

Tribunale Civile Di Roma Sezione Liquidazioni Giudiziali


Liquidazione Giudiziale n° 447/2023

GIUDICE DELEGATO Dott.ssa Angela Coluccio

CURATORE Dott.ssa Ottavia Simili

**RELAZIONE PERIZIA DI STIMA
IMMOBILI CANTALUPO IN SABINA (RI)**

PERITO ESTIMATORE: Arch. Elisabetta Carratù



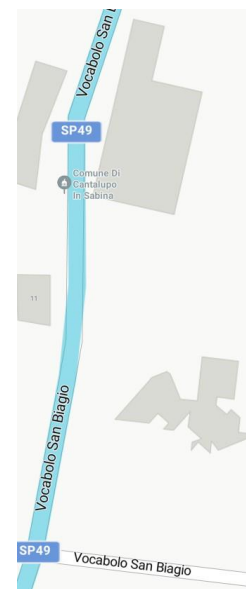
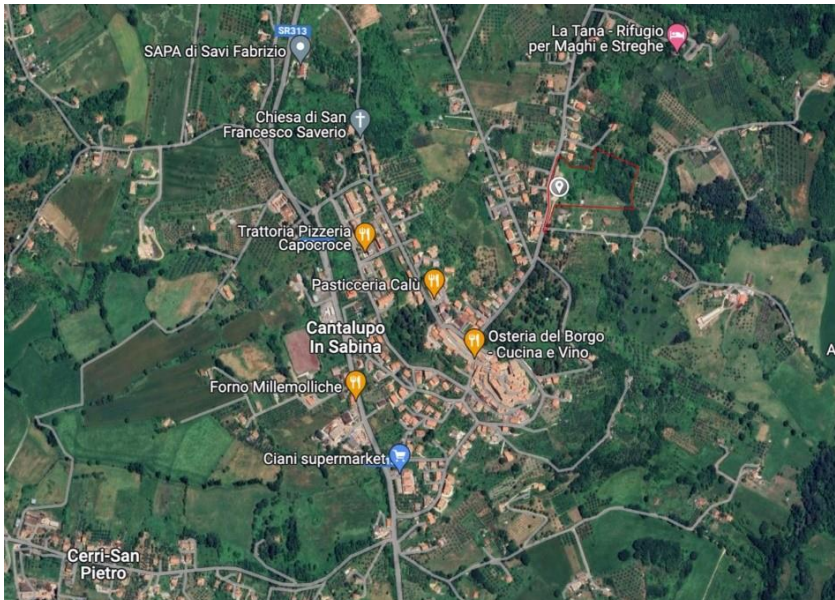
INDICE

1. OGGETTO DELLA PERIZIA.....	pag. 3
2. IDENTIFICATIVI CATASTALI.....	pag. 4
3. TITOLARITA'	pag. 5
4. ELENCO DELLE FORMALITA'.....	pag. 8
5. ATTIVITA' PRELIMINARI	pag. 9
6. VINCOLO DEI BENI CULTURALI	pag. 9
7. STATO DI CONSERVAZIONE DEI BENI	pag. 12
8. CHIESA DI S. BIAGIO FUORI LE MURA.....	pag. 13
9. CONVENTO DEI CARMELITANI	pag. 16
10. ULIVETO	pag. 18
11. TERRENO AGRICOLO - SEMINATIVO	pag. 21
12. SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	pag. 23
13. CRITERI DI VALUTAZIONE	pag. 23
14. STIMA.....	pag. 24
15. CONCLUSIONI	pag. 29
16. LISTA ALLEGATI	pag. 30

1) OGGETTO DELLA PERIZIA

La presente perizia viene redatta ex art. 216 CCI su incarico conferito dal Curatore della Liquidazione Giudiziale della C.P.C. Compagnia Progetti e Costruzioni s.r.l. in liq. - Tribunale di Roma, sentenza del 22/11/2023, L.G. n. 447/2023 - giusto decreto del Giudice Delegato del 05/02/2024 di approvazione degli atti conformi al programma di liquidazione redatto e depositato dal Curatore.

Oggetto della perizia sono i beni immobili di proprietà della Procedura siti in Cantalupo in Sabina (RI), in vocabolo san Biagio, costituiti da una chiesa sconsacrata, un convento e adiacenti terreni, come risulta dalla sottostante mappa che evidenzia il compendio con perimetro rosso.



Il Vocabolo S. Biagio è situato a nord del centro del Comune di Cantalupo, ad est della via Ternana, ad ovest da terreni boschivi o agricoli. La zona è a bassa densità abitativa. Un autobus serve la strada in questione.



2) IDENTIFICATIVI CATASTALI

Gli immobili sono censiti Catasto del Comune di Cantalupo in Sabina.

Catasto fabbricati

- Foglio 4, part. A, categ. E/7, (chiesa)

Catasto terreni

- Foglio 4, part. 49, fabbricato rurale (convento + terreno graffato)
- Foglio 4, part. 50, uliveto
- Foglio 4, part. 51, terreno seminativo

Si allegano sub 1 la visura catastale aggiornata sul soggetto C.P.C. Compagnia Progetti e Costruzioni srl in liq. e le visure catastali storiche analitiche per ciascun immobile oggetto della perizia.

Si evidenziano qui di seguito i dati principali estratti dalle visure allegate sub 1:

	TITOLARITA'	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	INDIRIZZO	QUAUTA'	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	INTESTAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE	RISERVE	VARIAZIONI
CATASTO FABBRICATI	1/1	CANTALUPO IN SABINA	4	A	VIA S. BIAGIO PIANO T		E/7 VARIAZIONE del 25/01/2007 Pratica n. R10010519 in atti dal 25/01/2007 VAR RETTIFICA D UFFICIO (n. 219.1/2007)				1. C.P.C. COMPAGNIA PROGETTI E COSTRUZIONI S.P.A. (CF 03292200585) sede in ROMA (RM) Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1) Segue 1. VOLTURA D'UFFICIO del 01/02/2002 Pubblico ufficiale NOT. N. ATLANTE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 14942 - CONVALIDA TRASCRIZ.1009/02 - ANNULLATE ANNOTAZIONI Voltura n. 9541.1/2006 - Pratica n. R10090719 in atti dal 24/10/2006	Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi Riserva in atti fino al 25/01/2007	VOLTURA D'UFFICIO del 01/02/2002 Pratica n. R10090719 in atti dal 24/10/2006 CONVALIDA TRASCRIZ.1009/02 - ANNULLATE ANNOTAZIONI (n. 9541.1/2006) dal 25/01/2007 VARIAZIONE del 25/01/2007 Pratica n. R10010519 in atti dal 25/01/2007 VAR RETTIFICA D UFFICIO (n. 219.1/2007)
CATASTO TERRENI	1/1	CANTALUPO IN SABINA	4	49		FABBRICATO RURALE	Particella con destinazione: FABB RURALE Superficie: 2.780 m2 FRAZIONAMENTO del 11/02/1973 in atti dal 03/11/1976 (n. 2478)	1	2.780 METRI QUADRI		1. C.P.C. COMPAGNIA PROGETTI E COSTRUZIONI S.P.A. (CF 03292200585) sede in ROMA (RM) Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1) Segue 1. VOLTURA D'UFFICIO del 01/02/2002 Pubblico ufficiale NOT. N. ATLANTE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 14942 - CONVALIDA TRASCRIZ.1009/02 - ANNULLATE ANNOTAZIONI Voltura n. 9541.1/2006 - Pratica n. R10090719 in atti dal 24/10/2006	Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi Riserva in atti fino al 25/01/2007	VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/03/2019 Pratica n. R10016250 in atti dal 19/03/2019 (n. 767.1/2019) Annotazioni: PER L'IMMOBILE SONO STATE AVVIATE LE PROCEDURE PREVISTE DALL'ART. 1, COMMA 277, DELLA LEGGE DEL 24 DICEMBRE 2007, N. 244
	1/1	CANTALUPO IN SABINA	4	50		ULIVETO		1	8.840 METRI QUADRI FRAZIONAMENTO del 03/11/1976 in atti dal 31/08/1979 (n. 878)	Euro 31,96/ Euro 18,26	1. C.P.C. COMPAGNIA PROGETTI E COSTRUZIONI S.P.A. (CF 03292200585) sede in ROMA (RM) Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1) Segue 1. VOLTURA D'UFFICIO del 01/02/2002 Pubblico ufficiale NOT. N. ATLANTE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 14942 - CONVALIDA TRASCRIZ.1009/02 - ANNULLATE ANNOTAZIONI Voltura n. 9541.1/2006 - Pratica n. R10090719 in atti dal 24/10/2006	Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi Riserva in atti fino al 25/01/2007	VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/01/2007 Pratica n. R10010525 in atti dal 25/01/2007 (n. 30.1/2007)
	1/1	CANTALUPO IN SABINA	4	51		SEMINATIVO		1	10.850 METRI QUADRI	Euro 70,04/ Euro 53,23	1. C.P.C. COMPAGNIA PROGETTI E COSTRUZIONI S.P.A. (CF 03292200585) sede in ROMA (RM) Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1) Segue 1. VOLTURA D'UFFICIO del 01/02/2002 Pubblico ufficiale NOT. N. ATLANTE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 14942 - CONVALIDA TRASCRIZ.1009/02 - ANNULLATE ANNOTAZIONI Voltura n. 9541.1/2006 - Pratica n. R10090719 in atti dal 24/10/2006	Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi Riserva in atti fino al 25/01/2007	VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/01/2007 Pratica n. R10010528 in atti dal 25/01/2007 (n. 31.1/2007)

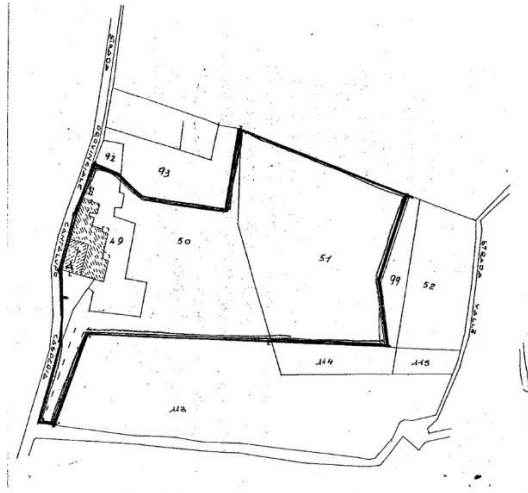
Totale generale

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 1

Catasto Terreni

Totale immobili: 3 Reddito dominicale: euro 102,00 Reddito agrario: euro 71,49 Superficie: 22.470 m2



3) TITOLARITA'

Gli immobili oggetto di perizia appartengono al seguente debitore sottoposto a procedura di liquidazione giudiziale:

C.P.C. Compagnia Progetti e Costruzioni s.r.l. in liq. (Proprietà 1/1)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **C.P.C. Compagnia Progetti e Costruzioni s.r.l.** (Proprietà 1/1)

La piena ed esclusiva proprietà dei beni, così come sopra identificati, è pervenuta alla C.P.C. Compagnia Progetti e Costruzioni s.r.l. dalla sig.ra Laura Romanelli Grimaldi, CF RMNLRA43D42E335K, in data 01/02/2002, con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito Notaio Nicola Atlante, rep. 14942, racc. 5151 (all. n. 2), registrato presso l'Ufficio delle Entrate di

Roma 5 in data 19/02/2002, n. 70 serie 2 V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Rieti in data 23/02/2002 al n. reg. gen. 1318, reg. part. 1009.

Storia degli intestatari degli immobili (cfr all. n. 1)

Si riporta qui di seguito la storia degli intestatari degli immobili così come risulta dalle visure catastali storiche analitiche allegate sub 1.

Comune di CANTALUPO IN SABINA (RI) Foglio 4 Particella A Categoria E/7	Immobile attuale - Comune di CANTALUPO IN SABINA (B631) (RI) Foglio 4 Particella 49	Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CANTALUPO IN SABINA (B631) (RI) Foglio 4 Particella 50	Immobile attuale - Comune di CANTALUPO IN SABINA (B631) (RI) Foglio 4 Particella 51
<p>1. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dall'impianto al 02/03/1991 (deriva dall'atto 1) 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987</p>	<p>1. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dall'impianto al 06/04/1978 Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1) 1. Impianto meccanografico del 14/06/1975</p>	<p>1. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dall'impianto al 06/04/1978 Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1) 1. Impianto meccanografico del 14/06/1975</p>	<p>1. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dall'impianto al 06/04/1978 Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1) 1. Impianto meccanografico del 14/06/1975</p>
<p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 Regime: bene personale (deriva dall'atto 2) Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi Riserva in atti fino al 25/01/2007 2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/03/1991 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 293.1/2007 - Pratica n. RIO002966 in atti dal 09/01/2007</p>	<p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 2) 2. Atto del 06/04/1978 Pubblico ufficiale MARCHETTI L Sede POGGIO MIRTEO (RI) Repertorio n. 10394 - UR Sede RIETI (RI) Registrazione Volume 395 n. 1105 registrato in data 26/04/1978 - Voltura n. 3878 in atti dal 31/08/1979</p>	<p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 2) 2. Atto del 06/04/1978 Pubblico ufficiale MARCHETTI L Sede POGGIO MIRTEO (RI) Repertorio n. 10394 - UR Sede RIETI (RI) Registrazione Volume 395 n. 1105 registrato in data 26/04/1978 - Voltura n. 3878 in atti dal 31/08/1979</p>	<p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 2) 2. Atto del 06/04/1978 Pubblico ufficiale MARCHETTI L Sede POGGIO MIRTEO (RI) Repertorio n. 10394 - UR Sede RIETI (RI) Registrazione Volume 395 n. 1105 registrato in data 26/04/1978 - Voltura n. 3878 in atti dal 31/08/1979</p>
<p>1. C.P.C. COMPAGNIA PROGETTI E COSTRUZIONI S.P.A. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3) 3. Atto del 01/02/2002 Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 14942 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 1009.1/2002 Reparto PI di RIETI in atti dal 25/02/2002</p>	<p>1. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 Regime: bene personale (deriva dall'atto 2) Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi Riserva in atti fino al 25/01/2007 2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/03/1991 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 293.1/2007 - Pratica n. RIO002966 in atti dal 09/01/2007</p>	<p>1. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 Regime: bene personale (deriva dall'atto 2) Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi Riserva in atti fino al 25/01/2007 2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/03/1991 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 293.1/2007 - Pratica n. RIO002966 in atti dal 09/01/2007</p>	<p>1. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 Regime: bene personale (deriva dall'atto 2) Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi Riserva in atti fino al 25/01/2007 2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/03/1991 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 293.1/2007 - Pratica n. RIO002966 in atti dal 09/01/2007</p>
<p>1. C.P.C. COMPAGNIA PROGETTI E COSTRUZIONI S.P.A. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4) Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi Riserva in atti fino al 25/01/2007 4. VOLTURA D'UFFICIO del 01/02/2002 Pubblico ufficiale NOT. N. ATLANTE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 14942 - CONVALIDA TRASCRIZ.1009/02 - ANNULLATE ANNOTAZIONI Voltura n. 9541.1/2006 - Pratica n. RIO090719 in atti dal 24/10/2006</p>	<p>1. C.P.C. COMPAGNIA PROGETTI E COSTRUZIONI S.P.A. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3) 3. Atto del 01/02/2002 Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 14942 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 1009.1/2002 Reparto PI di RIETI in atti dal 25/02/2002</p>	<p>1. C.P.C. COMPAGNIA PROGETTI E COSTRUZIONI S.P.A. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3) 3. Atto del 01/02/2002 Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 14942 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 1009.1/2002 Reparto PI di RIETI in atti dal 25/02/2002</p>	<p>1. C.P.C. COMPAGNIA PROGETTI E COSTRUZIONI S.P.A. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3) 3. Atto del 01/02/2002 Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 14942 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 1009.1/2002 Reparto PI di RIETI in atti dal 25/02/2002</p>
<p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4) Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi Riserva in atti fino al 25/01/2007 4. VOLTURA D'UFFICIO del 01/02/2002 Pubblico ufficiale NOT. N. ATLANTE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 14942 - CONVALIDA TRASCRIZ.1009/02 - ANNULLATE ANNOTAZIONI Voltura n. 9541.1/2006 - Pratica n. RIO090719 in atti dal 24/10/2006</p>	<p>1. C.P.C. COMPAGNIA PROGETTI E COSTRUZIONI S.P.A. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4) Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi Riserva in atti fino al 25/01/2007 4. VOLTURA D'UFFICIO del 01/02/2002 Pubblico ufficiale NOT. N. ATLANTE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 14942 - CONVALIDA TRASCRIZ.1009/02 - ANNULLATE ANNOTAZIONI Voltura n. 9541.1/2006 - Pratica n. RIO090719 in atti dal 24/10/2006</p>	<p>1. C.P.C. COMPAGNIA PROGETTI E COSTRUZIONI S.P.A. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4) Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi Riserva in atti fino al 25/01/2007 4. VOLTURA D'UFFICIO del 01/02/2002 Pubblico ufficiale NOT. N. ATLANTE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 14942 - CONVALIDA TRASCRIZ.1009/02 - ANNULLATE ANNOTAZIONI Voltura n. 9541.1/2006 - Pratica n. RIO090719 in atti dal 24/10/2006</p>	<p>1. C.P.C. COMPAGNIA PROGETTI E COSTRUZIONI S.P.A. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4) Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi Riserva in atti fino al 25/01/2007 4. VOLTURA D'UFFICIO del 01/02/2002 Pubblico ufficiale NOT. N. ATLANTE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 14942 - CONVALIDA TRASCRIZ.1009/02 - ANNULLATE ANNOTAZIONI Voltura n. 9541.1/2006 - Pratica n. RIO090719 in atti dal 24/10/2006</p>

4) ELENCO DELLE FORMALITA'

Sul soggetto C.P.C. Compagnia Progetti e Costruzioni s.r.l. in liq. (prima S.p.A.), in relazione ai succitati immobili, risultano trascritte presso la Conservatoria di Rieti le seguenti formalità, come risulta da ispezione ipotecaria allegata sub 3:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/02/2002 - Registro Particolare 1009 Registro Generale 1318 Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 14942 del 01/02/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CANTALUPO IN SABINA(RI) SOGGETTO ACQUIRENTE
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/10/2007 - Registro Particolare 8158 Registro Generale 12091 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 2304/2006 del 22/10/2007 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Immobili siti in CANTALUPO IN SABINA(RI)
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 821 del 15/07/2011 (**DISSEQUESTRO**)
3. ISCRIZIONE CONTRO del 03/11/2011 - Registro Particolare 1185 Registro Generale 9660 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 4871 del 26/05/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Immobili siti in CANTALUPO IN SABINA(RI) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 646 del 28/07/2016 (**RESTRIZIONE DI BENI**)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 24/03/2023 - Registro Particolare 143 Registro Generale 2996 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 21031/9723 del 23/03/2023 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Immobili siti in CANTALUPO IN SABINA (RI) SOGGETTO DEBITORE
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/12/2023 - Registro Particolare 10348 Registro Generale 12515 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 621/2023 del 24/11/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Le formalità pregiudizievoli ai n. 4 e 5 risultano gravare sul soggetto alla data attuale, ma non sono opponibili all'acquirente in quanto verranno cancellate dal Giudice Delegato ex art. 217 CCI successivamente alla vendita dei beni.

5) ATTIVITA' PRELIMINARI

Il sottoscritto perito stimatore ha eseguito un sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia in data 29/02/2024.

Nel corso del sopralluogo, si è potuto accedere esclusivamente ad alcuni locali all'interno della chiesa e del convento, risultando altri pericolanti e comunque non agibili.

E' stato inoltre possibile accedere al porticato che circonda il convento ed al terreno (graffato) immediatamente limitrofo.

Non è stato invece possibile accedere ai terreni agricoli attigui a causa della fitta vegetazione che vi è cresciuta a dismisura, ormai invalicabile, essendo detti terreni incolti ed abbandonati da lungo tempo.

Nel corso del sopralluogo, il sottoscritto perito ha raccolto documentazione fotografica dei luoghi, allegata alla presente sub 4, ed ha acquisito dal Curatore le informazioni e la documentazione in suo possesso, utili al fine della redazione della presente perizia.

In data 24/07/2024 la sottoscritta ha richiesto accesso agli atti del Comune di Cantalupo in Sabina (Ufficio Tecnico) che è stata concessa in data 24/07/2024.

I documenti acquisiti presso il Comune sono i seguenti, allegati alla presente sub 5:

- Relazione per richiesta di concessione per manutenzione straordinaria del 5/07/1979
- Foto dello stato dei luoghi per la richiesta di concessione
- Concessione n 8 del 15/11/1979 - planimetria Convento, per manutenzione immobile
- Concessione n 9 del 15/02/1979 - muro, per costruzione muro di cinta

6) VINCOLO DEI BENI CULTURALI

In data 08/05/2023 il Ministero della Cultura - DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI – comunicava alla C.P.C. Compagnia Progetti e Costruzioni s.r.l., al Sindaco del Comune di Cantalupo ed alla

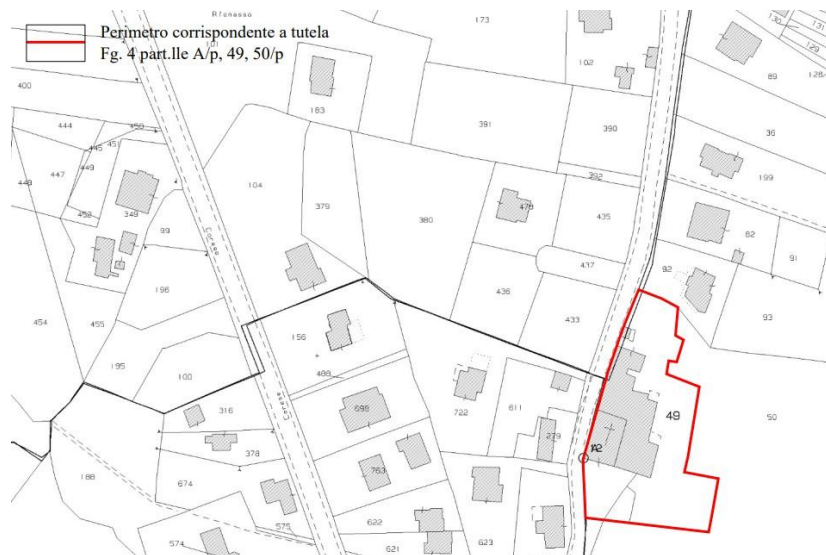
Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Lazio avvio di procedimento ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. e dell'art. 14 del D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii. - procedimento di dichiarazione dell'interesse culturale, di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10, comma 3, lett. a) del D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii. sul complesso immobiliare **“Chiesa di San Biagio fuori le mura e Convento dei Carmelitani”** in Via Ternana, s.n.c., identificato al Catasto del Comune di Cantalupo in Sabina al **foglio 4 part.IIa A/p (C.F.) e part.IIe 49, 50/p (C.T.)** – all. n. 6.

La proposta veniva così motivata: *“L’antica Chiesa di San Biagio fuori le mura, dedicata al vescovo e martire di Sebaste, patrono di Cantalupo, e l’annesso Convento dei Carmelitani, che ha ospitato per lungo tempo i Padri Carmelitani Scalzi di Monte Santo, costituiscono un complesso monumentale di grande valore storico-artistico, situato a poca distanza dal centro storico di Cantalupo in Sabina lungo la strada provinciale per Casperia. Le prime notizie relative ad una piccola cappella dedicata a San Biagio risalgono al XII secolo, ma è solo all’inizio del ‘600 che la famiglia Cesi, il cui stemma campeggia ancora sulla facciata, commissiona la costruzione del complesso attuale. La chiesa, con la sua semplicità d’impianto e spaziale, rappresenta un tipico esempio di architettura carmelitana della Controriforma. Gli elementi architettonici e gli apparati decorativi del complesso, tra cui i numerosi stemmi e le epigrafi ancora oggi in situ, meritano di essere tutelati e salvati da anni di incuria e di abbandono”*.

Il provvedimento di tutela diretta del complesso immobiliare, come sopra identificato, veniva emesso ai sensi dell'art. 10, comma 3, lett. a) del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., **rep. n. 216, in data 08/09/2023** (all. n. 7) e notificato alla proprietà C.P.C. Compagnia Progetti e Costruzioni s.r.l. in data 11/09/2023 ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. (all. n. 8).

Al decreto è allegata “Relazione storico artistica” sul compendio redatta dall’arch. Anna Paola Briganti e dal Dott. Giuseppe Cassio (cfr all. n. 7).

Il perimetro corrispondente alla tutela è il seguente, indicato con tracciato rosso, ed include la chiesa, part. A, il convento con il terreno graffato, part. 49, e piccola parte del terreno uliveto, part. 50:



Il decreto n. 216/2023 **non risulta ancora trascritto presso l’Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare (cfr. all. n. 3)**, ma solamente notificato alla proprietà (cfr all. n. 8).

Si evidenzia che è possibile la vendita competitiva giudiziale di un immobile rientrante nella categoria dei “beni culturali” come qualificati dal succitato d.lgl. 42/ 2004.

In tal caso, tuttavia, l’esecuzione forzata (tra le quali rientra la vendita in seno a liquidazione giudiziale) è **soggetta ad un particolare procedimento volto ad informare la Pubblica Amministrazione dell’avvenuto trasferimento, onde eventualmente esercitare il proprio diritto di prelazione.**

La presenza del vincolo, difatti, rileva ai fini della definitiva identificazione dell’aggiudicatario, perché la P.A., a cui deve essere comunicato il decreto di trasferimento (o rogito notarile di compravendita) nel termine di 40 giorni può avvalersi del diritto di prelazione vantato sul bene staggito.

L’aggiudicatario non è dunque esonerato dal pagamento del prezzo nei termini indicati nell’avviso di vendita, mentre il decreto di trasferimento (o rogito di compravendita) è sospensivamente condizionato al successivo esercizio della prelazione da parte della P.A. ed efficace solo se questa non esercita detto diritto. In tal caso, l’aggiudicatario ha diritto alla restituzione della somma versata, mentre l’obbligo di corrispondere il prezzo di acquisto grava sullo Stato o sull’ente locale che ha esercitato la prelazione.

Altro aspetto relativo al vincolo riguarda l’iter burocratico che l’eventuale aggiudicatario dovrà affrontare in fase di lavori di ripristino e ristrutturazione dei beni (assolutamente imprescindibili visto lo stato di abbandono in cui versa il compendio), nonché eventuali richieste di trasformazione d’uso dei beni, entrambi da intraprendere con richiesta di preventivo parere

alla Soprintendenza e secondo i parametri da questa dettati, con tutti i costi che derivano dall'adeguamento dei lavori alle disposizioni dell'Ente.

E' ovvio che sia l'incertezza circa la definitiva aggiudicazione, sia il complesso iter per i lavori di ristrutturazione, e l'onerosità degli stessi, rendono i beni oggetto del vincolo meno fruibili e ne abbattano significativamente il valore di stima.

7) STATO DI CONSERVAZIONE DEI BENI

Nel corso del sopralluogo eseguito dal sottoscritto perito si è potuto accertare che gli immobili (chiesa e convento) versano in totale stato di abbandono e degrado, sia all'interno sia all'esterno, e saranno necessari interventi immediati da parte di chi si aggiudica per dare corso alla loro ristrutturazione.

Lo stato di degrado esterno ed interno dei beni emerge dalla documentazione fotografica allegata alla perizia (cfr all. n. 4).

Il Curatore della liquidazione giudiziale ha provveduto a far eseguire uno sfalcio e potatura della striscia di terreno che circonda la chiesa ed il convento in data 07/08/2024.



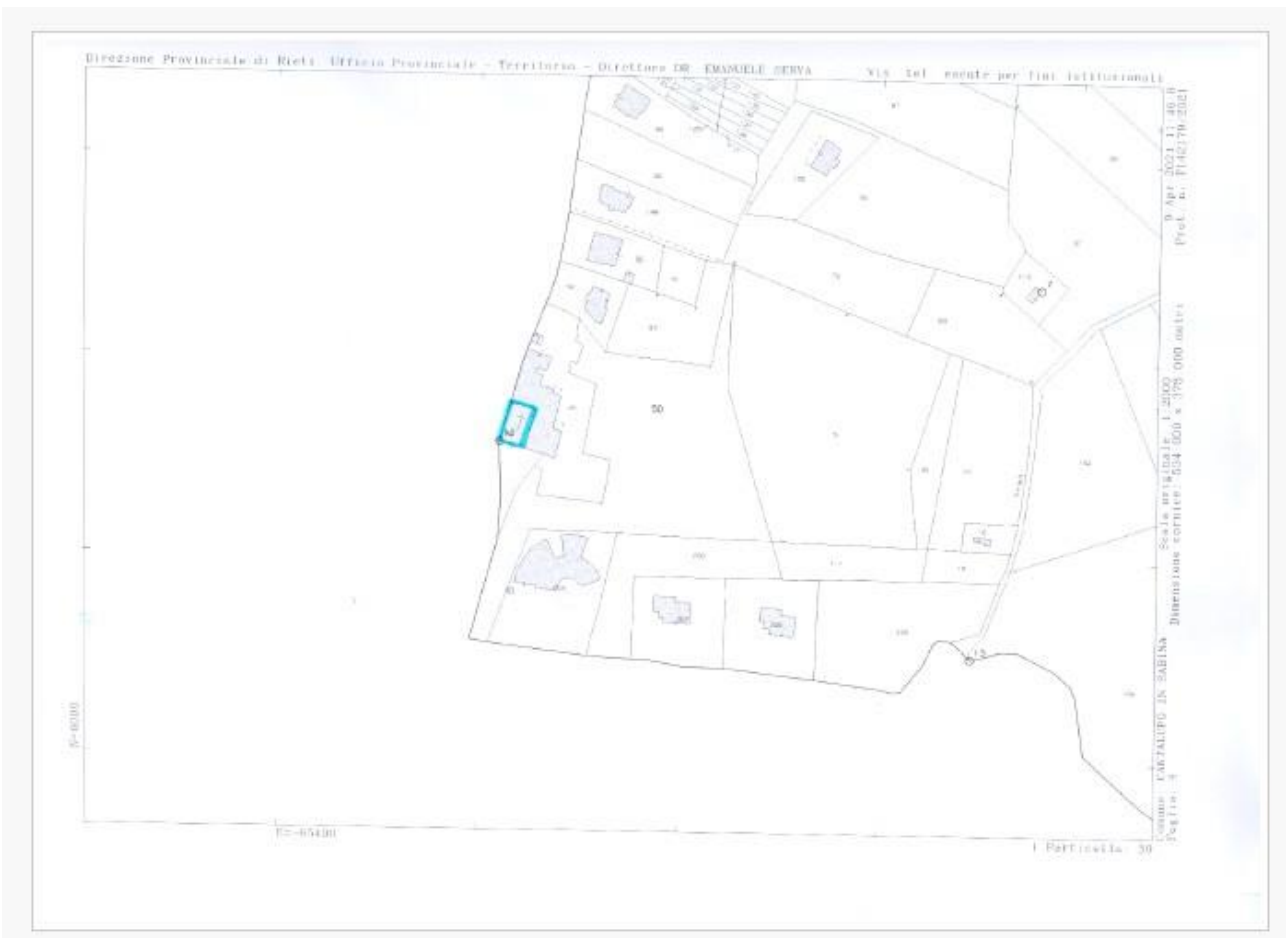
Per ciò che concerne i terreni, per quando si è potuto appurare a distanza, essendo impossibile addentrarvisi, per i motivi sopra illustrati, gli stessi sono incolti ed invasi da rovi e fitta vegetazione cresciuta a dismisura.

Chi si aggiudicherà i terreni dovrà provvedere a disboscarli prima di poterli mettere a reddito. In data 26 settembre 2024 il Curatore ha provveduto a fare risfalciare la "linea tagliafuoco" lungo il perimetro di confine con le adiacenti proprietà a nord del compendio.



8) Chiesa di San Biagio – Foglio 4 P.IIa A cat. Catastale E/7

La “Chiesa di San Biagio fuori le mura” è censita al NCEU Foglio 4, Particella A, categoria E/7, senza consistenza e senza classamento o rendita.



La Chiesa ha forma rettangolare, lunga circa 16 metri e larga circa 6 metri, con facciata a capanna, ornata da pilastri binati di ordine dorico gigante. La facciata principale è disposta a sud su uno slargo con accesso da strada. La porta centrale è sovrastata da una grande finestra rettangolare che illumina la navata centrale. Nel frontone triangolare, che chiude la facciata, compare lo stemma dei Cesi. La chiesa ha un'unica navata centrale. La copertura è tipica a tetto a falde.

Come visibile dalla documentazione fotografica allegata sub 4, l'edificio è molto ammalorato ed il tetto sfondellato.

Per una dettagliata descrizione dell'immobile, anche dal punto di vista della sua importanza storica e culturale, si rinvia anche alla "Relazione storico artistica" allegata sub 7 alla presente perizia.

VINCOLI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- Vincolo dei beni culturali ex decreto n. 216/2023 della COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL LAZIO (cfr all. n. 7);
- Vincolo di rispetto stradale come da vigente Piano Regolatore Generale - PRG (all. n. 9), approvato con Delibera 36 del 19/09/2019 del Comune di Cantalupo.

CONFORMITA'

L'immobile, presente nello stralcio di mappa, non è stato inserito nelle planimetrie catastali.

Per tale motivo, sarà necessario, da parte di chi acquista l'immobile, effettuare una pratica PREGEO e una pratica DOCFA per completarne l'accatastamento e relativo aggiornamento della banca dati.

Non è stato possibile trovare il progetto originale dell'immobile, che si ipotizza conforme per l'impianto dell'edificio tipico delle chiese a navata unica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Formalità pregiudizievoli per le quali il giudice delegato disporrà la cancellazione ex art. 217 CCI successivamente al pagamento del saldo prezzo ed al trasferimento di proprietà:

- ▶ ISCRIZIONE del 24/03/2023 - Registro Particolare 143 Registro Generale 2996 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 21031/9723 del 23/03/2023 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;
- ▶ TRASCRIZIONE CONTRO del 29/12/2023 - Registro Particolare 10348 Registro Generale 12515 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 621/2023 del 24/11/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

9) Convento dei Carmelitani e terreno graffato – Foglio 4 P.la 49 cat.

FABBRICATO RURALE

La “Convento dei Carmelitani” e terreno graffato, sono censiti al NCEU Foglio 4, Particella 49.



Il convento ha due pareti in aderenza con la chiesa e si estende lungo tutto il lato della stessa e sul retro. Si sviluppa su due piani, oltre un piano seminterrato. Il piano terra è circondato da un lungo porticato con gli archi e pavimentazione a blocchi. Dal porticato esterno si accede agli ambienti magazzino, con volta a botte. In fondo, una scala di ingresso porta al primo piano dove erano le celle dei frati, o sale per la vita sociale. Fuori dal convento una piccola sala con tetto a capanna, forse ad uso agricolo. Il piano seminterrato è impraticabile. L'edificio presenta molte parti inagibili ed è stato, nel tempo, oggetto di vandalismo.

Non vi sono servizi funzionanti e l'immobile si trova in uno stato di degrado elevato.

VINCOLI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- Vincolo dei beni culturali ex decreto n. 216/2023 della COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL LAZIO (cfr all. 7);

- Vincolo di inedificabilità sulla particella 49 come da vigente Piano Regolatore Generale - PRG (cfr all. n. 9), approvato con Delibera 36 del 19/09/2019 del Comune di Cantalupo.

CONFORMITA'

L'immobile oggetto di stima non è accatastato.

L'unico documento che ha valenza di titolo urbanistico è la planimetria allegata alla domanda di concessione edilizia presentata al Comune [REDACTED] - pratica edilizia n. 8 del 15/11/1979 (cfr all. 5).

L'immobile risulta rispecchiare tale planimetria, ma non vi sono nei documenti reperiti presso il comune né la relazione di fine lavori né l'avvenuta variazione catastale.

Anche in questo caso, l'aggiudicatario dovrà presentare una pratica DOCFA per la variazione catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NON OPPOIBILI ALL'AQUIRENTE

Formalità pregiudizievoli per le quali il giudice delegato disporrà la cancellazione ex art. 217 CCI successivamente al pagamento del saldo prezzo ed al trasferimento di proprietà:

- ISCRIZIONE del 24/03/2023 - Registro Particolare 143 Registro Generale 2996 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 21031/9723 del 23/03/2023 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/12/2023 - Registro Particolare 10348 Registro Generale 12515 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 621/2023 del 24/11/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.

Si allega sub 10 ispezione ipocatastale sull'immobile.

10) Terreno individuato Foglio 4 P.lla 50 cat. ULIVETO

L'immobile, individuato al foglio 4, part. 50, risulta accatastato come terreno "uliveto".

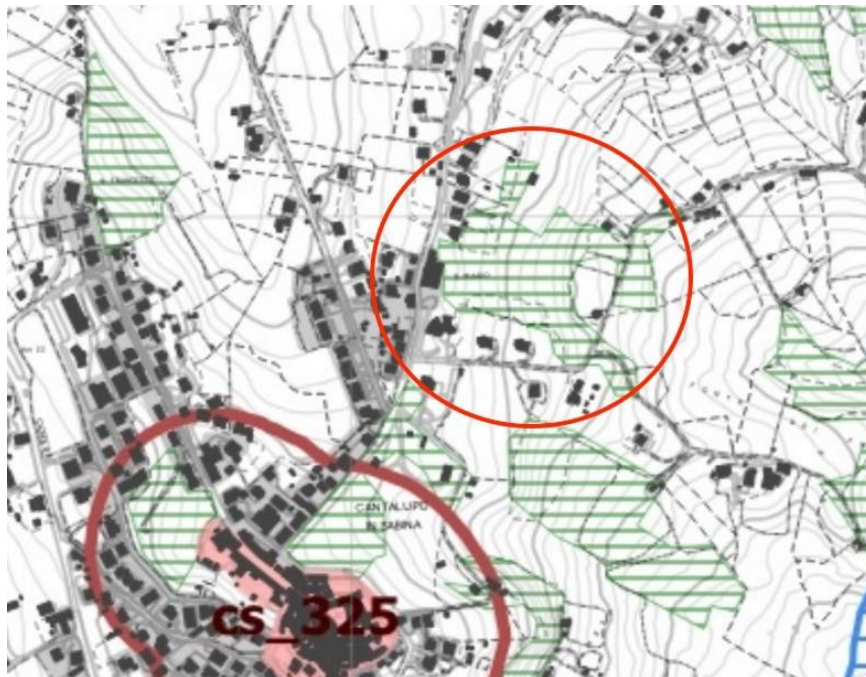
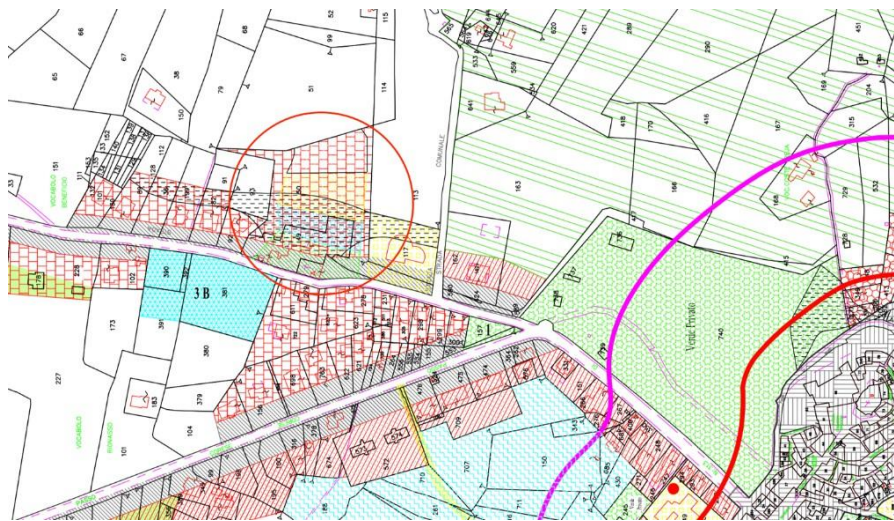


VINCOLI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- Vincolo dei beni culturali ex decreto n. 216/2023 della COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL LAZIO (cfr all. n. 7) che incide parzialmente su piccola porzione del terreno part. 50 (triangolino rosso)



- Sebbene da certificato urbanistico del 2001, allegato all'atto di acquisto dell'immobile (cfr. all. n. 2), il terreno risulterebbe in parte edificabile ed il PGR del 2019 (cfr all. n. 9) lo inquadri nella sottozona B4 - recupero e completamento con indice di fabbricabilità di 0,90 mc/mq – sempre dalla lettura del PRG emerge che parte del terreno è vincolato alla **non** edificabilità, ed altra parte è vincolata alla limitazione “**di media idoneità**” (sebbene il terreno non risulti catastalmente frazionato);
- Vincolo a bosco di tutto il terreno come da Piano Paesaggistico (PTPR A tavola 15, cfr all. n. 9). Ciò comporta che l'eventuale edificabilità di parte del lotto sia comunque soggetta al parere preventivo dell'Ufficio per la Paesaggistica.



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NON OPPONIBILI ALL'AQUIRENTE

Formalità pregiudizievoli per le quali il giudice delegato disporrà la cancellazione ex art. 217 CCI successivamente al pagamento del saldo prezzo ed al trasferimento di proprietà:

- ▶ ISCRIZIONE del 24/03/2023 - Registro Particolare 143 Registro Generale 2996 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 21031/9723 del 23/03/2023 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;
- ▶ TRASCRIZIONE CONTRO del 29/12/2023 - Registro Particolare 10348 Registro Generale 12515 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 621/2023 del 24/11/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Si allega sub 11 ispezione ipocatastale specifica dell'immobile.

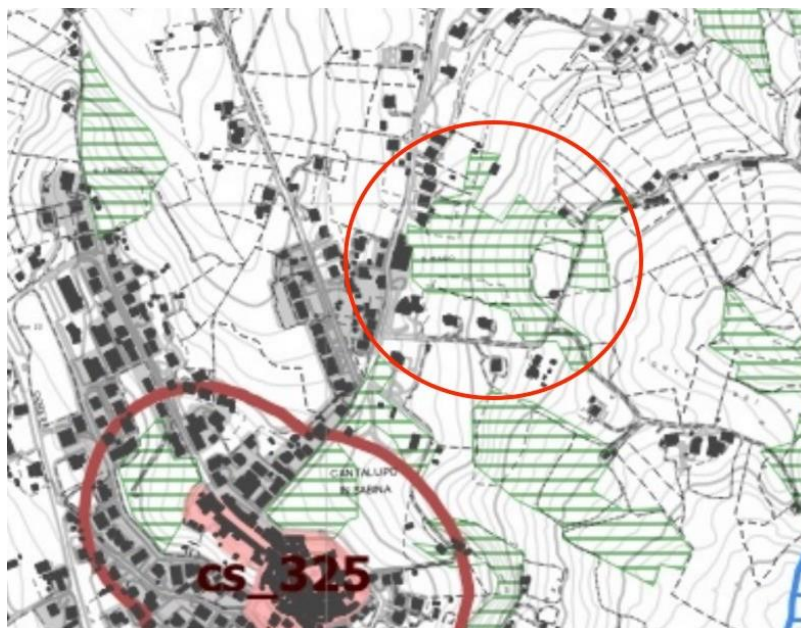
11) Terreno individuato Foglio 4 P.lla 51 cat. SEMINATIVO

L'immobile individuato al foglio 4, part. 51 risulta accatastato come terreno seminativo e da certificato urbanistico del 2001 risulta avere uso agricolo.



VINCOLI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- Sebbene il nuovo PRG del 2019 (cfr all. n. 9) non ponga vincoli ed attribuisca al terreno un indice di fabbricabilità dello 0,03 mc/mq per abitazione e 0,07 per attrezzatura per l'agricoltura, tutto il terreno risulta vincolato a bosco da Piano Paesaggistico (PTPR A tavola 15 cfr all. n. 9). Ciò comporta che l'eventuale edificabilità del terreno sia comunque soggetta al parere preventivo dell'Ufficio per la Paesaggistica.



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NON OPPOIBILI ALL'AQUIRENTE

Formalità pregiudizievole per le quali il giudice delegato disporrà la cancellazione ex art. 217 CCI successivamente al pagamento del saldo prezzo ed al trasferimento di proprietà:

- ISCRIZIONE del 24/03/2023 - Registro Particolare 143 Registro Generale 2996 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 21031/9723 del 23/03/2023 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/12/2023 - Registro Particolare 10348 Registro Generale 12515 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 621/2023 del 24/11/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Si allega sub 12 ispezione ipocatastale dell'immobile

12) SUDDIVISIONE IN LOTTI

Ai fini della vendita si è ritenuto di accorpare gli immobili nei seguenti n. 3 lotti:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CATEGORIA	LOTTI	NOTE
4	A	CHIESA	E/7	LOTTO N. 1	VINCOLO BENI CULTURALI vendita con iter di prelazione della PA
4	49	CONVENTO + TERRENO GRAFFATO			
4	50	ULIVETO		LOTTO N. 2	VINCOLO BENI CULTURALI su parte del lotto, vendita con iter di prelazione della PA
4	51	SEMINATIVO		LOTTO N. 2	vendita libera

Si ricorda che per la vendita dei lotti n. 1 e n. 2, sottoposti a vincolo dei beni culturali, sebbene per il lotto n. 2 solo parziale, occorrerà procedere con l'iter di vendita con prelazione della P.A. così come descritto al paragrafo n. 6.

13) CRITERI DI VALUTAZIONE

La stima di un immobile così complesso ha comportato la valutazione di un insieme di fattori. Per la determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima, si è tenuto conto:

- delle caratteristiche intrinseche degli stessi;
- della destinazione dell'uso;
- del loro stato di conservazione e/o di usura;
- della loro commerciabilità;
- dei vincoli esistenti;
- dell'attuale congiuntura di mercato della zona.

Si sono analizzati i valori OMI per i vari beni da stimare, ma essendo la chiesa e il convento degli immobili "atipici", si sono cercati immobili simili in vendita per poter confrontare il valore medio al metro quadro.

Per pervenire poi al prezzo base d'asta dei beni, si è tenuto conto di una serie di coefficienti riduttivi parametrati allo stato di manutenzione degli immobili, alla loro vetustà ed alla loro

produttività e commerciabilità, alla luce anche dei vincoli che su di essi insistono, così come sopra descritti.

Per la determinazione dei valori dei fabbricati si è partiti da una indagine di mercato, applicando dei coefficienti correttivi che tengono conto dello stato dei luoghi, dei costi di ristrutturazione e dei vincoli gravanti; mentre per i terreni si sono analizzati i dati medi delle vendite nella zona per terreni edificabili ed agricoli, acquisiti tramite informazioni reperibili in rete.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: RIETI

Comune: CANTALUPO IN SABINA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

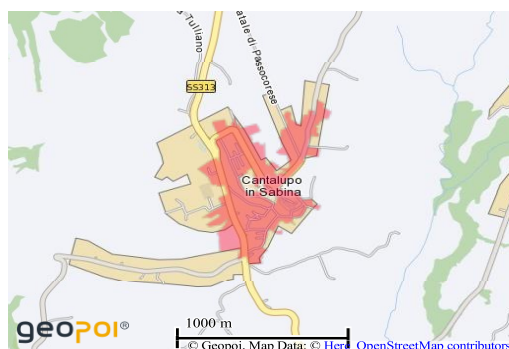
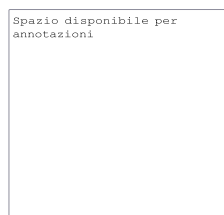
Destinazione: Residenziale

Nel 2° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Accumoli, Amatrice, Borbona, Cittareale e Posta e per alcune tipologie nella zona centrale del comune di Leonessa, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	850	1200	L	6	8	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)



14) STIMA

► Foglio 4 P.IIa A cat. E/7 "Chiesa di San Biagio"

L'immobile non risulta accatastato, se ne conosce la storia dai primi anni 1100, pertanto non esiste licenza edilizia o progetti dello stesso. E' ritenuto edificio storico e di interesse culturale. Su di esso grava l'iter burocratico di richiesta di parere preventivo alla Soprintendenza per ogni tipo di lavoro e/o trasformazione d'uso.

Non vi è sul sito dell'Agenzia delle entrate l'indice OMI per la valutazione del prezzo a metro quadro, tanto meno nel borsino immobiliare.

Da una ricerca mediatica, non si è potuto fare una stima di comparazione per l'unicità dell'immobile, pertanto l'unica tipologia presa in considerazione è stata la stima per trasformazione.

Visto lo stato di degrado dell'immobile, come visibile anche dalle foto allegate, ed il vincolo gravante, si è proceduto alla stima dell'immobile con il metodo del calcolo del più probabile valore di trasformazione dell'immobile.

Prima di introdurre i valori dei coefficienti considerati, si specifica che nella manutenzione immobile è considerato lo stato di degrado e pertanto anche la spesa per il pristino dell'immobile a stato medio. Per la produttività, si è considerato il gravare del vicolo e la scarsa possibilità di cambio di destinazione d'uso del bene, nonché quota parte della spesa per la trasformazione dello stesso.

Il totale è la moltiplicazione dei coefficienti correttivi

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI		
DESCRIZIONE	QUALITA'	VALORE
Manutenzione immobile:	mediocre:	0,85
Stabile d'epoca:		1,050
Produttività/commerciabilità:	bassa	0,75
Incidenza lavori	alta	0,40
Totale fattore coefficienti:		0,26775

Non essendo il valore di mercato inserito all'interno dell'OMI, e di difficile comparazione con eventuali immobili immessi nel mercato, si è considerato il prezzo medio dei valori ad abitativo, ovvero $(850,00+1200,00)/2 = € 1.025,00$ €/mq

RIEPILOGO CALCOLI		
SUPERFICIE	MQ	150
PREZZO MEDIO DI RIFERIMENTO	(€/MQ)	1025,00
COEFFICIENTE CORRETTIVO FINALE		0,26775
PREZZO DI STIMA	(€/MQ)	274,44
VALORE IMMOBILE	€	41.166,56

Il più probabile valore di base asta risulterebbe pertanto pari a **€41.166,56**

► **Foglio 4 P.IIa 49 Convento e terreno graffato**

Dalla visura risulta una superficie complessiva degli immobili di circa 2780 mq, con misura del solo terreno di circa 1200 mq. Il convento misura quindi circa 1580 mq.

Il terreno graffato assume la valenza di un "giardino", pertanto la sua stima è inclusa in quella dell'immobile convento.

Come già più volte indicato, l'edificio è da ristrutturare totalmente, per questo si è tenuto in considerazione l'investimento da sostenere per riportare il bene in buono stato.

Inoltre, si ricorda il vincolo dei beni culturali.

La stima per il convento viene effettuata partendo da un valore a mq pari alla media tra i valori OMI €/mq per 1580 mq e 1200 mq di verde inedificabile, ai quali si applicano i coefficienti di riduzione sotto riportati:

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI		
DESCRIZIONE	QUALITA'	VALORE
Manutenzione immobile:	mediocre:	0,71
Riscaldamento:	assenza	0,90
Classe Energetica	G	0,751
Stato Immobile:		0,80
Produttività/commerciabilità:	bassa	0,52
Manutenzione immobile	scadente	0,65
Totale fattore coefficienti:		0,12976

RIEPILOGO CALCOLI		
SUPERFICIE EDIFICATA	MQ	1580
SUPERFICIE TERRENO	MQ	1200
SUPERFICIE TERRENO RAGGUAGLIATO (10%)	MQ	120
TOTALE SUPERFICIE DA CONSIDERARE	MQ	1700
PREZZO MEDIO DI RIFERIMENTO	(€/MQ)	1025,00
COEFFICIENTE CORRETTIVO FINALE		0,12976

PREZZO DI STIMA	(€ /MQ)	133,00
VALORE IMMOBILE	€	226.110,26

Il più probabile valore di base asta risulterebbe pertanto pari a **€226.110,26**

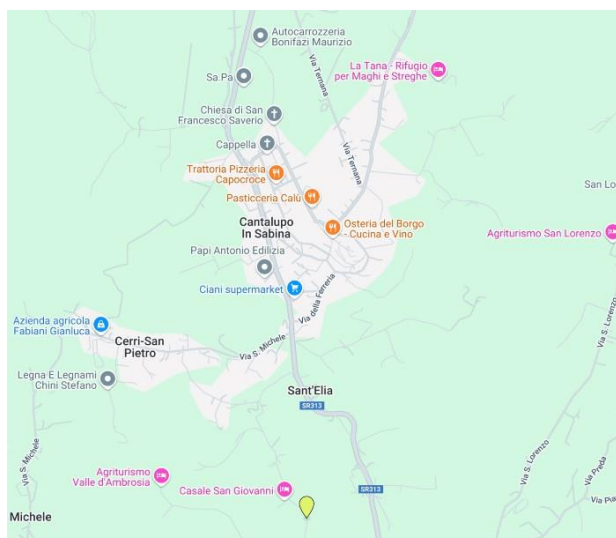
TOTALE LOTTO 1: € 267.276,82 – vincolo beni culturali, iter di vendita con prelazione P.A.

► **Foglio 4 P.IIa 50 terreno “uliveto”**

Il terreno con P.IIa 50, accatastato come “uliveto” risulta da PRG quale zona di recupero, e quindi in parte edificabile ed in parte non, visto il vincolo di idoneità territoriale media secondo cui solo una porzione del terreno risulterebbe edificabile e ciò sempre previa autorizzazione paesaggistica, in considerazione di vincolo “a boschivo”.

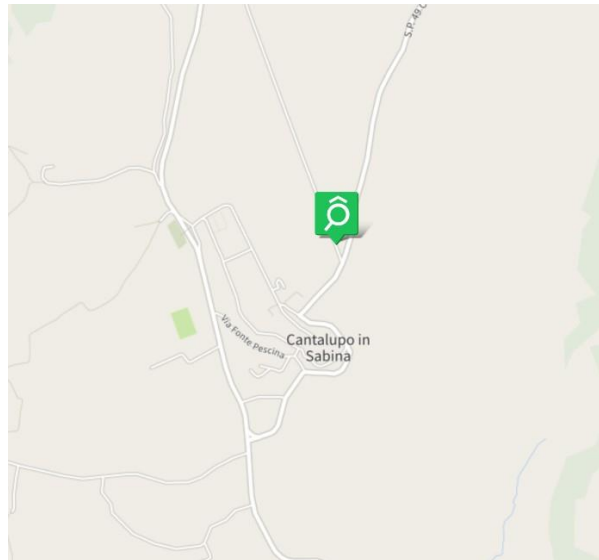
La Visura riporta una superficie di 8.840 mq con reddito dominicale pari a 31,96 €.

Si è presa in esame una comparazione con altri terreni limitrofi:



Terreno di 10.500 mq con stesse caratteristiche viene messo in vendita a € 110.000; quindi circa a: 10, 47 euro a mq.

Altro terreno in località Ternana:



Lotto di terreno di 3000 mq con 1000 mq edificabili, viene posto in vendita a € 90.000

Si è ritenuto congruo prendere come media ponderata un prezzo a metro quadro di base pari ad € 11,76; considerando però il vincolo esistente, viene abbassato del 50% quindi € 5,88 al mq

Il più probabile valore di base d'asta pertanto si stima pari a: €52.000

Considerato il vincolo parziale dei beni culturali, la vendita di tutto il lotto sarà soggetta all'iter con prelazione della P.A. descritto al paragrafo 6. Chi acquista il terreno potrà se ritiene, frazionare il terreno e cedere la parte soggetta a vincolo al nuovo proprietario delle particelle A e 49, sempre con offerta in prelazione alla P.A. piuttosto che mettere a reddito la parte di terreno non soggetta al vincolo della Soprintendenza e lasciare la parte soggetta a vincolo priva di interventi.

TOTALE LOTTO 2: € 52.000,00 vincolo parziale beni culturali, iter di vendita con prelazione P.A.

Foglio 4 P.IIa 51 terreno

Il terreno con P.IIa 51 è libero da vincoli di PRG, ma incluso nel vincolo paesaggistico.

Ha destinazione SEMINATIVO; mq 10.850

Reddito dominicale 70,04 €

Coefficiente di rivalutazione 25%

Moltiplicatore catastale 90

Valore terreno = $70,04 * (70,04*25%) * 90 = 110.376,04$ euro

Riduciamo detto valore di ulteriore 40% in quanto sottoposto a vincolo paesaggistico.

Il più probabile valore di base d'asta pertanto si stima pari a: € 66.225,00.

TOTALE LOTTO 2: € 66.225,00

15) CONCLUSIONI

Si presenta uno schema riepilogativo dei lotti con relativi valori di stima:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CATEGORIA	STIMA	PREZZO BASE D'ASTA	LOTTI
4	A	CHIESA	E/7	41.166,56 €	267.276,82 €	LOTTO N. 1
4	49	CONVENTO + TERRENO GRAFFATO		226.110,26 €		
4	50	ULIVETO		52.000,00 €	52.000,00 €	LOTTO N. 2
4	51	SEMINATIVO		66.225,00 €	66.225,00 €	LOTTO N. 3

Roma, 21/10/2024

Arch. Elisabetta Carratu'



Lista allegati:

- 1) **Visura catastale aggiornata C.P.C. Compagnia Progetti e Costruzioni s.r.l. in L.G. e visure catastali storiche per immobile**
- 2) **Atto di acquisto dei beni immobili**
- 3) **Visura ipocatastale aggiornata su soggetto C.P.C. Compagnia Progetti e Costruzioni s.r.l. in L.G.**
- 4) **Documentazione fotografica**
- 5) **Documentazione estratta da accesso agli atti presso il Comune di Cantalupo in Sabina**
- 6) **Comunicazione di avvio del procedimento di dichiarazione dell'interesse culturale, di interesse storico-artistico**
- 7) **Decreto n. 216/2023 vicolo beni culturali con "relazione storico artistica"**
- 8) **Comunicazione del decreto n. 216/2023 alla proprietà**
- 9) **PGR Comune di Cantalupo delibera 36/2019**
- 10) **Visura ipocatastale immobile sub 49**
- 11) **Visura ipocatastale immobile sub 50**
- 12) **Visura ipocatastale immobile sub 51**