

Tribunale Ordinario di Tivoli
Sezione Fallimentare
PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

FALLIMENTO n°20/2020
ARIA POSITIVA DI PICONI DANILO E C. S.A.S.

Giudice Delegato: Dott.ssa Anna MULTARI

Curatore Fallimentare: Dott. Giannicola ACINAPURA



dott.Ing. Vincenzo Vergelli

SOMMARIO

1	PREMESSA	3
1.1	GENERALITA' DEL FALLITO	3
2	INDIVIDUAZIONE IMMOBILI E SUDDIVISIONE IN LOTTI	3
3	STATO DI POSSESSO	5
3.1	LOTTO UNICO	5
4	ATTI DI PROVENIENZA	6
4.1	LOTTO UNICO	6
5	DESCRIZIONE DEI CESPITI COSTITUENTI I LOTTI	6
6	REGOLARITA' TITOLO EDILIZIO DEL FABBRICATO	13
7	CRITERI DI STIMA	17
7.1	STIMA DEL LOTTO UNICO	17
8	CONCLUSIONI	24
9	ELENCO ALLEGATI	25

1 PREMESSA

In riferimento alla procedura fallimentare in epigrafe, il Giudice Delegato Dott.ssa Anna Multari, in data 21/05/2021 (cfr Allegato 1), conferiva l'incarico al sottoscritto Ing. Vincenzo Vergelli, nato a Tivoli (Rm) il 08/08/1974 e residente in Tivoli (Rm), via Igino Giordani 3, 00019, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con numero di iscrizione 26107-Sezione A, settori Civile e ambientale – Industriale – dell'Informazione, come perito estimatore, per la valutazione dei beni immobili di proprietà del fallito;

In adempimento all'incarico ricevuto (Allegato 1), il sottoscritto ha eseguito le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma, accesso agli atti presso il Comune di Castel Nuovo di Porto (RM), ed ha effettuato il sopralluogo (in data 27.09.2021) allo scopo di esaminare gli immobili oggetto di stima. In base agli accertamenti compiuti, il Consulente ha redatto la presente relazione.

1.1 GENERALITA' DEL FALLITO

Il fallimento riguarda la Soc. Aria Positiva di Piconi Danilo e C. S.a.s. con sede Via Monte D'Arca, S.N.C., 00060, Castelnuovo Di Porto, Roma, P.IVA n. 06536471003 e stesso C.F.

L'amministratore Unico della Società è il Sig. Piconi Danilo nato a Roma il 26/06/1954.

2 INDIVIDUAZIONE IMMOBILI E SUDDIVISIONE IN LOTTI

E' opportuno premettere che catastalmente risultano appartenenti al Sig. Piconi Danilo, amministratore unico della Aria Positiva, i seguenti cespiti:

FABBRICATI:

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Proprietà	CASTELNUOVO DI PORTO	7	470	2	CASTELNUOVO DI PORTO (RM) LOCALITA' MONTE D'ARCA, SC. Piano S1	cat. C/6	3	40 mq	Euro 22,72
Proprietà	CASTELNUOVO DI PORTO	7	470	502	CASTELNUOVO DI PORTO (RM) VIA MONTE D'ARCA, 40 Piano S1	cat. C/6	4	30 mq	Euro 26,18
Proprietà	CASTELNUOVO DI PORTO	7	470	501	CASTELNUOVO DI PORTO (RM) VIA MONTE D'ARCA, 40 Piano S1-T - 1	cat. A/7	4	14 vani	Euro 1.902,21

TERRENI:

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha - are - ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Altri Dati
Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO DI PORTO	7	438		PASCOLO	2	61 are 5 ca	Euro 3,47	Euro 1,26	
Proprietà per 1/1	ROMA Sez. A	122	2298		AREA URBANA		1 are 72 ca	Euro	Euro	
Proprietà per 1/1	ROMA Sez. A	122	2299		AREA URBANA		60 ca	Euro	Euro	
Proprietà per 1/1	ROMA Sez. A	122	2300		AREA URBANA		84 ca	Euro	Euro	
Proprietà per 1/1	ROMA Sez. A	122	2301		AREA URBANA		30 ca	Euro	Euro	

Da quanto indicato dal Sig. Piconi e verificato in atti è opportuno effettuare le seguenti precisazioni:

- 1) Al catasto fabbricati, l'immobile di cui al Fig. 7 p.lla 470 sub. 2 e al Fig. 7 p.lla 470 sub. 502, risultano coincidenti (mancato aggiornamento delle planimetriche catastali).
- 2) Al catasto terreni, i cespiti ricadenti nel Comune di Roma e classificati come Area Urbana (corti esterne a fabbricati) non risultano più nella disponibilità del Sig. Piconi, in quanto ceduti nel ventennio precedente.

Per tale verifica si riportano in Allegato 7 gli atti di vendita del terreno di cui al Fig.122 P.lla 2298 e di permuta del terreno di cui al Fig. 122 P.lla 2299.

Mentre per i terreni di cui al Fig. 122 P.lle 2300 e 2301 si è proceduto ad effettuare un'ispezione ipotecaria che non ha prodotto risultati circa eventuali atti di compravendita che testimonino passaggi di proprietà a terzi.

Tuttavia è opportuno precisare che trattandosi di corti esterne a fabbricati di terzi, il loro valore commerciale può essere considerato trascurabile.

Per i suddetti motivi, si è proceduto a identificare i cespiti che costituiscono il lotto unico di vendita.

▪ **LOTTO UNICO**

Si fa presente che il lotto è da considerarsi “unico” in quanto sul terreno (Fig.7 P.lla 438) insiste l'impianto di trattamento dei reflui (vasca Imhoff) a servizio del fabbricato e il terreno è intercluso con accesso dalla corte del fabbricato.

1. Quota di 1/1 della piena proprietà di un fabbricato di civile abitazione unifamiliare, di n. 2 piani fuori terra e un piano interrato e box, sito in Comune di Castel Nuovo di Porto (RM), con accesso da Via Monte d'Arca 4D, al di fuori del nucleo abitato del paese.

In catasto urbano del Comune di Castel Nuovo di Porto (RM) censito: Fig.7 P.lla 470

- sub. 501, in Via Monte d'Arca n. 4D, Piano S1-T-1, Cat. A/7, cl. 4, vani 14, R.C. 1952,21 €;
- sub. 502, in Via Monte d'Arca n. 4D, Piano S1, Cat. C/6, cl. 4, Consistenza Mq 39, R.C. 26,18 €.

In allegato 2 si riporta l'estratto mappa catastale in scala 1:2.000 con evidenziato il Mappale 470 al Fig.7 su cui insiste il fabbricato.

2. Quota di 1/1 della piena proprietà di terreno agricolo confinante con il cespite di cui sopra, della superficie di are sessantuno e centiare cinque (are 61.05) circa.

In catasto urbano del Comune di Castel Nuovo di Porto (RM) censito: FG.7 P.lla 438, Ha 00.61.05, pascolo di 2°, R.D. 3,47 €, R.A. 1,26 €.

Detto terreno confina con: particelle n. 470, 87, 437 del Fig.7.

In allegato 3 si riporta l'estratto mappa catastale con evidenziato il Mappale 438 al Fig.7 su cui insiste il suddetto terreno. In figura 1 sono indicati il fabbricato e il terreno di pertinenza.

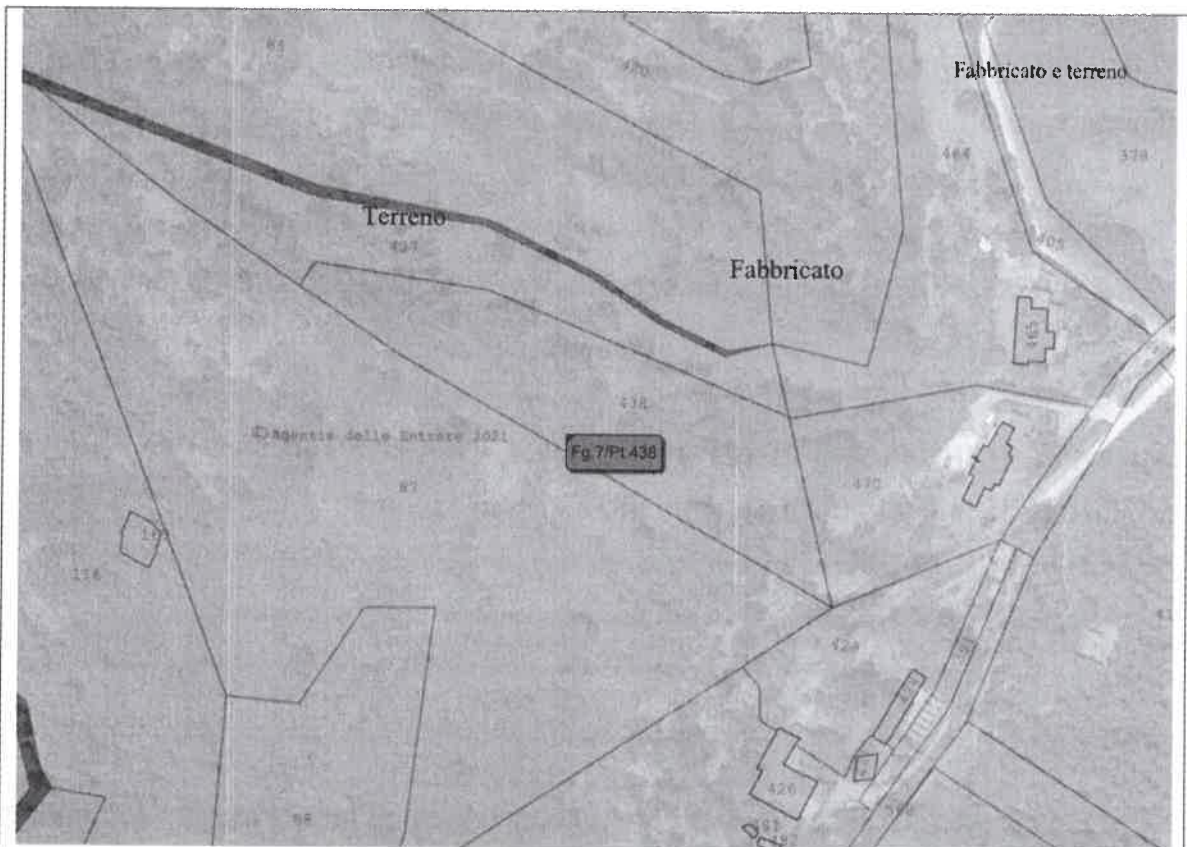


Figura 1 – Ortofoto con sovrapposizione catastale con indicati il fabbricato e il terreno confinante alla particella del fabbricato costituenti il lotto unico

N.B: non è stato possibile accedere all'interno del terreno (Fig.7 P.lla 438) in quanto la fitta vegetazione ne impedisce l'accesso.

3 STATO DI POSSESSO

3.1 LOTTO UNICO

Come emerso dal sopralluogo eseguito in data 27/09/2021, l'immobile risulta abitato dal Sig. Piconi Danilo e dalla ex moglie di quest'ultimo (separati legalmente).

Il terreno, adiacente a quello su cui insiste il fabbricato, risulta incolto e in stato di abbandono, non risulta oggetto di contratto d'affitto come dichiarato dall'amministratore della Aria Positiva.

Dopo aver concluso la fase conoscitiva comprendente lo studio degli atti di causa, gli accessi, i rilievi, le visure, le richieste documentali presso il Dipartimento di Urbanistica del Comune di Castel Nuovo di Porto (RM), e tutto quanto altro utile per la redigenda relazione, ritengo di essere sufficientemente edotto per stimare con la massima serenità di giudizio i beni descritti.

4 ATTI DI PROVENIENZA

4.1 LOTTO UNICO

Dalla documentazione rinvenuta, atto di compravendita riportato in Allegato 7, risulta che i terreni di cui al FG. 7 P.lla 436 (da cui si è originata la 470) e FG. 7 P.lla 438, sono pervenuti al Sig. Danilo Piconi tramite atto di compravendita Repertorio n. 12194 del 1994 a rogito del Notaio Franco Formica, tra la Signora Alessandra Miele parte venditrice e il Sig. Danilo Piconi, parte acquirente. In tale atto viene anche venduta al Sig. Piconi la concessione edilizia per la realizzazione di una nuova costruzione di abitazione unifamiliare rilasciata dal Sindaco di Castelnuovo di Porto in data 2 novembre 1993 n.55.

5 DESCRIZIONE DEI CESPITI COSTITUENTI I LOTTI

LOTTO UNICO (Fabbricato residenziale, box, corte al Fg.7 P.lla 470 sub. 501, 502)

Il fabbricato risulta classificabile come edificio residenziale (Villa) su più livelli.

Il cespite, risulta indipendente con ingresso da Via di Monte D'Arca 4D, vedi figure 3 e 4, attraverso un vialetto che all'inizio risulta in comune con l'accesso ad altro fabbricato confinante.



Figura 3 - Lotto unico – Fabbricato, box e corte esterna

Nelle immagini seguenti viene riportata parte della documentazione fotografica presente in Allegato 6.

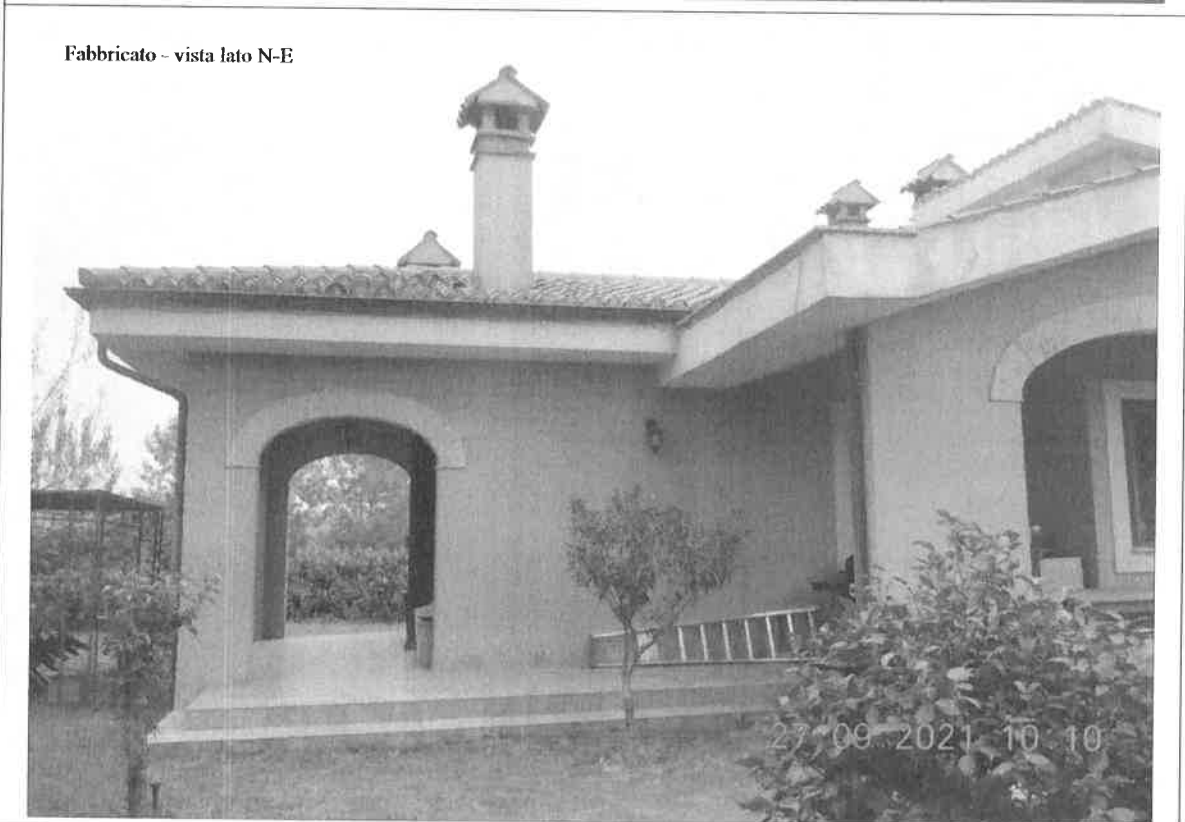


Foto esterno del fabbricato – Lato N-E



Foto esterno del fabbricato – Lato N-E



Foto esterno del fabbricato – Lato S-O

L'immobile, si compone di:

- **Al Piano S1:** Taverna, ripostiglio, Sala hobby, disimpegno, bagno, disimpegno, ripostigli e box auto.
- **Al Piano T:** ingresso, doppio soggiorno, cucina, sala da pranzo, bagno, camera, disimpegni.
- **Al Piano 1:** disimpegni, n. 3 camere, n.2 bagni, locale stireria.

Dalla seguente figura 6 è possibile osservare la composizione dell'immobile in oggetto, risultante dal rilievo metrico eseguito in data 27.09.2021 (cfr. Allegato 3).

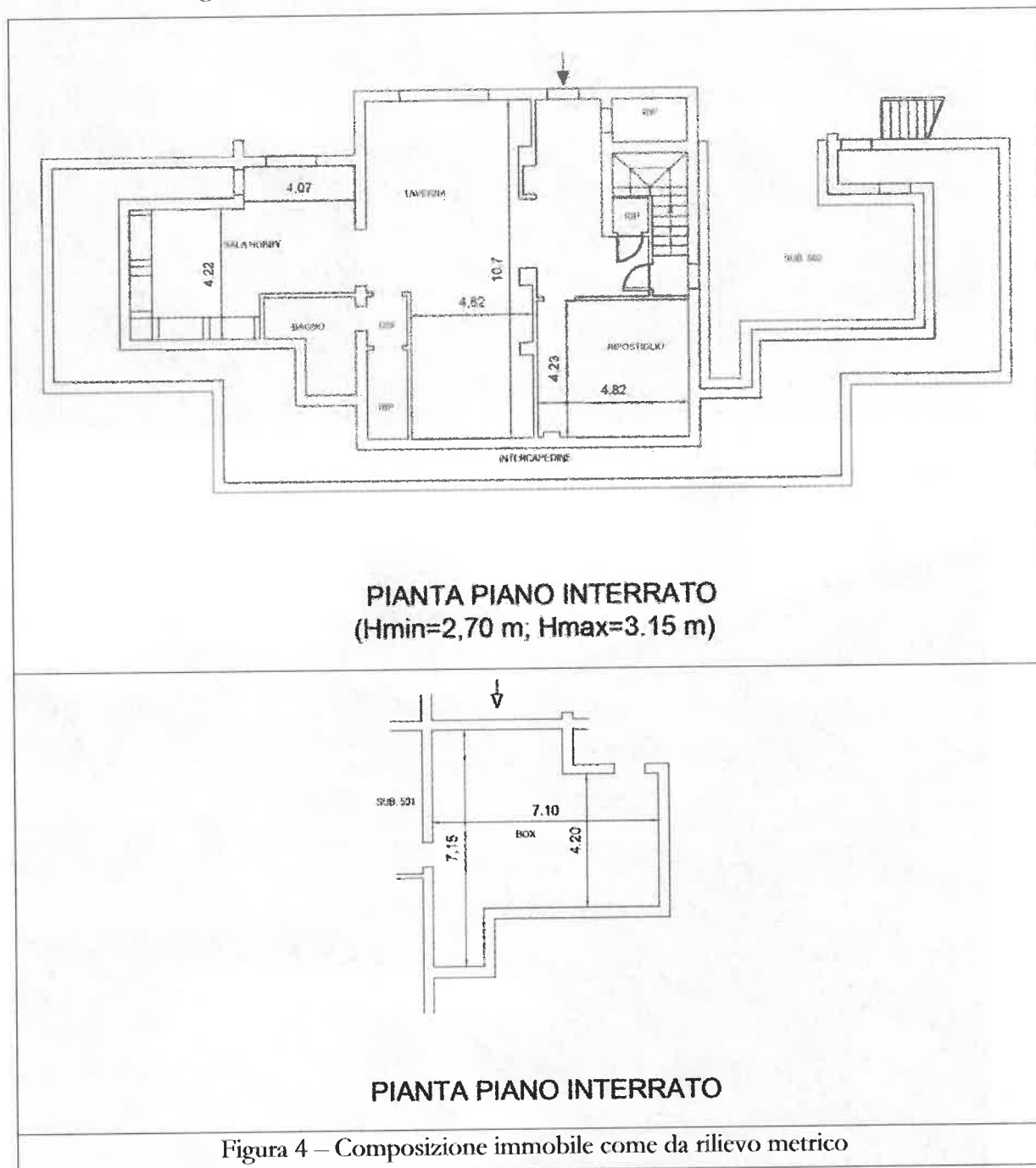
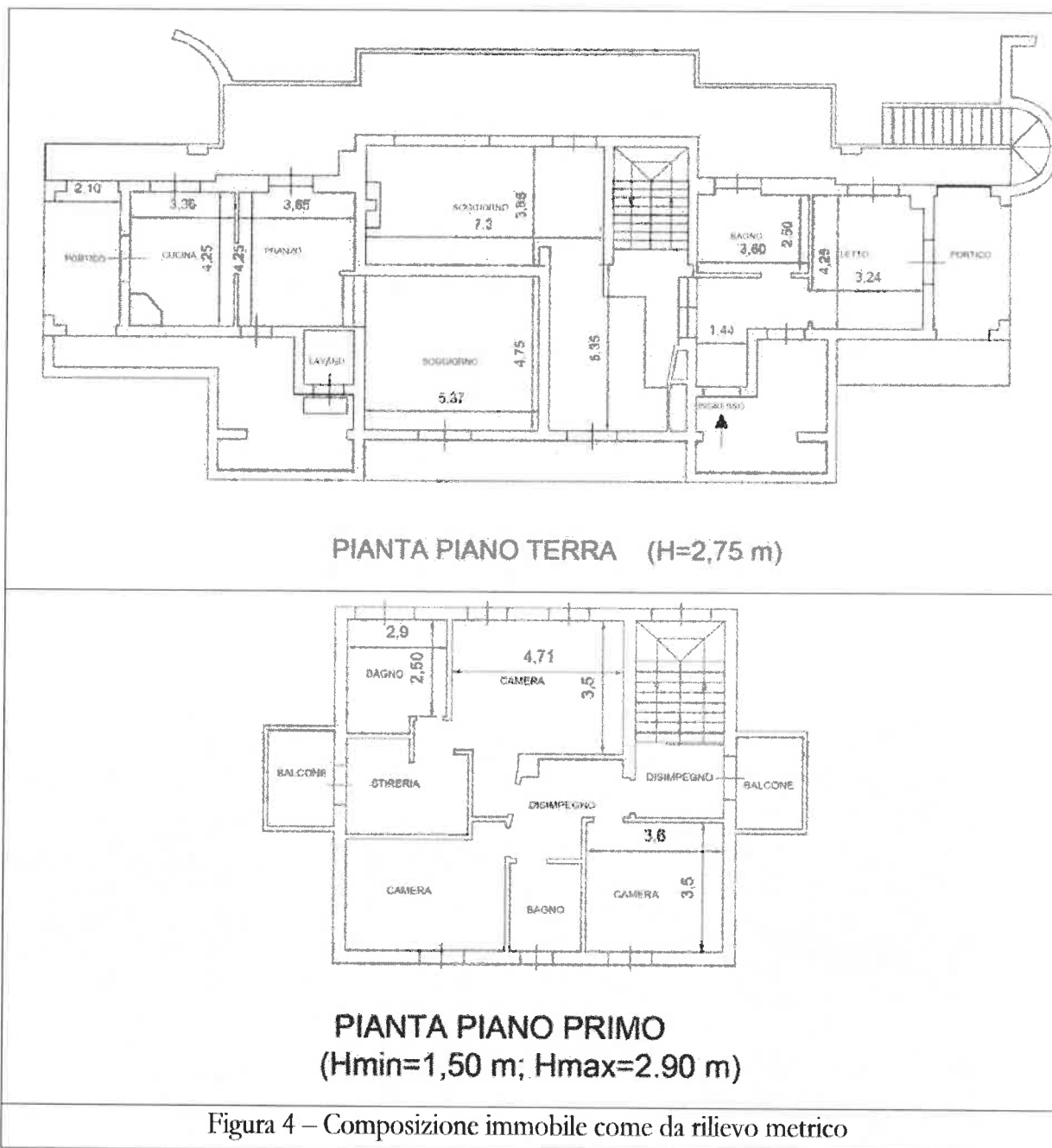


Figura 4 – Composizione immobile come da rilievo metrico



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO CONSERVATIVO

Le caratteristiche costruttive principali sono le seguenti: struttura portante in cemento armato con tamponature in muratura. I solai sono in latero-cemento, tramezzi in muratura di laterizi forati; intonaci interni del tipo civile; pavimenti in ceramica; rivestimenti pareti bagno con maioliche in ceramica, porte interne in legno, infissi esterni: finestre in legno con inferriate; impianto idrico ed elettrico del tipo tradizionale sotto traccia; impianto di riscaldamento autonomo ad elementi radiandi in alluminio.

L'immobile non presenta un allaccio alla fognatura comunale per lo smaltimento dei reflui ma una fossa di evapotraspirazione (Imhoff).

L'immobile presenta uno stato di manutenzione e conservazione che può ritenersi, sia per le parti principali che per quelle complementari e di rifinitura, buono.

N.B: L'immobile viene descritto anche tramite apposita documentazione fotografica riportata in allegato 6.

LOTTO UNICO (terreno Fg.7 P.IIa 438)

Il terreno, costituente parte del lotto unico, risulta confinante a quello su cui insiste il fabbricato. Lo stesso risulta essere in pendenza e versa in stato di abbandono, con fitta vegetazione che ne ostacola anche l'accesso. In Figura n.5 si riporta una foto della vista dalla corte del terreno su cui insiste il fabbricato.



Foto del terreno – vista E



Foto del terreno – vista E

Il terreno, confinante con la particella 470, risulta classificato come: Pascolo, di classe 2.

Si tratta quindi di un terreno con carattere agricolo, classificato nel P.R.G. comunale vigente, con destinazione agricola, zona E2.

Tale terreno attualmente non risulta coltivato e presentano una vegetazione che presuppone uno stato di abbandono.

Sullo stesso insiste una fossa imhoff e impianto di subirrigazione per la dispersione dei reflui provenienti dal fabbricato.

6 REGOLARITA' TITOLO EDILIZIO DEL FABBRICATO

Dalle indagini svolte presso il Dipartimento di Urbanistica del Comune di Castelnuovo di Porto (RM), risultano presenti in archivio n.3 pratiche edilizie per l'immobile in oggetto:

1. Concessione edilizia n. 55/1993 (rilasciata alla Sig.ra Miele Alessandra);
2. Concessione edilizia in sanatoria n. 37/2000 (rilasciata al Sig. Piconi Danilo);
3. Permesso a costruire in sanatoria n.123/2014 (rilasciata al Sig. Piconi Danilo);

In figura 5 viene riportato il confronto tra la planimetria dell'ultimo titolo abilitativo e il rilievo metrico risultante dal sopralluogo.

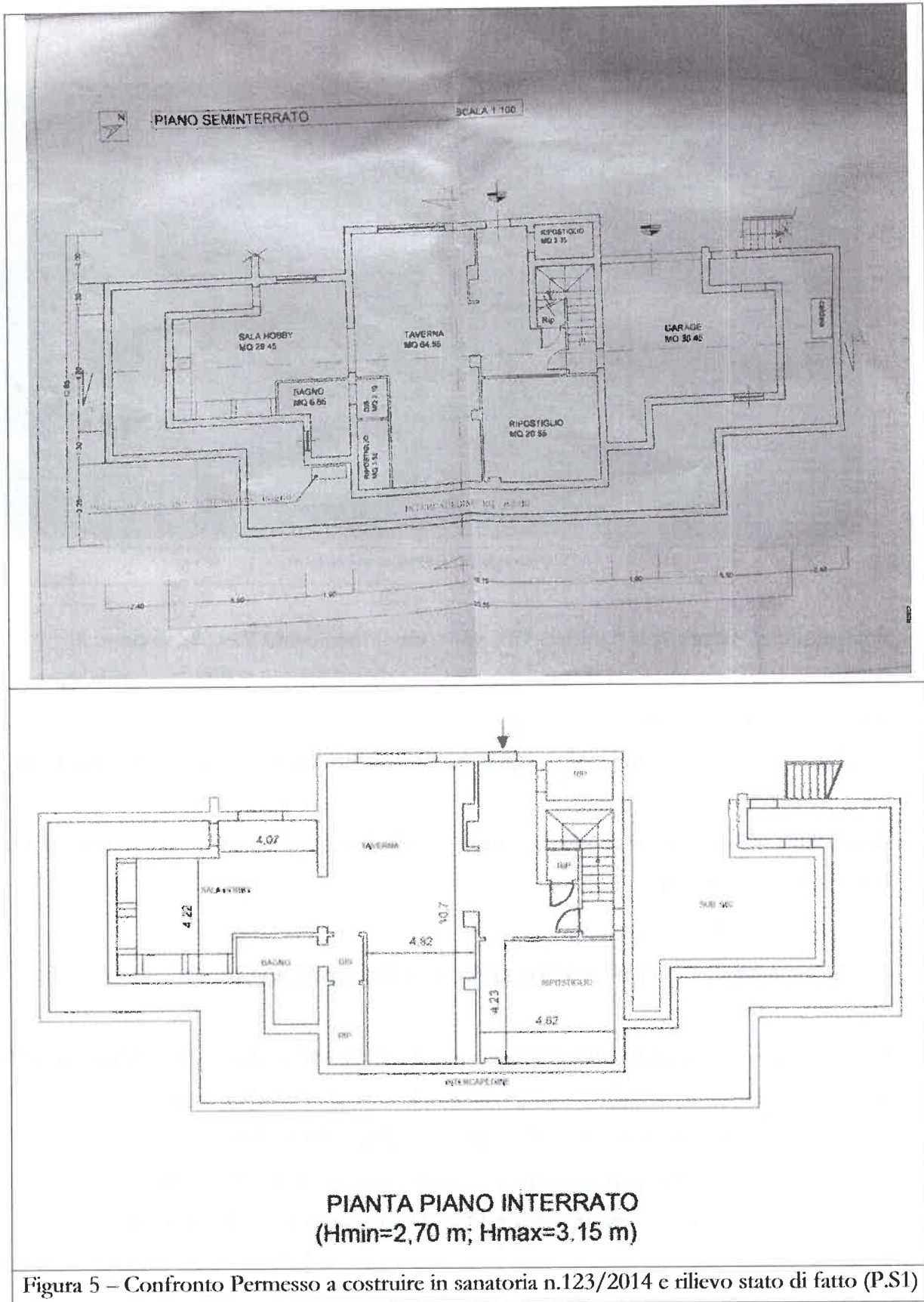
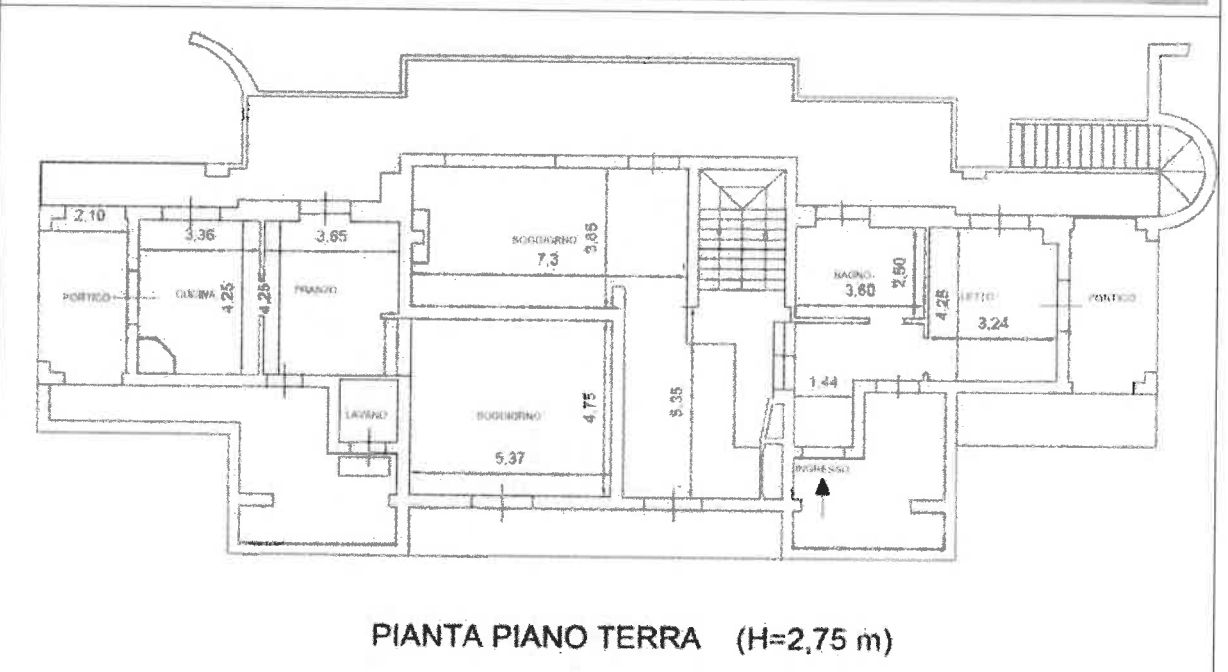
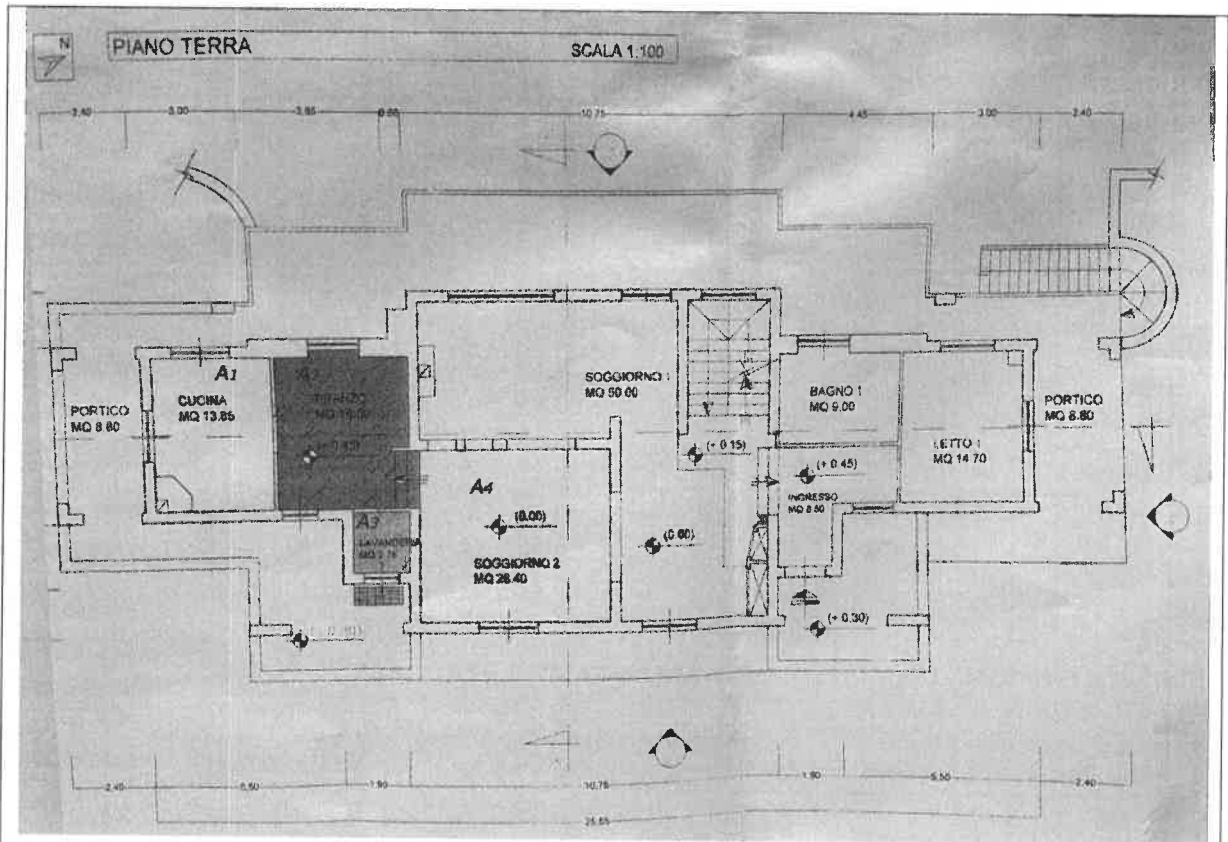


Figura 5 – Confronto Permesso a costruire in sanatoria n.123/2014 e rilievo stato di fatto (P.S1)



PIANTA PIANO TERRA (H=2,75 m)

Figura 5 – Confronto Permesso a costruire in sanatoria n.123/2014 e rilievo stato di fatto (P.T.)

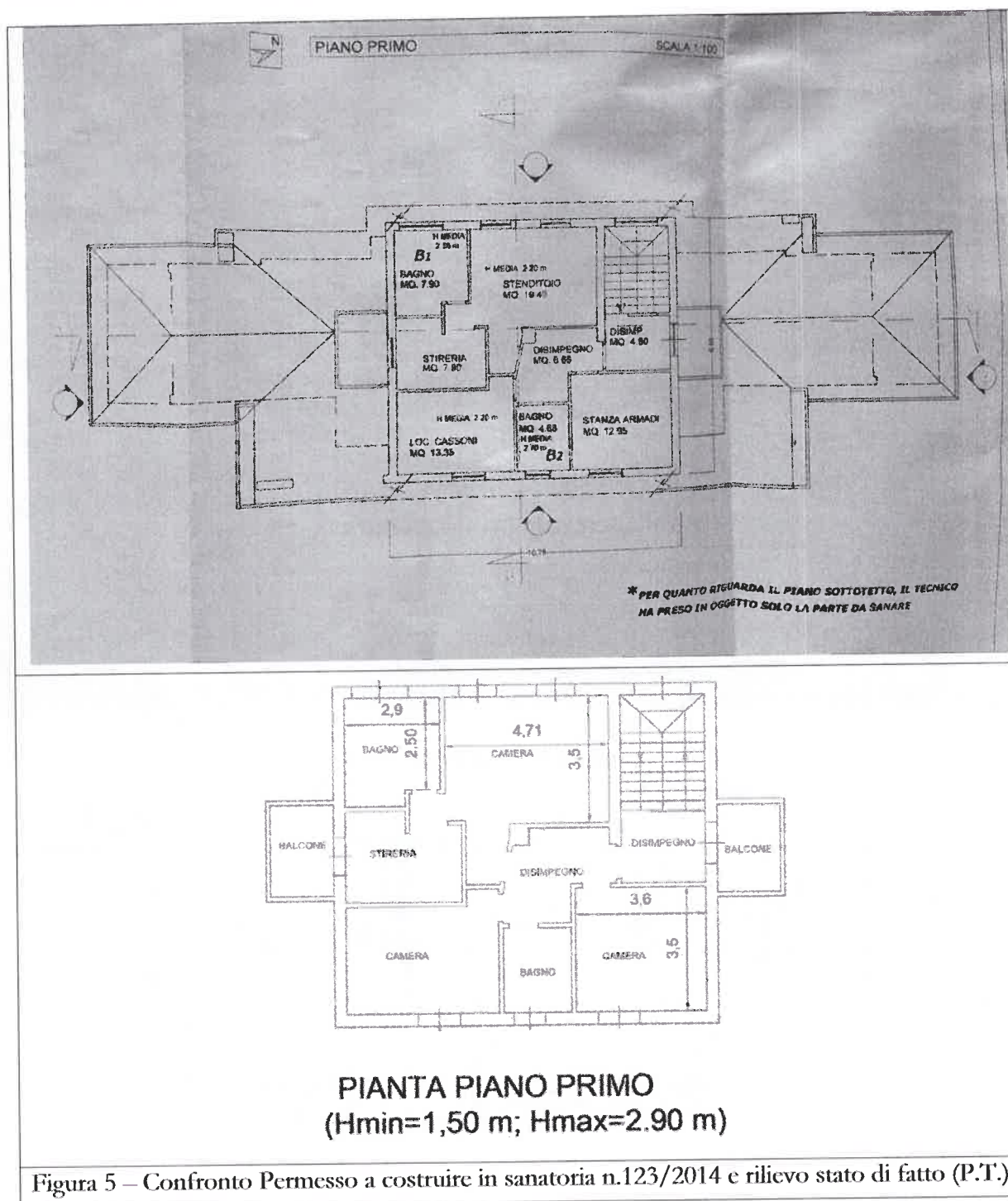


Figura 5 – Confronto Permesso a costruire in sanatoria n.123/2014 e rilievo stato di fatto (P.T.)

Le planimetrie del progetto di sanatoria e del rilievo metrico sono sostanzialmente coincidenti tra loro. Tuttavia si può notare come non ci sia una conformità tra le attuali destinazioni d'uso presenti nei locali nello stato di fatto e quelle previste sull'ultimo titolo abilitativo.

Pertanto, si può concludere che per l'immobile in oggetto è possibile stabilire la conformità all'ultimo titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Castelnuovo di Porto, in quanto le planimetrie risultano sostanzialmente coincidenti tra loro.

E' da far presente che non risulta rinvenuto alcun certificato di agibilità per l'immobile in oggetto.

7 CRITERI DI STIMA

Prima di entrare nel merito della valutazione degli immobili in questione è opportuno fare delle obiettive considerazioni circa il metodo di stima da adottare.

Per il lotto unico (parte fabbricato e corte esterna), in cui è presente un fabbricato destinato a civile abitazione, per determinarne il valore commerciale si è proceduto ad una stima con il "metodo comparativo con punti di merito" prendendo come base il parametro tecnico a "mq di superficie commerciale" ed assumendo il prezzo unitario medio derivante da una osservazione del mercato immobiliare della zona interessata.

Per il lotto unico (terreno), costituito da soli terreni con destinazione agricola, si è proceduto considerando i valori medi provinciali forniti dall'Agenzia delle Entrate.

7.1 STIMA DEL LOTTO UNICO

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per la stima della superficie commerciale si è tenuto conto di quanto indicato dal DPR 138/98:

A - Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale

100% Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi)

100% Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale

100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore

50% Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm

B - Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte)

50% Vani accessori comunicanti

25% Vani accessori non comunicanti

C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità

30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti

15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti

10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Area scoperta

Pertanto dal rilievo effettuato si ottiene per il fabbricato in oggetto (FG. 7 P.Ila 470 sub. 501 e 502) e per il terreno di pertinenza (corte esterna), risulta:

Calcolo della superficie commerciale

Tipo	Superficie	Coefficiente	Superficie ponderata
Residenziale	365,6	1,00	365,6
Terrazza	0	0,40	0
Portici o patii	58,2	0,35	20,4
Balcone	76,7	0,15	11,5
Cantina	0	0,50	0
Soffitta	28,7	0,50	14,35
Loc. tecnici	0	0,50	0
Garage	44,4	0,50	22,2
Corte esterna ad uso esclusivo ¹	326	0,10 ²	46,1
TOT. SUP: COMMERCIALE “IMMOBILE”			480,15³

N.B. non rientrano nel calcolo della singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Premesso tutto quanto in precedenza riportato, dopo varie e scrupolose indagini per essere edotto sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, agli immobili da valutare; vista l'epoca di realizzazione, le caratteristiche

¹ Per non alterare il reale valore di stima del cespite, il terreno di pertinenza è considerato fino al 1.000 mq della sua superficie nella superficie commerciale dell'immobile come corte pertinenziale e la restante parte stimata come terreno.

² 10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Area scoperta

³ Di cui 46,1 mq di superficie commerciale derivanti dalla superficie del terreno di pertinenza (quota di 1.000 mq).

costruttive e lo stato di conservazione e manutenzione esterno e interno; vista la distribuzione planimetrica interna sufficientemente funzionale; vista l'ubicazione nel contesto extraurbano e territoriale caratterizzato, da una zona periferica non vicina al centro urbano, vista la tipologia del fabbricato e di quelli limitrofi, modestamente apprezzabili sotto l'aspetto estetico e qualitativo e altresì considerata l'accessibilità e funzionalità della strada di accesso; fatte le necessarie considerazioni e valutato il tutto con obiettività e con la massima serenità di giudizio, si può stimare l'immobile, come segue:

- abitazione di tipo villa: € 1.200,00 (milleduecento/00) per mq di superficie commerciale;

Tale valore può considerarsi come “adeguato” alla tipologia di abitazione tra quelli emersi dalle indagini sui prezzi di mercato per la zona in oggetto (Agenzia delle entrate, vedi Allegato 5).

Per ottenere il valore di stima del bene, è necessario fare riferimento al coefficiente moltiplicativo che deriva dal prodotto degli indici di merito. Nella tabella seguente, si riportano tutti gli indici di merito considerati.

Il prodotto della superficie commerciale ottenuta, moltiplicato per il coefficiente di merito complessivo, fornirà il valore di stima reale.

Infine verrà indicato a seguire il valore dell'immobile a meno dei vizi e difformità riscontrate al fine di ottenere un valore reale.

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI					
		Coefficiente	Caratteristica		
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00		0	
	Casa a schiera	1,02		0	
	Casa singola	1,04	*	1	1,04
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10		0	
	Da 5 a 10 anni	1,05		0	
	Da 10 a 20 anni	1,00		0	
	Da 20 a 40 anni	0,90	*	0	0,90
	Più di 40 anni	0,80		0	
FINITURE	Storiche	1,10		0	
	Signorili	1,05		0	
	Civili	1,00	*	1	1,00
	Economiche	0,90		0	
MANUTENZIONE	Ottima	1,05		0	
	Buona	1,03	*	1	1,03
	Normale	1,00		0	
	Scadente	0,95		0	
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00	*	1	1,00
	Assente 2° piano	0,95		0	
	Assente 3° piano	0,88		0	
	Assente 4° piano	0,80		0	

SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00	*	1	1,00
	Singolo	0,95			
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05		1	1,05
	Centrale	1,00		0	
	Assente	0,85		0	
CONDIZIONATORE	Centrale	1,04		0	
	Autonomo totale	1,02		0	
	Autonomo parziale	1,01		0	
	Assente	1,00	*	1	1,00
INFISSI ESTERNI	Persiane o scuri	1,03	*	1	1,03
	Tapparelle	1,00		0	
	Assenti	0,96		0	
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03		0	
	Doppi vetri	1,00	*	1	1,00
	Vetro singolo	0,98		0	
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00		0	
	Cortile	1,02		0	
	Giardino	1,04	*	1	1,04
	Parco	1,06		0	
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1,00	*	1	1,00
	Posto auto per UI	1,04		0	
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05		0	
	Doppia/ordinaria	1,00	*	1	1,00
	Strada pubblica	0,95		0	
	Cortile interno	0,90		0	
COEFFICIENTE TOTALE					1,08

Pertanto, alla luce delle precedenti considerazioni, il valore commerciale dell'immobile e relativa corte esterna di pertinenza (F.G. 7 P.Ila 470), siti in Castel Nuovo di Porto (RM), risulta essere:

- Immobile e relativa corte di pertinenza esterna (1.000 mq) :

$$\text{mq } 480,15 \times 1,08 \times \text{€ } 1.200,00/\text{mq} = \text{€ } 533.500$$

- terreno di pertinenza esterna (3.144 mq) :

$$\text{mq } 3.144 \times \text{€ } 0,80^4/\text{mq} = \text{€ } 3.930$$

Da cui, il valore totale del fabbricato e della corte esclusiva esterna risulta essere di: **€ 537.430**

⁴ Valore agricolo medio per terreno adibito a pascolo.

Il valore del terreno di cui al FG. 7 P.lla 438, confinante con la particella 470 e classificato come adibito a pascolo.

- terreno (Fig. 7 P.lla 438) :
mq 6.100 x € 0,80⁵/mq = € 4.880

Il valore complessivo del compendio immobiliare, sarà pari a:

VALORE DI STIMA	
€ 542.300 –	Valore di mercato arrotondato
€ 0	Valore vizi e difformità riscontrate
€ 542.300	Valore finale reale di stima

QUADRO SINOTTICO RIEPILOGATIVO LOTTO n.1

Qualità dell'immobile	Edificio residenziale (villino) su tre livelli e corte esterna (FG. 7 P.Ila 470) e terreno adiacente (FG. 7 P.438).
Ubicazione del Lotto	Castel nuovo di Porto, Loc. Monte d'Arca, Via Monte d'Arca 4D
Composizione Lotto	Il lotto si compone di: <ul style="list-style-type: none"> • Al Piano S1: Taverna, ripostiglio, Sala hobby, disimpegno, bagno, disimpegno, ripostigli e box auto; • Al Piano T: ingresso, doppio soggiorno, cucina, sala da pranzo, bagno, camera, disimpegni e portici esterni e corte esterna; • Al Piano 1: disimpegni, n. 3 camere, n.2 bagni, locale stiereria; • Terreno adiacente.
Descrizione catastale	<ul style="list-style-type: none"> • FG.7 P.Ila 470 sub. 501, in Via Monte d'Arca n. 4D, Piano S1-T-1, Cat. A/7, cl. 4, vani 14, R.C. 1952,21 €; • FG.7 P.Ila 470 sub. 502, in Via Monte d'Arca n. 4D, Piano S1, Cat. C/6, cl. 4, Consistenza Mq 39, R.C. 26,18 €. • FG.7 P.Ila 438, Ha 00.61.05, pascolo di 2°, R.D. 3,47 €, R.A. 1,26 €.
Altezza netta	media 2,70 mt.
Confini	<ul style="list-style-type: none"> - Fg.7 Particella 437, 464: verso nord; - Strada Provinciale 32b: verso est; - Fg.7 Particella 87, 429: verso sud; - Fg.7 Particella 437: verso ovest.
Provenienza del bene	I cespiti costituenti il Lotto unico sono pervenuti al Sig. Piconi Danilo tramite atto di compravendita Rep. n. 12194 del 1994 a rogito del Notaio Franco Formica, tra il Sig. Piconi Danilo (Amministratore Unico della Aria Positiva Srl) parte acquirente e la Sig.ra Alessandra Miele, parte venditrice.
Attuale proprietà del bene	Sig. Piconi Danilo
Iscrizioni e trascrizioni	Non risulta nulla da segnalare
Occupazione dell'immobile	Attualmente l'immobile risulta occupato dal Sig. Piconi Danilo.
Regolarità edilizia ed urbanistica	L'immobile risulta rispettare la conformità al titolo abilitativo presente presso l'ufficio di urbanistica del Comune di Castelnuovo di Porto (RM).
Divisibilità	L'immobile non risulta divisibile.
Abitabilità	Non presente.
Valore di mercato	€ 542.300,00
Valore immobile a meno di vizi e difformità riscontrate	€ 542.300,00
Valore reale di stima	€ 542.300,00

SCHEDE RIEPILOGATIVE PER LA VENDITA**LOTTO n.1:**

Il compendio immobiliare costituente il LOTTO UNICO è:

1. Edificio ad uso residenziale e terreno pertinenziale all'edificio ubicati nel Comune di Castelnuovo di Porto (RM), Via Monte d'Arca 4D, loc. Monte d'Arca;
2. Terreno classificato come adibito a pascolo adiacente all'area dove insiste il fabbricato.

L'immobile disposto su più livelli, ha accesso tramite vialetto condiviso con altro fabbricato da Via Monte d'Arca.

I cespiti costituenti il LOTTO UNICO risultano censiti al catasto del Comune di Castelnuovo di Porto:

- FG.7 P.lla 470 sub. 501, in Via Monte d'Arca n. 4D, Piano S1-T-1, Cat. A/7, cl. 4, vani 14, R.C. 1952,21 €, ditta: Danilo Piconi;
- FG.7 P.lla 470 sub. 502, in Via Monte d'Arca n. 4D, Piano S1, Cat. C/6, cl. 4, Consistenza Mq 39, R.C. 26,18 €, ditta: Danilo Piconi;
- FG.7 P.lla 438, Ha 00.61.05, pascolo di 2°, R.D. 3,47 €, R.A. 1,26 €, ditta: Danilo Piconi.

L'edificio, si compone di:

Al Piano S1: Taverna, ripostiglio, Sala hobby, disimpegno, bagno, disimpegno, ripostigli e box auto;

Al Piano T: ingresso, doppio soggiorno, cucina, sala da pranzo, bagno, camera, disimpegni e portici esterni e corte esterna;

Al Piano 1: disimpegni, n. 3 camere, n.2 bagni, locale stireria;

Il fabbricato presenta sostanziale conformità al titolo edilizio.

Il lotto in oggetto viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1).

Prezzo base d'asta: 542.300,00 Euro

8 CONCLUSIONI

Con la presente relazione, composta di n. 24 pagine e di n.1 verbale e altri documenti allegati, il CTU ritiene di aver adempiuto l'incarico conferitogli e resta a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per ogni sorta di chiarimento.

Tivoli, 13 maggio 2022.

Con osservanza,

Il CTU



9 ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Conferimento incarico;

Allegato 2: Visure storiche, estratti di mappa, planimetriche catastali;

Allegato 3: Sovrapposizione mappe catastali con ortofoto ed elaborato grafico di rilievo;

Allegato 4: Documentazione relativa alla conformità al titolo edilizio dell'immobile;

Allegato 5: Quotazioni immobiliari di zona e valori terreni;

Allegato 6: Documentazione fotografica;

Allegato 7: Atti reperiti.

Elenco allegati

