15000		0											
Piscina			391,00											
PREZZO RICHIESTO	Sconto medio al contratto 0,5% + oneri agenzia 3% = 11,5%	Prezzo al netto margine trattativa	Superficie mq	Prezzo €/mq al netto margine trattativa							Esterna all'ambito	Costruzione 70-80	condizioni originarie	Accessori corte + piscina
1.350.000,00	11,50%	1.309.750,00	1.391,00	1.792,20							simile	simile		
						Valore rapportato al Sabjet 1.278.775,00								
COMPARABILE N. 5		PREZZO RICHIESTO				DIFFERENZE RILEVATE E STIMA VALORE RISPETTO AL SABJET								
<p>Casa indipendente in vendita in via fontana delle cannetacce s.n.c Monte Compatri  300.000 € ▲ Calcolo mutuo / Studio mutuo 180 mq - 8 locali - Condotto</p>														
Trilocale	180	1	180		MONTE COMPATRI Ampio appartamento trilocale da ristrutturare di mq.90 più balconi, situato al secondo piano di una palazzina rifinita in cortina di soli tre piani. L'appartamento è composto da un ampio ingresso, soggiorno, cucina abitabile, ampia camera matrimoniale, ampia cameretta, bagno, 2 balconi e soffitta. area disponibile e 11000 mq.	1	1,00	natura in pietra	11.000 mq	1.194,75				
TOTALE mq				180,00										
PREZZO RICHIESTO	Sconto medio al contratto 0,5% + oneri agenzia 3% = 11,5%	Prezzo al netto margine trattativa	Superficie mq	Prezzo €/mq al netto margine trattativa							Esterna all'ambito	Costruzione 1965	Contesto condizioni originarie	Accessori Parco piantumato
1.300.000,00	11,50%	1.265.500,00	180,00	1.1475,00							simile	simile		

L'indagine eseguita con i criteri sopra enunciati (Cfr. *Figure 21 A e 21 B*) ha permesso d'individuare n. 3 immobili aventi caratteristiche di ubicazione finiture e manutenzione simili al bene in esame, il cui prezzo è risultato ricorrente e contenuto entro un'alea del 5% come sinteticamente riassunto nella *Figura 22* che segue.

Figura 22: Valori individuati rispetto al ns. sabjet.

RICERCA VALORE €/MQ RESIDENZIALE						
	Comparabile 11	CESPITE 2	CESPITE 3	CESPITE 4	CESPITE 5	
Superficie	391,00	333,00	390,00	391,00	180,00	
Valore l/mq ragguagliato alle caratteristiche de singoli Sabjet	1.072,86	1.077,18	1.017,75	1.712,98	1.194,75	1.015,11
Valore l/mq ragguagliato alle caratteristiche de singoli Sabjet DEDOTTI I VALORI ESTREMI	1.072,86	1.077,18	1.017,75			1.055,83
Valore cespite ragguagliato alle caratteristiche del Sabjet	1.419.490,00	1.358.701,78	1.396.922,50	1.278.775,00	1.215.055,00	
Valore l/mq ragguagliato alle caratteristiche de singoli Sabjet						1.035,52

Figura 23: Stima valore immobile mediante procedura MCA.

Valori, coefficienti e stime				
Spese per adeguamenti	Importo totale: € 0,00			
Importi incrementativi	Importo totale: € 0,00			
Coefficients di differenziazione				
Metodologia calcolo prezzi marginali	Valori caratteristiche		Saggio variazione semestrale mercato immobiliare: 0,00%	
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Descrizione estesa				
Prezzo di vendita	€ 419.490	€ 358.701	€ 396.922	
Allegati	<< Modifica >>	<< Modifica >>	<< Modifica >>	
Includi immobile nel calcolo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Data del contratto				
Data del contratto				
Differenziale (in mesi)	0	0	0	0
Prezzo marginale	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Prezzo della caratteristica	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Superficie				
Superficie commerciale m²	391,00	333,00	390,00	365,00
Prezzo unitario a m²	€ 1.073	€ 1.077	€ 1.018	
Differenziale	-28,00	32,00	-25,00	
Prezzo marginale	€ 1.018	€ 1.018	€ 1.018	
Prezzo della caratteristica	€ -26.468	€ 32.576	€ -25.450	
Stato di manutenzione generale				
Risultati				
Prezzo corretto	€ 393.022	€ 391.277	€ 371.472	
Prezzo corretto unitario al m²	€ 1.005	€ 1.175	€ 952	
Prezzo corretto medio	€ 385.257	€ 385.257	€ 385.257	
Scarto %	2,02%	1,56%	-3,58%	
Scarto assoluto	€ 7.765	€ 6.020	€ -13.785	
Valore stimato arrotondato (in fase di stampa)				
Riepilogo valori				
Valore catastale:	€ 0,00			
Valore ONI:	€ 0,00			
Valore monoparametrico:	€ 385.440,00			
Valore stimato:	€ 385.257,50 Divergenza con stima monoparametrica -0,05% Divergenza percentuale assoluta 5,80%			

4.11 - Stima con procedura M.C.A - Si stima quindi il più probabile valore di mercato del bene in esame al lordo delle deduzioni per la regolarizzazione catastale e **urbanistica-edilizia** di seguito descritte nella somma di € 385.257,50 corrispondente al seguente valore $(385.257,50/365 =)$ €/mq. 1.055,50.

4.12 - Deduzione oneri per ordinamento catastale edilizia - al valore come sopra ricavato si deve dedurre:

Valore immobile come da stima MCA	€ 385.257,50-
a) il costo per la regolarizzazione catastale ed edilizia così come definita al precedente paragrafo 2.8 e riassunto nella tabella di cui alla <i>Figura 20</i> che precede	€ 28.935,50 -
b) <u>Redazione certificazione energetica per atto notarile</u>	€ 600,00 =
	€ 355.722,00

4.13 -Deduzione oneri per immobile occupato da conduttore-

come riportato al paragrafo 2.3, il complesso immobiliare è locato con contratto in data 03/11/2015, registrato all'agenzia delle Entrate di Roma 5 Tuscolano, al n. 2834 serie 3T in data 31-03-2016 e scadente il 31/10/2026. Tenuto conto da un lato l'esiguo canone pattuito, si stima il deprezzamento per il residuo periodo di locazione (circa 4 anni) come segue: $[(€ 355.722,00 * 4\%) - (€ 300,00 * 12)] * 40\% * 12 * 4 =$ € 25. 509,31.

CONCLUSIONI

Si stima quindi il più probabile valore di mercato al netto delle deduzioni sopra esposte in complessivi € 355.722,00- € 25.509,31 = **€ 330.212,69.**

Valore che si arrotonda a **€ 330.000,00.**

Si precisa che sono a totale carico dell'assegnatario dell'u.i. di cui alla presente relazione **tutti gli oneri** riguardanti la redazione della certificazione energetica, la regolarizzazione catastale edilizia, urbanistica come sopra indicato e tutto quanto dovesse emergere a seguito di più approfonditi accertamenti in sito, sulla base di documentazione o atti oggi non disponibili o rilevabili.

¹² Percentuale media che tiene conto delle imposte, assicurazioni, manutenzioni ordinari affitto ecc.



Roma, Luglio 2022

Arch. Mario Serpelloni

ALLEGATI:

- 1) nomina;
- 2) estratto di mappa;
- 3) visura catasto terreni foglio 63 p. 299;
- 4) elaborato di subalternazione;
- 5) elenco subalterni;
- 6) visura foglio 63 p. 299 sub. 3;
- 7) planimetria foglio 63 particella 299 sub. 3;
- 8) visura foglio 63 particella 299 sub 501;
- 9) planimetria foglio 63 particella 299 sub 501;
- 10) atto di c/v 12/09/2011;
- 11) atto di c/v 29/09/1983; Nota Trascr. Atto di c/v 29/09/1983;
- 12) trascrizione atto affrancazione enfiteusi;
- 13) trascrizione atto asservimento del 30/01/1986; nota Trascrizione atto asservimento del 30/01/1986;
- 14) primo elenco formalità con C.F.
- 15) iscrizione ipoteca volontaria del 19/09/2011 registro generale 48867;
- 16) iscrizione ipoteca giudiziaria Bolzano del 02/02/2012;
- 17) secondo elenco formalità con C.F.;
- 18) nota trascrizione ipoteca giudiziaria da decreto ingiuntivo registro gen. del 1
- 19) nota trascrizione verbale di pignoramento Tribunale di Tivoli registro gen. , de;
- 20) nota trascrizione sentenza fallimento registro Generale de ;
- 21) contratto di affitto del 13/11/2015;
- 22) C.D.U.;
- 23) condono edilizio pratica n. 50 del 1987;
- 24) licenza edilizia n. 59 del 1987;
- 25) Licenza n. 17/1982;
- 26) Comparabili.

Roma Luglio 2022



Il perito incaricato
Arch. Mario Serpelloni

