

**Tribunale Civile di Roma
Sezione Fallimentare**

**Fallimento n. 10/2002 GEIF S.r.l.
Giudice Delegato: dottoressa Daniela Cavaliere
Curatore: dottor Piergiorgio Zampetti**

Roma 1° dicembre 2021

**VALUTAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA'
DEL FALLIMENTO SITI NEL COMUNE DI ARDEA IN VIA SCRIVIA 22**

Premessa

La presente relazione segue quella già redatta completa di successiva integrazione dal precedente ctu, geometra Carmine Canofari, alla quale, per evitare di produrre documentazione già in possesso della procedura, si rimanda; eccetto, naturalmente, i documenti che il sottoscritto ctu ritiene di dover allegare in questa sede.

La presente relazione è relativa alla rivalutazione di alcuni immobili già stimati ed a quella di altri ad oggi acquisiti dal Fallimento.

Iter urbanistico ed edilizio

In data 24/2/94 la società fallita otteneva la concessione edilizia n. protocollo 18148, pratica 481/93 per la costruzione di "Edifici ad uso turistico alberghiero e residenziale in località Nuova California".

Detta concessione in osservanza del Piano regolatore Generale di Ardea approvato dalla giunta regione Lazio con deliberazione del 01/08/84 n. 5192.

Successivamente, a seguito di adozione del Piano Particolareggiato Attuativo Nuova California, ai sensi della deliberazione del consiglio comunale n. 129 del 09/08/1989, ed approvato con delibera consiliare n. 14 del 20/3/1992, i terreni (distinti al catasto al foglio 53, particelle 1065, 1067, 4385 e 4386) di proprietà della GEIF assunsero destinazione d'uso F8 - Servizi Privati -.

Le norme tecniche relative alla destinazione F8 - Servizi Privati - prevedono la possibilità di realizzare attività commerciali quali negozi di vendita, supermercati, ristoranti, bar ecc. oltre alla possibilità di realizzare edilizia residenziale privata o collettiva nella misura massima del 20% dell'intera volumetria.

I parametri edilizi sono i seguenti:

indice di fabbricabilità 1,50 mc./mq.;

altezza massima degli edifici ml. 10,00;

volumetria destinata alla residenza privata o collettiva pari massimo al 20% della totale.

Successivamente al rilascio della concessione edilizia, un'attestazione del sindaco di Ardea, su richiesta dalla società GEIF, e rilasciata alla stessa in data 25/5/1994, attesta che "..... su tali aree (quelle sopra indicate) sono consentite attività ricettive di tipo *"residence alberghiero" senza obbligo di gestione alberghiera*".

A fronte di quanto esposto la società GEIF erigeva il complesso edilizio in oggetto, sito in Via Scrivia 22 realizzando piccole unità residenziali in due corpi di fabbrica distinti: il primo, a forma di "L" articolato su tre piani (piano terra, primo e secondo destinato alla residenza ed il terzo alle cantine a servizio degli appartamenti) nella misura dell'80% dell'intera volumetria e l'altro in forma di villini a schiera articolati su piano terra a primo nella misura del 20% consentito per edilizia residenziale privata o collettiva.

All'incrocio dei lati del corpo di fabbrica ad "L", a piano terra è presente "un'appendice" con due unità edilizie aventi la prima destinazione commerciale (C/1) e la seconda ad uffici (A/10).

Completato l'intervento edilizio, la GEIF accatastava le unità edilizie del corpo ad "L" (pari all'80% da destinare a residence) come fossero unità autonome con destinazione catastale A/2 (abitazioni civili) e quelle del corpo di fabbrica a due piani (pari al 20% da destinare a residenza privata o collettiva) con destinazione catastale A/7 (ville e villini).

Come detto, a tutte le unità del corpo ad "L" sono stati attribuiti subalterni diversi piuttosto che accatastare l'intero bene con un unico subalterno avente categoria D/2 (alberghi e pensioni che abbiano fine di lucro) come imposto dalla destinazione urbanistica del progetto alla concessione sopra riportata (concessione edilizia n. protocollo 18148, pratica 481/93 per la costruzione di "Edifici ad uso turistico alberghiero e residenziale in località Nuova California").

Prima della dichiarazione di fallimento la GEIF e, successivamente, la Curatela fallimentare vendevano unità immobiliari ricadenti nella porzione residence con singoli atti.

Catasto

A seguito del reperimento di visure storiche aggiornate e relative planimetrie, ad oggi gli immobili oggetto della presente relazione, risultano così censiti:

Comune di ARDEA

Foglio 53, Particella 4988

- sub 4** categoria C/1, Via Scrivia snc, piano terra, classe 3°, superficie catastale mq. 300,00
rendita € 6.972,17;
- sub 5** categoria A/10, Via Scrivia snc, piano terra, classe U, consistenza vani 1,5, superficie
catastale mq. 28,00, rendita catastale € 441,57;
- sub 10** categoria A/2, Via Scrivia snc, scala A, piano terra int. 5 e cantina piano terzo int. 5,
classe 3°, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 47,00 (escluse aree esterne),
rendita catastale € 371,85;
- sub 15** categoria A/2, Via Scrivia s.n.c., scala A, piano primo int. 10 e cantina scala A piano
terzo int. 10, classe 3°, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 48,00 (escluse aree
esterne), rendita catastale € 371,85;
- sub 38** categoria C/2, Via Scrivia s.n.c, classe 8°, piano terzo scala A, int. 17, consistenza
mq. 6,00, superficie catastale mq. 9,00, rendita catastale € 41,83;
- sub 49** categoria C/2, Via Scrivia s.n.c, classe 8°, piano terzo scala B, int. 19, consistenza
mq. 600, superficie catastale mq. 8,00, rendita catastale € 41,83;
- sub 50** categoria C/2, Via Scrivia s.n.c, classe 8°, piano terzo scala B, int. 18, consistenza
mq. 6,00, superficie catastale mq. 8,00, rendita catastale € 41,83

Descrizione degli immobili

Gli immobili in esame ricadono tutti all'interno del primo di fabbrica a forma di "L".

La struttura portante è in cemento armato, i solai in latero cemento, le tamponature in laterizio tinteggiato. Le finiture interne prevedono:

pavimenti in ceramica, porte in legno, pareti e soffitti tinteggiati, infissi in legno, persiane di sicurezza, portoncino blindato (per gli appartamenti), porte ed infissi in alluminio per il locale commerciale e per l'ufficio, porte in lamiera ed infisso in alluminio per le cantine.

Lo stato degli immobili è da definirsi al di sotto dello "stato d'uso normale".

La costruzione dell'intero complesso non è di particolare rilievo e/o pregio, come possibile desumere dalle fotografie allegate, sia per i materiali utilizzati che per l'esecuzione dei lavori che presentano diversi problemi soprattutto in merito alle rifiniture (intonaci e tinteggiature esterne ed interne, pavimenti, ecc.).

E' stato visionato l'immobile a destinazione ufficio (A/10) e quello destinato a commerciale (C/1); per quest'ultimo, si precisa, non state effettuate fotografie interne, dal momento che le trasformazioni effettuate (costruzione di diverse pareti), lo hanno reso difficilmente rappresentabile.

Valutazione economica

Per quello che attiene alla valutazione economica dei singoli beni, è necessario fare due premesse fondamentali:

- ✓ le tabelle OMI dell’Agenzia del territorio rilevano i dati per l’edilizia residenziale relativamente a ville e villini, essendo queste le tipologie prevalenti nella zona;
- ✓ le stesse tabelle OMI non danno indicazione per quello che attiene la destinazione terziaria (uffici) e commerciale.

Oltre a ciò è da sottolineare che gli immobili residenziali oggetto di relazione fanno parte non solo di un complesso edilizio a schiera ma, in più, serviti da ballatoio esterno per il piano primo e secondo, riconducibili alla tipologia definita, appunto, “a ballatoio”, cioè dotata di un percorso esterno di distribuzione che passa davanti alle singole unità.

Si fa presente che detta tipologia per quello che attiene l’introspezione e la privacy delle singole unità edilizie non è certo da paragonare alla tipologia delle case a schiera che prevede, differentemente, ingressi singoli alle unità edilizie, schermati da muri con sovrastanti siepi e/o altro elemento posto proprio per garantire una maggior privacy e riservatezza.

In più, trattandosi di immobili facenti parte di un complesso realizzato da oltre venti anni in uno stato di manutenzione generale, come accennato, che può essere definito al di sotto dello “stato d’uso normale”, ne deriva che il valore indicato nelle tabelle OMI (relativo al 1° semestre del 2021) per immobili ricadenti in Ardea, località Suburbana Tor San Lorenzo / Nuova California, (codice zona E3) in stato conservativo normale, che varia da un massimo di € 1.650,00 ad un minimo di € 1.100,00 non può essere preso in considerazione.

La ricerca di mercato effettuata, basata sugli annunci pubblicitari della zona, propone un valore che difficilmente supera € 1.200,00 /mq.; valga per tutti l’annuncio (allegato a questa relazione) che indica per un trilocale di recente costruzione di mq. 60,00, in zona vicinissima a quella del complesso in esame, una richiesta pari ad € 59.000,00 cioè cioè € 1.000,00 / mq..

Per quanto sopra esposto, ad avviso del sottoscritto il valore di partenza prudenziale, degli immobili in esame aventi destinazione residenziale non può essere neppure pari al valore minimo indicato nelle tabelle delle quotazioni dell’Agenzia delle Entrate.

Tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra indicate, il valore proposto è pari ad € 900,00 / mq.

Detto valore si riferisce all’appartamento comprensivo della cantina di pertinenza.

L'appartamento sub 15 presenta un giardino; per questo bene il sottoscritto ritiene di dover aggiungere al valore dell'appartamento un valore a corpo pari ad € 3.000,00.

Le tabelle di riferimento dell'Agenzia delle Entrate non indicano valore per gli immobili aventi destinazione commerciale e terziaria; questi, precisamente il subalterno 4 ed il 5, ricadono all'interno del complesso, in area chiusa e lontana da altri immobili aventi la stessa destinazione e risultando per questi motivi certamente ben poco "interessanti" per poter svolgere l'attività a cui sono destinati.

L'immobile destinato a commerciale (sub 4), oltre ad una serie di partizioni interne, come sopra accennato, realizzate per ottenere diversi ambienti ma non supportate da nessuna pratica edilizia, quindi difforme dalla planimetria catastale, presenta un giardino ma il sottoscritto non ritiene di dover aggiungere nessun valore all'immobile vista la poca sfruttabilità dello stesso, risultando annesso ad un immobile a destinazione commerciale.

L'immobile con destinazione ufficio (sub 5), è costituito da un unico vano con annesso servizio igienico.

Per la valutazione del bene in C/1 (commerciale) ed in A/10 (ufficio) c'è da tenere presente quanto sopra indicato e cioè la loro poca appetibilità data dalla posizione e, per quanto attiene all'immobile commerciale, alla sua dimensione ragguardevole.

Il sottoscritto ritiene che per detti immobili, il più probabile valore di partenza debba essere particolarmente contenuto, e cioè:

per la destinazione C/1 (commerciale)	€ 500,00 / mq.
per la destinazione A/10 (direzione - uffici)	€ 600,00 / mq.

Da ultimo, anche per le cantine "singole" cioè non aggregate a nessun appartamento si ritiene di dover applicare un valore prudenziale di partenza particolarmente contenuto, considerando anche che gli immobili residenziali sono già provvisti di relativa cantina il che renderà la loro vendita più difficile.

Detto valore viene indicato in	€ 400,00 / mq.
--------------------------------	----------------

Ricapitolando avremo i seguenti valori di partenza:

- più probabile valore degli immobili con destinazione C/1 (commerciale) pari ad € 500,00 / mq.
- più probabile valore degli immobili con destinazione A/10 (direzione – uffici) pari ad € 600,00 / mq.

- più probabile valore degli immobili con destinazione (A/2) residenziale € 900,00 / mq. se privi di giardino;
- più probabile valore degli immobili con destinazione (A/2) residenziale € 900,00 / mq. oltre € 3.000,00 (a corpo) se provvisto di giardino;
- più probabile valore degli immobili con destinazione cantina (C/2) € 400,00 / mq.

Da questo avremo:

sub 4 categoria C/1,

mq. 300,00 x € 500,00 = € 150.000,00

sub 5 categoria A/10,

mq. 28,00 x € 600,00 = € 16.800,00

sub 10 categoria A/2,

mq. 47,00 x € 900,00 + € 3.000,00 per il giardino = € 45.300,00

sub 15 categoria A/2,

mq. 48,00 + 3,78 (terrazzo pari a mq. 15,12 / 4) x € 900,00 = € 46.602,00

sub 38 categoria C/2,

mq. 6,00 x € 400,00 = € 2.400,00

sub 49 categoria C/2,

mq. 6,00 x € 400,00 = € 2.400,00

sub 50 categoria C/2,

mq. 6,00 x € 400,00 = € 2.400,00

Ai valori così ottenuti, è necessario sottrarre i costi che gli acquirenti dovranno sostenere per effettuare la sanatoria degli immobili per cambio d'uso che, come detto in premessa, ad oggi sebbene accatastati singolarmente (appartamenti, commerciale, ufficio e cantine) fanno parte di un unico complesso che avrebbe dovuto avere un unico subalterno che li compendiasse in categoria catastale in D/2 (alberghi e pensioni che abbiano fine di lucro) come da concessione edilizia.

Essendo gli immobili accatastati dal 1997, la legge relativa alla sanatoria da utilizzare è la 326/2003 integrata dalla legge regione Lazio n. 12/2004.

La sanatoria che dovrà essere presentata, come detto, è per cambio di destinazione d'uso e la tipologia più attinente all'abuso da sanare è la n. 3 della legge regione Lazio 12/2004 e cioè "opere di ristrutturazione edilizia realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici di cui all'art. 2, comma 1, lettera e) della presente legge".

L'art. 2, comma 1, lettera e) della legge regione Lazio 12/2004 richiama l'art. 3 comma 1, lettera d) del D.P.R.380/01 che si riferisce, appunto, ad interventi di ristrutturazione edilizia.

Come noto è necessario determinare il costo dell'oblazione ed il costo degli oneri concessori da dover riconoscere;

L'allegato A (misura dell'oblazione incrementata del 10%) della legge regione Lazio n. 12/2004 prevede per la tipologia d'abuso n. 3:

€ 88,00 / mq. per gli immobili non residenziali

€ 66,00 / mq. per gli immobili residenziali

L'allegato B della stessa legge (misura dell'anticipazione degli oneri di concessione) prevede i comuni con un numero di abitanti compreso tra 10.001 e 100.000 per la ristrutturazione e modifiche della destinazione d'uso con o senza aumento della superficie utile lorda (SUL) ed opere realizzate in assenza o difformità dal titolo abitativo ma conformi agli strumenti urbanistici:

€ 40,50 / mq.

Si precisa che trattasi di anticipazione pari ad un terzo del valore degli oneri; detto importo andrà quindi moltiplicato per 3, da cui avremo:

€ 40,50 x 3 = € 121,50 / mq.

Per il calcolo della superficie da sanare verrà adottato il seguente metodo:

1. sistema di computo della superficie per il calcolo dell'oblazione dato da:

la superficie complessiva del bene "Sc" a cui applicare il costo unitario al metro quadrato è costituita dalla somma della superficie utile "Su" + Snr cioè superficie non residenziale pari il 60% delle superfici destinate a servizi ed accessori.

La "Su" riguarda la superficie di pavimento delle singole unità immobiliari, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne (per scale interne si intendono le scale dentro l'unità immobiliare, pertanto quelle esterne alle unità che collegano i vari piani del fabbricato "vano scala" vanno computate come "Snr");

La Snr viene misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, e riguarda: cantinole, soffitte, locali motori ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle unità immobiliari; autorimesse singole o collettive, porticati liberi (tale superficie viene esclusa dal computo se ne viene prescritto l'uso pubblico), androni di ingressi e vani scala di

collegamento dei vari piani del fabbricato; logge e balconi (in tale voce rientra qualsiasi solaio esterno praticabile, sia esso a sbalzo che poggiante su struttura sottostante, posto a qualsiasi piano, compreso il piano di copertura ed il piano terra).

2. sistema di computo della superficie per il calcolo degli oneri concessori dato da: la superficie lorda edificata "Sl" a cui si applica il costo unitario a metro quadro è costituita dalla superficie loda di tutti i piani, interrati e non, con esclusione di: scale, vani ascensore, volumi tecnici (centrale termica, elettrica, di condizionamento, ecc.), parcheggi di uso pubblico, logge e balconi (sia in aggetto che incassati) come precedentemente definiti, autorimesse al servizio dell'unità immobiliare nella misura massima, per ogni voce, di un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione.

Oltre a ciò sarà necessario avvalersi di un tecnico iscritto ad ordine e/o albo professionale per la redazione della domanda di concessione in sanatoria completa dei diversi documenti richiesti e cioè:

relazione tecnica,
descrizione dello stato dell'abuso,
collaudo statico,
foto dello stato di fatto,
modulistica,
ecc.

Il sottoscritto ritiene che la prestazione professionale potrà avere un costo pari ad € **2.500,00** per gli immobili ad uso residenziale (A/2), commerciale (C/1) e terziario (A/10) ed un costo pari ad € **1.000,00** per le cantine (C/2).

Avremo:

sub 4 categoria C/1,

calcolo dell'oblazione:

superficie complessiva data da Su + 60% della Snr per come sopra definite.

Su pari a mq. 255,00

Snr pari a mq. -----

totale mq. 255,00

mq. 255,00 x € 88,00 =

€ 22.440,00+

calcolo degli oneri concessori:

superficie lorda edificata "Sl" a cui si applica il costo

unitario a mq. per come sopra definita

Sl pari a mq. 300,00 x € 121,50 =

€ 36.450,00+

spese per professionista

€ 2.5000,00=

totale oneri da dover corrispondere oltre spese

€ 61.390,00

sottraendo l'importo ottenuto al valore di mercato

sopra indicato avremo:

mq. 300,00 x € 500,00 = € 150.000,00-
totale oneri da dover corrispondere oltre spese € 61.890,00=
valore residuo del bene € 88.610,00

arrotondato ad € 88.600,00

che rappresenta il più probabile valore del bene ad oggi nel suo stato di fatto.

sub 5 categoria A/10,

calcolo dell'oblazione:

superficie complessiva data da Su + 60% della Snr per come sopra definite.

Su pari a mq. 23,80

Snr pari a mq. -----

totale mq. 23,80

mq. 23,80 x € 88,00 = € 2.094,40+

calcolo degli oneri concessori:

superficie lorda edificata "Sl" a cui si applica il costo

unitario a mq. per come sopra definita

Sl pari a mq. 28,00 x € 121,50 = € 3.402,00+

spese per professionista € 2.500,00=

totale oneri da dover corrispondere oltre spese € 7.996,40

sottraendo l'importo ottenuto al valore di mercato sopra indicato avremo:

mq. 28,00 x € 600,00 = € 16.800,00-

totale oneri da dover corrispondere oltre spese € 7.996,40=

valore del bene residuo € 8.803,60

arrotondato ad € 8.800,00

che rappresenta il più probabile valore del bene ad oggi nel suo stato di fatto.

sub 10 categoria A/2,

calcolo dell'oblazione:

superficie complessiva data da Su + 60% della Snr per come sopra definite.

Su pari a mq. 39,03

Snr pari a mq. 3,60 (sup. cantina mq. 6,00 x 60%)

totale mq. 42,63

mq. 42,63 x € 66,00 = € 2.813,58+

calcolo degli oneri concessori:

superficie lorda edificata "Sl" a cui si applica il costo

unitario a mq. per come sopra definita

Sl pari a mq. 47,00 + mq. 6 cantina = mq 53,00 x € 121,50 = € 6.439,50+

spese per professionista € 2.500,00=

totale oneri da dover corrispondere oltre spese € 11.753,08

sottraendo l'importo ottenuto al valore di mercato

sopra indicato avremo:

mq. 47,00 x € 900,00 + € 3.000,00 giardino "grande" € 45.300,00-

totale oneri da dover corrispondere oltre spese € 11.753,08=

valore residuo del bene € 33.546,92

arrotondato ad € 33.500,00

che rappresenta il più probabile valore del bene ad oggi nel suo stato di fatto.

sub 15 categoria A/2,

calcolo dell'oblazione:

superficie complessiva data da Su + 60% della Snr per come sopra definite.

Su pari a mq. 39,05

Snr pari a mq. 12,72 (sup. cantina mq. 6,00 + balcone mq. 15,12 = mq. 20,26 x 60%)

totale mq. 51,77

mq. 51,77 x € 66,00 = € 3.416,82+

calcolo degli oneri concessori:

superficie lorda edificata "SI" a cui si applica il costo

unitario a mq. per come sopra definita

SI pari a mq. 48,00 + mq. 6 cantina = mq 54,00 x € 121,50 = € 6.561,00+

spese per professionista € 2.500,00=

totale oneri da dover corrispondere oltre spese € 12.477,82

sottraendo l'importo ottenuto al valore di mercato

sopra indicato avremo:

mq. 48,00 + 3,78 (terrazzo pari a mq. 15,12 / 4) x € 900,00 € 46.602,00-

totale oneri da dover corrispondere oltre spese € 12.477,82=

valore residuo del bene € 34.124,18

arrotondato ad € 34.100,00

che rappresenta il più probabile valore del bene ad oggi nel suo stato di fatto.

sub 38 categoria C/2, classe 8°, piano terzo scala A, int. 17, consistenza mq. 6 rendita catastale € 41,83

calcolo dell'oblazione:

superficie complessiva data da 60% della Snr per come sopra definite.

Snr pari a mq. 3,60 (60% sup. cantina mq. 6,00)

totale mq. 3,60

mq. 3,60 x € 66,00 = € 237,60+

calcolo degli oneri concessori:

superficie lorda edificata "SI" a cui si applica il costo

unitario a mq. per come sopra definita

SI pari a mq. 6,00 x € 121,50 = € 729,00+

spese per professionista € 1.000,00=

totale oneri da dover corrispondere oltre spese € 1.966,60

sottraendo l'importo ottenuto al valore di mercato

sopra indicato avremo:

mq. 6,00 x € 400,00 = € 2.400,00 € 2.400,00-

totale oneri da dover corrispondere oltre spese € 1.996,60=

valore residuo del bene € 433,40

arrotondato ad € 400,00

che rappresenta il più probabile valore del bene ad oggi nel suo stato di fatto.

sub 49 categoria C/2,

calcolo dell'oblazione:

superficie complessiva data da 60% della Snr per come sopra definite.

Snr pari a mq. 3,60 (60% sup. cantina mq. 6,00)

totale mq. 3,60

mq. 3,60 x € 66,00 = € 237,60+

calcolo degli oneri concessori:

superficie lorda edificata "SI" a cui si applica il costo

unitario a mq. per come sopra definita

SI pari a mq. 6,00 x € 121,50 =

€ 729,00+

spese per professionista

€ 1.000,00=

totale oneri da dover corrispondere oltre spese

€ **1.966,60**

sottraendo l'importo ottenuto al valore di mercato

sopra indicato avremo:

mq. 6,00 x € 400,00 = € 2.400,00

€ 2.400,00-

totale oneri da dover corrispondere oltre spese

€ 1.966,60=

valore residuo del bene

€ **433,40**

arrotondato ad € 400,00

che rappresenta il più probabile valore del bene ad oggi nel suo stato di fatto.

sub 50 categoria C/2,

calcolo dell'oblazione:

superficie complessiva data da 60% della Snr per come sopra definite.

Snr pari a mq. 3,60 (60% sup. cantina mq. 6,00)

totale mq. 3,60

mq. 3,60 x € 66,00 =

€ 237,60+

calcolo degli oneri concessori:

superficie lorda edificata "SI" a cui si applica il costo

unitario a mq. per come sopra definita

SI pari a mq. 6,00 x € 121,50 =

€ 729,00+

spese per professionista

€ 1.000,00=

totale oneri da dover corrispondere oltre spese

€ **1.966,60**

sottraendo l'importo ottenuto al valore di mercato

sopra indicato avremo:

mq. 6,00 x € 400,00 = € 2.400,00

€ 2.400,00-

totale oneri da dover corrispondere oltre spese

€ 1.966,60=

valore residuo del bene

€ **433,40**

arrotondato ad € 400,00

che rappresenta il più probabile valore del bene ad oggi nel suo stato di fatto.

Conclusioni

A fronte di quanto sopra esposto, alla documentazione raccolta, alle indagini di mercato effettuate ed ai conteggi istituiti, è possibile affermare che nel loro stato di fatto, ad oggi, i beni di proprietà dal Fallimento GEIF siti nel comune di Ardea Via Scrivia 22, hanno il seguente più probabile valore di mercato.

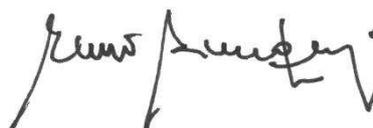
- **sub 4** categoria C/1, Via Scrivia snc, piano terra, classe 3°, superficie catastale mq. 300,00 rendita € 6.972,17;
valore pari ad € 88.600,00 (ottantottomilaseicento/00)
- **sub 5** categoria A/10, Via Scrivia snc, piano terra, classe U, consistenza vani 1,5, superficie catastale mq. 28,00, rendita catastale € 441,57;

valore pari ad € 8.800,00 (ottomilaottocento/00)

- **sub 10** categoria A/2, Via Scrivia snc, scala A, piano terra int. 5 e cantina piano terzo int. 5, classe 3°, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 47,00 (escluse aree esterne), rendita catastale € 371,85;
valore pari ad € 33.500,00 (trentatremilacinquecento/00)
- **sub 15** categoria A/2, Via Scrivia s.n.c., scala A, piano primo int. 10 e cantina scala A piano terzo int. 10, classe 3°, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 48,00 (escluse aree esterne), rendita catastale € 371,85;
valore pari ad € 34.100,00 (trentaquattromilacento/00)
- **sub 38** categoria C/2, Via Scrivia s.n.c, classe 8°, piano terzo scala A, int. 17, consistenza mq. 6,00, superficie catastale mq. 9,00, rendita catastale € 41,83;
valore pari ad € 400,00 (quattrocento)
- **sub 49** categoria C/2, Via Scrivia s.n.c, classe 8°, piano terzo scala B, int. 19, consistenza mq. 600, superficie catastale mq. 8,00, rendita catastale € 41,83;
valore pari ad € 400,00 (quattrocento/00)
- **sub 50** categoria C/2, Via Scrivia s.n.c, classe 8°, piano terzo scala B, int. 18, consistenza mq. 6,00, superficie catastale mq. 8,00, rendita catastale € 41,83
valore pari ad € 400,00 (quattrocento/00)

Certo di aver assolto all'incarico affidatogli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni, il sottoscritto ctu, porge distinti saluti.

Enrico Benedetti

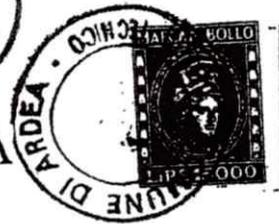


Si allega:

concessione edilizia protocollo 18148 del 24/02/94,
attestazione del comune di Ardea in merito all'utilizzo dell'immobile oggetto di concessione,
stralcio di mappa con indicazione del complesso in esame,
n. 2 viste aeree del complesso edilizio con indicazione delle singole parti,
elaborato planimetrico del complesso edilizio,
visure storiche e planimetrie dei beni oggetto di relazione,
risultato delle quotazioni immobiliari anno 2021-1° semestre, comune di Ardea, fascia/zona: suburbana Nuova California, micro zona catastale n. 3, tipologia Ville e Villini, destinazione residenziale, commerciale e terziaria
fotografie dello stato di fatto.

Prot. N. 18148
Pratica N. 481/83

ALL. (6)



COMUNE DI ARDEA

PROVINCIA DI ROMA

CONCESSIONE DI ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

(Legge 28 gennaio 1977, n. 10)

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. *Soc. GE. I. F. S.r.l.*

nato a

il

residente in *Fiumicino*

via *Torre Clementina* N. *92*
concessione di eseguire in questo Comune (catasto foglio *53*)

; tendente ad ottenere la con-
mappali N. *1067-1075-4385-438*.

via *Scivide*

N.

i lavori di:

Costruzione di edifici ad uso alberghiero e residenziale

Visto il parere favorevole espresso dalle HSL RM 33

Visto atto d'obbligo per vincolo di destinazione d'uso

Visti gli atti tecnici e amministrativi;

Visto il parere della Commissione Edilizia di cui al verbale N. *14* in data *11/10/83* ;

Visti i regolamenti di edilizia, d'igiene e di polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150, 6 agosto 1967, n. 765 e 28 gennaio 1977, n. 10;

Vista la legge comunale e provinciale, T.U. 3 marzo 1934, n. 383;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

Dato atto che, ai fini del rilascio della presente concessione, la ditta interessata ha assolto gli ob-
blighi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10:

a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di
urbanizzazione (art. 5) mediante: *Bollettino n. 230 del 23/2/84*

b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato al costo della costruzione
(art. 6) mediante: *Polizza fidejussoria n. 545323 del 25/10/83 salvo*
integrazione dovuta in base alla legge 537 del 24/11/83 -

CONCEDE

al Signor *Soc. GE. I. F. S.r.l.* *06304330589*

di eseguire i lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igie-
ne e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte perché rie-
sca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il si-
stema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni retro riportate.

I lavori dovranno essere iniziati entro *24/02/85*
pena la decadenza e ultimati entro *24/02/87*
se non ultimati nel termine stabilito, ai sensi dell'art. 4, 5 comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10,
dovrà essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata.

PRESCRIZIONI GENERALI

- 1) - Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- 2) - I diritti dei terzi debbono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 3) - Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere o pericolo di danno a persone e a cose;
- 4) - Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
- 5) - Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'ufficio comunale. Le aree e spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 6) - Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;
- 7) - Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
- 8) - L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere mate a tenore dei relativi regolamenti. Verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico
- 9) - L'allineamento stradale e gli altri eventuali filloi riguardanti il nuovo fabbricato, saranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico sopra luogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore dei Lavori;
- 10) - E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in v l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;
- 11) - Dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086, sulle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche, nonché le prescrizioni costruttive di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684, avente per oggetto i provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche;
- 12) - Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme della legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione;
- 13) - Per le costruzioni eseguite in difformità della concessione si applicano le sanzioni amministrative di cui all'art. 15 della legge 28 gennaio n. 10, nonché quelle penali di cui al successivo art. 17.

Direttore dei lavori e l'arch. Raffaello Mancini

Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsti dai regolamenti.

IL DIRETTORE DEI LAVORI è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 5 giorni, l'avvenizio dei lavori.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile a una tabella con le seguenti indicazioni: Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore Estremi della presente concessione.

Si allega un esemplare dei disegni presentati, munito di regolare visto.

Dalla Residenza municipale, li 24/02/84

MARCELLO ORAKIAN



IL SINDACO
[Signature]

UFFICIO TECNICO - DIR. SEGRETERIA

N. Reg. 280 Esatte L. 310.000

ARDEA, li 3/03/84

COMUNE DI ARDEA
(Prov. di Roma)



IL SINDACO

VISTA la domanda presentata dal Sig. Greco Giovanni quale amministratore unico della "Ge.I.F." s.r.l., in data 15/5/94;
VISTI gli atti d'Ufficio;

A T T E S T A

CHE il Piano Particolareggiato, di esecuzione del P.R.B. approvato dalla Giunta Regionale con delibera 1/8/84, e successivamente adottato con delibera 9/8/89, n° 129, ed approvato con deliberazione consiliare n° 14 del 20/3/92, ha, per il terreno sito in località Nuova California e distinto in catasto al foglio 52 alle particelle 1065, 1067, 4385 e 4386, una destinazione di zona "E/2" (servizi privati ove è possibile la realizzazione di volumetrie residenziale pari al 20 % della cubatura consentita);
CHE su tale area sono consentite attività ricettive di tipo "residence alberghiero" senza obbligo di gestione alberghiera;

Si rilascia a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla legge.

ARDEA, li 25/05/1994

IL SINDACO
(Antonio P. M. Coglianese)

UFFICIO TECNICO DEL SEGRETARIO

N. Reg. 544 Esatte L. 30'000

ARDEA, li 26/05/94

L'ADDETTO



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ARDEA

Fascia/zona: Suburbana/TOR SAN LORENZO - NUOVA CALIFORNIA (VIALE SAN LORENZO, VIA PO)

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	1100	1650	L	4,8	7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

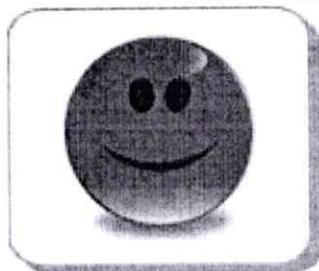
Per maggiori dettagli vedi il [codice definitorio](#).

Mettiamoci la faccia

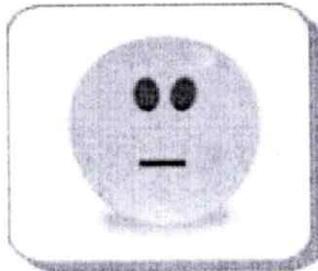


Ministro per la
pubblica amministrazione
e l'innovazione

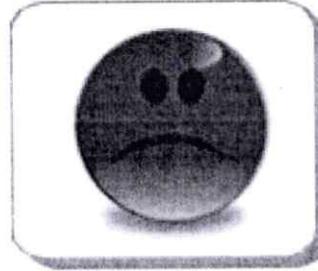
mettiamoci la faccia



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati



12 foto

Planimetria

Trilocale in vendita in via dei Germani, 14

Tor San Lorenzo-Nuova California, Ardea [Vedi mappa](#)

59.000 €

[Calcola mutuo](#) [Studio mutuo](#)

60 m2 | 3 locali | 1° piano con ascensore

[Salva preferito](#)

[Elimina](#)

[Condividi](#)



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 20/09/2000 al 20/09/2017

Data: 20/09/2017 - Ora: 17.36.20 Segue

Visura n.: T303913 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ARDEA (Codice: M213)	
	Provincia di ROMA	
Catasto Fabbricati	Foglio: 53 Particella: 4988 Sub.: 4	

INTESTATO

1	GE.I.F. GENERALE IMMOBILIARE FINANZIARIA S R L con sede in ROMA	06304330589*	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	---	--------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		53	4988	4			C/1	3	300 m ²	Totale: 318 m ²	Euro 6.972,17	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA SCRIVIA SNC piano: T;											
Notifica	52644/1997											
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94) Partita 9240 Mod.58 -											

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/11/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		53	4988	4			C/1	3	300 m ²		Euro 6.972,17	COSTITUZIONE del 06/11/1997 in atti dal 06/11/1997 (n. 103244.1/1997)
Indirizzo	, VIA SCRIVIA SNC piano: T;											
Notifica	52644/1997											
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94) Partita 9240 Mod.58 -											

Situazione degli intestati dal 06/11/1997

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GE.I.F. GENERALE IMMOBILIARE FINANZIARIA S R L con sede in ROMA		06304330589	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 06/11/1997 in atti dal 06/11/1997 Registrazione: (n. 103244.1/1997)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/09/2017 - Ora: 17.36.20 Fine
Visura n.: T303913 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 20/09/2000 al 20/09/2017

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO
F. rig. rend. 497



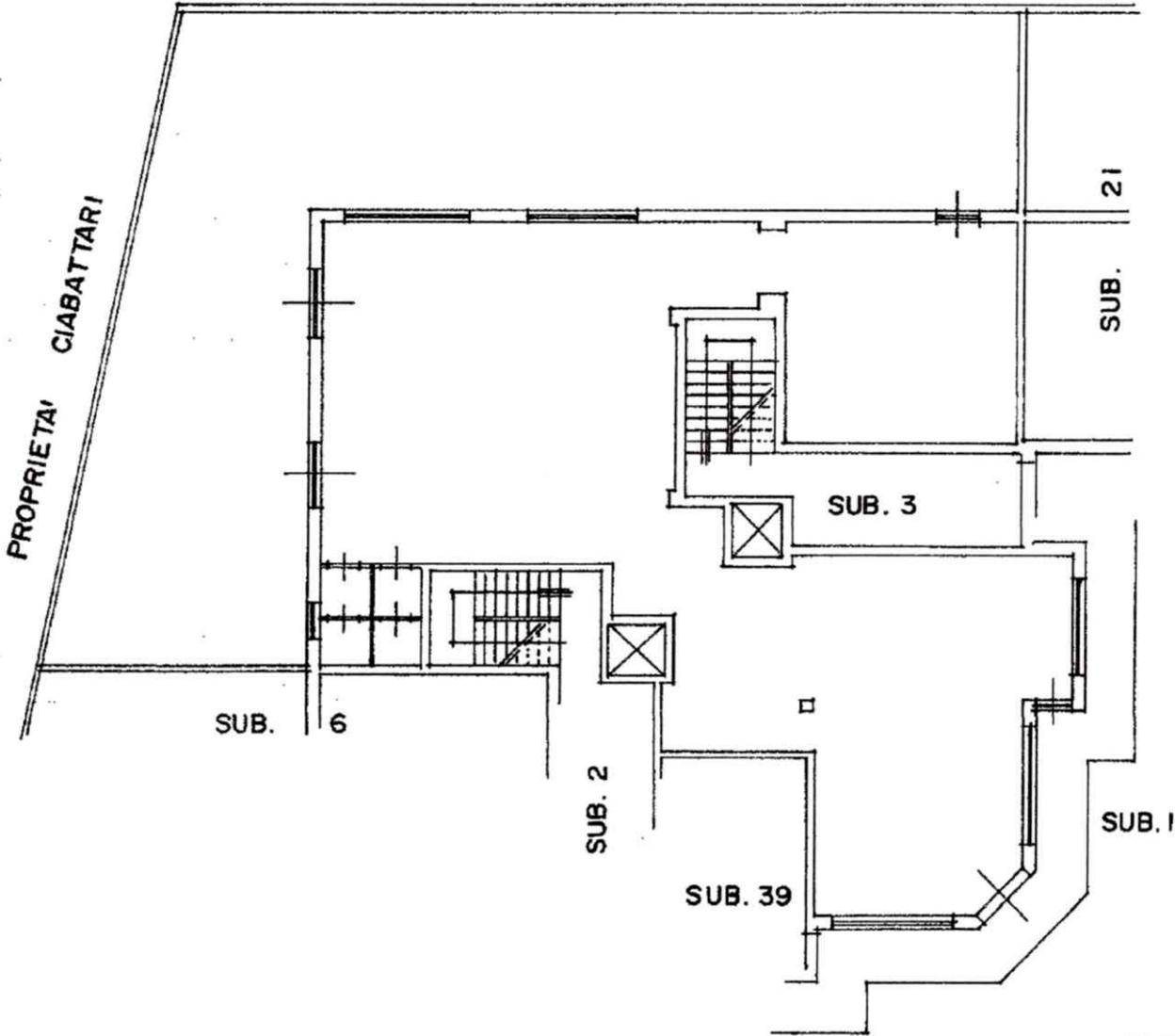
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di ARDEA via SCRIVIA civ. SNC

PIANO TERRA - H = 3.50
LOCALE COMERCIALE
107312 16 DIC 95
PROP. **N.C.E.U.**
COOP. STELLA DEL SUD



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto del Fabbricati - Situazione al 21/01/2014 - Comune di ARDEA (M213) - Foglio: 53 - Particella: 4988 - Subalterno: 4

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in atti
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)
GIUSEPPE PEZZUTO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 16/12/1995 - Data: 21/01/2014 - n. T291595 - Richiedente: LTRFBA83L09H501Z

Totale schede catastali iscritte all'albo del **GEOMETRI** della provincia di **ROMA** n. **6584**

F. 55 - Al. 26
n. **4988** sub. ... **4**

Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Handwritten signature and notes



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 20/09/2000 al 20/09/2017

Data: 20/09/2017 - Ora: 17.38.29 Segue
Visura n.: T305065 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ARDEA (Codice: M213) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 53 Particella: 4988 Sub.: 5

INTESTATO

1	GE.I.F. GENERALE IMMOBILIARE FINANZIARIA S R L con sede in ROMA	06304330589*	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	---	--------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		53	4988	5			A/10	U	1,5 vani	Totale: 28 m ²	Euro 441,57	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA SCRIVIA SNC piano: T;											
Notifica	52644/1997											
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94) Partita 9240 Mod.58 -											

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/11/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		53	4988	5			A/10	U	1,5 vani		Euro 441,57 L. 855.000	COSTITUZIONE del 06/11/1997 in atti dal 06/11/1997 (n. I03244.1/1997)
Indirizzo	, VIA SCRIVIA SNC piano: T;											
Notifica	52644/1997											
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94) Partita 9240 Mod.58 -											

Situazione degli intestati dal 06/11/1997

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
1	GE.I.F. GENERALE IMMOBILIARE FINANZIARIA S R L con sede in ROMA	CODICE FISCALE 06304330589	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 06/11/1997 in atti dal 06/11/1997 Registrazione: (n. I03244.1/1997)		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/09/2017 - Ora: 17.38.29 Fine

Visura n.: T305065 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 20/09/2000 al 20/09/2017

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO
F. rg. rend 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

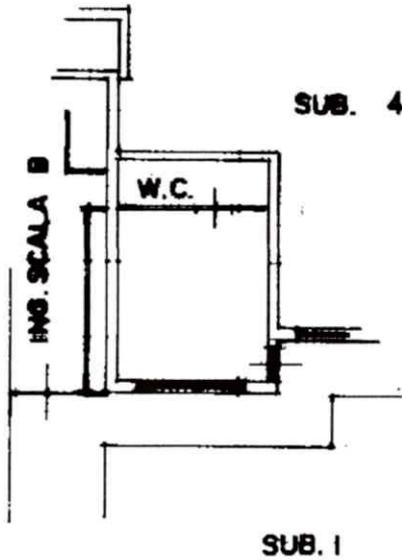
MOD. BN (C)

LIFE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **ARDEA** via **SCRIVIA** civ. **500**

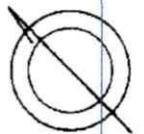
PIANO TERRA - H = 3,00

UFFICIO
107312 16 DIC 95
N. C. E. U.



10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/01/2014 - Comune di ARDEA (M213) - < Foglio: 53 - Particella: 4988 - Subalterno: 5 >
VIA SCRIVIA SNC piano: T;
Territorio Pianografico e Zonizzazione Urbanistica - S.V.

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOMETRA**
GIUSEPPE PEZZUTO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 16/12/1995 - Data: 21/01/2014 - n. T299405 - Richiedente: LTRFBA83L09H501Z

Totale schede identificative: 4988 (di cui: 4670 in acquisizione) - Richiedente: A4(210x297) - **GEOMETRI**

F. **53 - A4.26**
n. **4988** sub. **5**

della provincia di **ROMA** **6584**



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 20/09/2000 al 20/09/2017

Data: 20/09/2017 - Ora: 17.39.38 Segue
Visura n.: T305579 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ARDEA (Codice: M213) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 53 Particella: 4988 Sub.: 10

INTESTATO

1	GE.I.F. GENERALE IMMOBILIARE FINANZIARIA S R L con sede in ROMA	06304330589*	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	---	--------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		53	4988	10			A/2	3	3 vani	Totale: 54 m ² Totale escluse aree scoperte*: 47 m ²	Euro 371,85	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA SCRIVIA SNC piano: T-3 interno: 5 scala: A;											
Notifica	52644/1997											
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94) Partita 9240 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/11/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		53	4988	10			A/2	3	3 vani		Euro 371,85 L. 720.000	COSTITUZIONE del 06/11/1997 in atti dal 06/11/1997 (n. I03244.1/1997)
Indirizzo	, VIA SCRIVIA SNC piano: T-3 interno: 5 scala: A;											
Notifica	52644/1997											
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94) Partita 9240 Mod.58											

Situazione degli intestati dal 06/11/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GE.I.F. GENERALE IMMOBILIARE FINANZIARIA S R L con sede in ROMA	06304330589	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 06/11/1997 in atti dal 06/11/1997 Registrazione: (n. I03244.1/1997)		



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/09/2017 - Ora: 17.39.38 Fine

Visura n.: T305579 Pag: 2

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dal 20/09/2000 al 20/09/2017

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

MODULARIO
F. rig. rend. 497

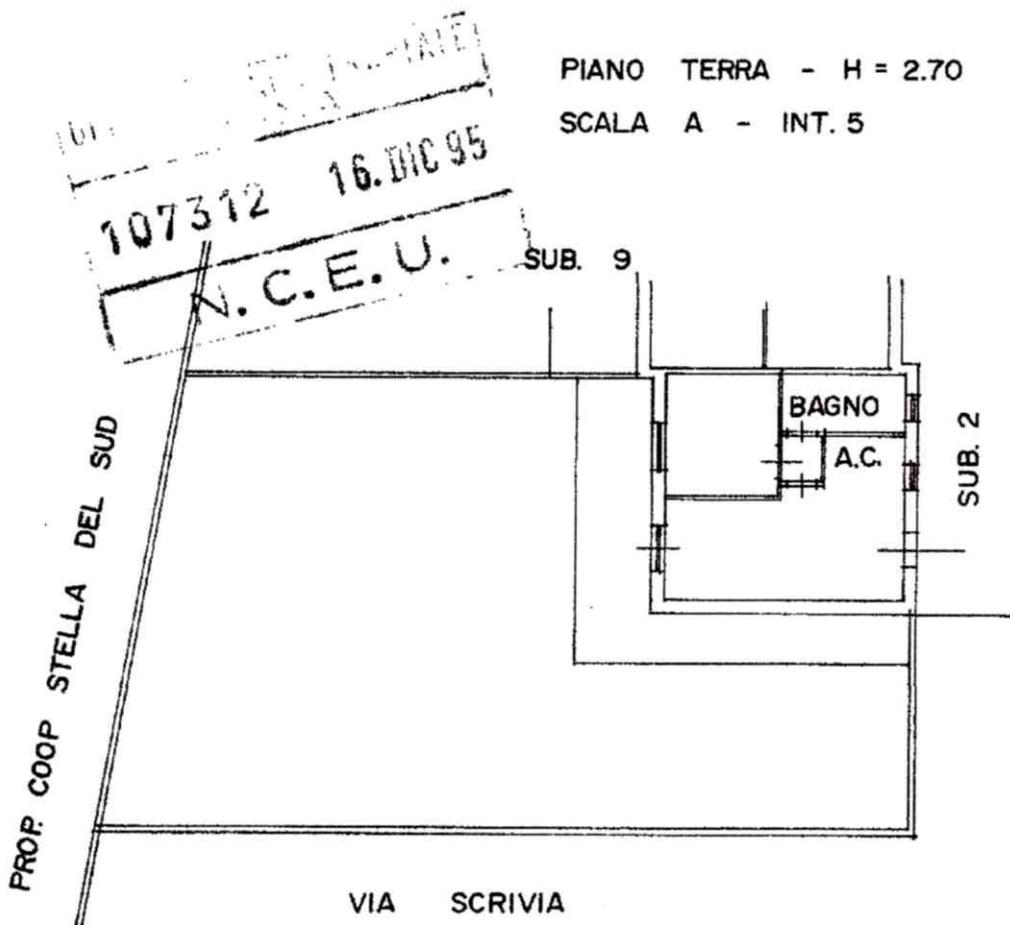


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di ARDEA via SCRIVIA civ. SNC

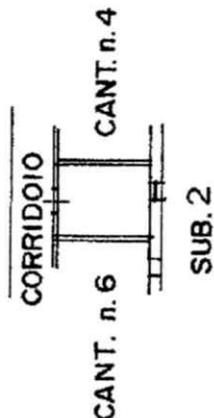


PIANO TERRA - H = 2.70

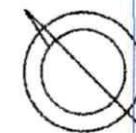
SCALA A - INT. 5

PIANO TERZO - H = 2.30

SCALA A - CANTINA n. 5



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in atti
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
GIUSEPPE PEZZUTO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 16/12/1995 - Data: 21/01/2014 - n. T299406 - Richiedente: LTRFBA83L09H501Z

Totale schede catastali di acquisizione: A4 (210x297) Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

F. 53-AII.26
n. 4928 sub. 10

Scritto all'atto di GEOMETRI
della provincia di ROMA n. 6584

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/01/2014 - Comune di ARDEA (M213) - Foglio: 53 - Particella: 4988 - Subalterno: 10 - Via SCRIVIA - scala: A - n. 3 interno: 5 scala: A



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 20/09/2000 al 20/09/2017

Data: 20/09/2017 - Ora: 17.40.35 Segue

Visura n.: T305983 Pág: 1

Dati della richiesta	Comune di ARDEA (Codice: M213)	
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA	
	Foglio: 53 Particella: 4988 Sub.: 15	

INTESTATO

1	GE.I.F. GENERALE IMMOBILIARE FINANZIARIA S R L con sede in ROMA	06304330589*	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	---	--------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		53	4988	15			A/2	3	3 vani	Totale: 52 m ² Totale escluse aree scoperte*: 48 m ²	Euro 371,85	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA SCRIVIA SNC piano: 1-3 interno: 10 scala: A;											
Notifica	52644/1997											
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											
											Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/11/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		53	4988	15			A/2	3	3 vani		Euro 371,85 L. 720.000	COSTITUZIONE del 06/11/1997 in atti dal 06/11/1997 (n. 103244.1/1997)
Indirizzo	, VIA SCRIVIA SNC piano: 1-3 interno: 10 scala: A;											
Notifica	52644/1997											
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											
											Mod.58	-

Situazione degli intestati dal 06/11/1997

N.	DATI ANAGRAFICI		
1	GE.I.F. GENERALE IMMOBILIARE FINANZIARIA S R L con sede in ROMA	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 06/11/1997 in atti dal 06/11/1997 Registrazione: (n. 103244.1/1997)	06304330589	(1) Proprieta' per 1000/1000



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/09/2017 - Ora: 17.40.35 Fine

Visura n.: T305983 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 20/09/2000 al 20/09/2017

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

MODULARIO
F. rig. rand. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

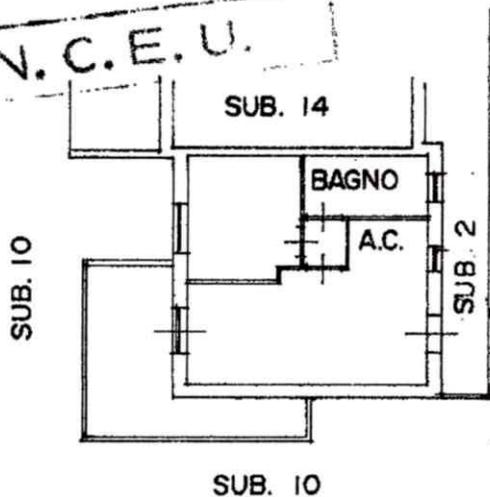
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **ARDEA** via **SCRIVIA** civ. **snc**

PIANO PRIMO - H = 2.70

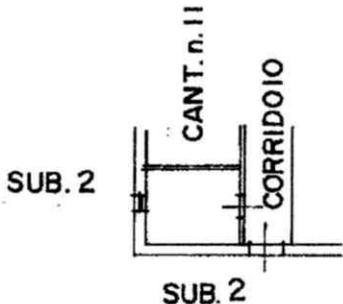
SCALA A - INT. 10

107312 16.DIC.95
N.C.E.U.



PIANO TERZO - H = 2.30

SCALA A - CANTINA n. 10



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/01/2014 - Comune di ARDEA (M213) - Foglio: 53 - Particella: 4988 - Subalterno: 15 - Via Scriveria snc - Stato: 1 - 2 interno: 10 - scala: A.

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)
GIUSEPPE PEZZUTO

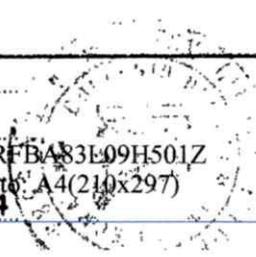
RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 16/12/1995 - Data: 21/01/2014 - n. T299407 - Richiedente: LTRFBA83L09H501Z

Totale schede catastali di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

F. 53 - All. 26 della provincia di **ROMA** n. **6584**

n. **4988** sub. **15**
107312 - Pezzuto





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 20/09/2000 al 20/09/2017

Data: 20/09/2017 - Ora: 17.42.58 Segue

Visura n.: T307092 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ARDEA (Codice: M213)	
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA	
	Foglio: 53 Particella: 4988 Sub.: 38	

INTESTATO

1	GE.I.F. GENERALE IMMOBILIARE FINANZIARIA S R L con sede in ROMA	06304330589*	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	---	--------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		53	4988	38			C/2	8	6 m ²	Totale: 9 m ²	Euro 41,83	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA SCRIVIA SNC piano: 3 interno: 17 scala: A;											
Notifica	52644/1997											
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94) Partita 9240 Mod.58 -											

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/11/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		53	4988	38			C/2	8	6 m ²		Euro 41,83 L. 81.000	COSTITUZIONE del 06/11/1997 in atti dal 06/11/1997 (n. I03244.1/1997)
Indirizzo	, VIA SCRIVIA SNC piano: 3 interno: 17 scala: A;											
Notifica	52644/1997											
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94) Partita 9240 Mod.58 -											

Situazione degli intestati dal 06/11/1997

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GE.I.F. GENERALE IMMOBILIARE FINANZIARIA S R L con sede in ROMA		06304330589	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 06/11/1997 in atti dal 06/11/1997 Registrazione: (n. I03244.1/1997)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/09/2017 - Ora: 17.42.58 Fine
Visura n.: T307092 Pag: 2

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dal 20/09/2000 al 20/09/2017

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **ARDEA** via **SCRIVIA** civ. **500**

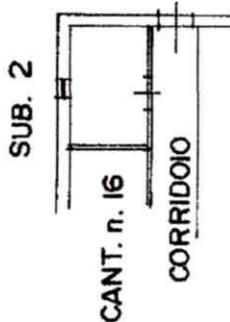
PIANO TERZO - SCALA A

CANTINA n.17 - H = 2.30

107512 16.DIC95

N. C. E. U.

SUB. 2



10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/01/2014 - Comune di ARDEA (M213) - Foglio: 53 - Particella: 4988 - Subalterno: 38 >
Via SCRIVIA SNC piano: 3 interno: 17 scala: A

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in atti
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)
GIUSEPPE PEZZUTO
Isritto all'albo dei **GEOMETRI**
ROMA n. **6584**
della provincia di **ROMA**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 16/12/1995 - Data: 21/01/2014 - n. T299408 - Richiedente: LTRFBA83L09H501Z
Totale schede formate di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) /
F. **53 - Al. 26**
n. **4988** sub. **38**



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 20/09/2000 al 20/09/2017

Data: 20/09/2017 - Ora: 17.43.49 Segue

Visura n.: T307483 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ARDEA (Codice: M213)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 53 Particella: 4988 Sub.: 49

INTESTATO

1	GE.I.F. GENERALE IMMOBILIARE FINANZIARIA S R L con sede in ROMA	06304330589*	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	---	--------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		53	4988	49			C/2	8	6 m ²	Totale: 8 m ²	Euro 41,83	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA SCRIVIA SNC piano: 3 interno: 19 scala: B;											
Notifica	52644/1997											
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94) Partita 9240 Mod.58 -											

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/11/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		53	4988	49			C/2	8	6 m ²		Euro 41,83 L. 81.000	COSTITUZIONE del 06/11/1997 in atti dal 06/11/1997 (n. I03244.1/1997)
Indirizzo	, VIA SCRIVIA SNC piano: 3 interno: 19 scala: B;											
Notifica	52644/1997											
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94) Partita 9240 Mod.58 -											

Situazione degli intestati dal 06/11/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GE.I.F. GENERALE IMMOBILIARE FINANZIARIA S R L con sede in ROMA	06304330589	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 06/11/1997 in atti dal 06/11/1997 Registrazione: (n. I03244.1/1997)		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/09/2017 - Ora: 17.43.49 Fine
Visura n.: T307483 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 20/09/2000 al 20/09/2017

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

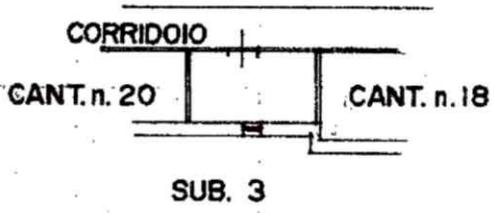
MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di ARDEA via SCRIVIA civ. snc

PIANO TERZO - SCALA B
CANTINA n. 19 - H = 2.30

107312 16.DIC.95
N.C.E.U.



10 metri

ORIENTAMENTO

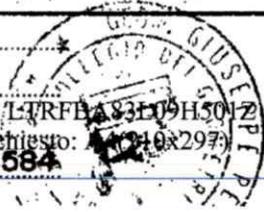


SCALA DI 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 21/01/2014 - Comune di ARDEA (M213) - Foglio 53 - Particella 4988 - Subalterno 49

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 16/12/1995 - Data: 21/01/2014 - n. T299409 - Richiedente: LTRFBA83L09H501Z
Totale settore catastale di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)
F. 4988 sub. 49

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)
GIUSEPPE PEZZUTO
GEOMETRI
della provincia di **ROMA** n. **6584**



RISERVATO ALL'UFFICIO



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 20/09/2000 al 20/09/2017

Data: 20/09/2017 - Ora: 17.44.41 Segue

Visura n.: T307902 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ARDEA (Codice: M213)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 53 Particella: 4988 Sub.: 50

INTESTATO

1	GE.I.F. GENERALE IMMOBILIARE FINANZIARIA S R L con sede in ROMA	06304330589*	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	---	--------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		53	4988	50			C/2	8	6 m ²	Totale: 8 m ²	Euro 41,83	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA SCRIVIA SNC piano: 3 interno: 18 scala: B;												
Notifica 52644/1997												
Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94) Partita 9240 Mod.58												

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/11/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		53	4988	50			C/2	8	6 m ²		Euro 41,83	COSTITUZIONE del 06/11/1997 in atti dal 06/11/1997 (n. 103244.1/1997)
Indirizzo , VIA SCRIVIA SNC piano: 3 interno: 18 scala: B;												
Notifica 52644/1997												
Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94) Partita 9240 Mod.58												

Situazione degli intestati dal 06/11/1997

N.	DATI ANAGRAFICI		
1	GE.I.F. GENERALE IMMOBILIARE FINANZIARIA S R L con sede in ROMA	CODICE FISCALE	06304330589
DATI DERIVANTI DA		(1) Proprieta' per 1000/1000	
		COSTITUZIONE del 06/11/1997 in atti dal 06/11/1997 Registrazione: (n. 103244.1/1997)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/09/2017 - Ora: 17.44.41 Fine

Visura n.: T307902 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 20/09/2000 al 20/09/2017

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BM (CEU)

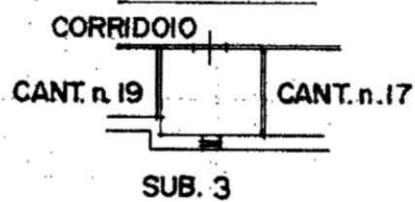
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **ARDEA** via **SCRIVIA** civ. **50C**

UFFICIO CATASTALE

107312 16. DIC 95 PIANO TERZO - SCALA B
CANTINA n.18 - H = 2.30

N. C. E. U.



10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/01/2014 - Comune di ARDEA (M213) - Foglio 53 Particella 4988 Subalterno: 50

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in atti

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)

GIUSEPPE PEZZUTO

GEOMETRI
della provincia di **ROMA**

RISERVATO ALL'UFFICIO



Data presentazione: 16/12/1995 - Data: 21/01/2014 - n. T299410 - Richiedente: LTRFBA83L09H501Z

Totale sezioni catastali iscritte all'albo del Formato stampa richiesto: A4 (210x297)
n. ~~4988~~ sub. **50**