



Ing. I. Marziale Luca
Via Sant'Andrea, 30
00019 Tivoli (Rm)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tipo procedura: FALLIMENTO – R.G. 15/2022

Convenuto Principale: VAGO SRL

CURATORE : Avv. Filippo Preite

Il sottoscritto Ing. I. Marziale Luca, con studio in Tivoli, Via Sant'Andrea 30, iscritto al Collegio dei geometri e geometri laureati di Roma al n°8669, all'Ordine degli Ingegneri di Roma n°B37502, è stato nominato Consulente Tecnico dal Curatore nel fallimento, Avvocato Filippo Preite con studio in Via Terenzio n.7 pec. filippopreite@ordineavvocatiroma.org, contro VAGO Srl con sede in Agosta c.f. 04486351002

PREMESSO CHE

Il sottoscritto ing. Marziale Luca incaricato in via telematica il 01/03/2023 dall'Avv. Filippo Preite, vengono sottoposti in linea generale i seguenti quesiti:

- 1. Individuazione degli immobili siti ad Agosta e Vallepietra;**
- 2. Redigere una perizia per la quantificazione del prezzo degli immobili;**
- 3. Indagine urbanistica/edilizia.**

Operazione di sopralluogo

Le operazioni peritali sono iniziate il 07/04/2023, presso i luoghi di causa, dove erano presenti:

- L'Avv. Filippo Preite in qualità di Curatore;
- Sign. Cristofari Aquilano in qualità di Liquidatore della Società VAGO SRL, nonché custode degli immobili de quo;
- Ing. I. Luca Marziale in qualità di tecnico incaricato. (verbale di accesso - Allegato "1").



Risposta ai quesiti.

1. Individuazione degli immobili siti ad Agosta e Vallepietra

L'incarico affidatomi, dall'Avv. Filippo Preite sono stati indicati i seguenti immobili da valutare:

- L'immobile di Agosta al fg. 5 p.IIIa 1042 sub. 16 è un Ente Urbano (corte);
- Gli immobili in Vallepietra censiti al Fg. 29 p.IIIa 479 sub. 6 – 7- 509 – 510, sono fabbricati in corso di costruzione;
- Gli immobili in Vallepietra censiti al Fg. 29 p.IIIa 338 sub. 17-18-19, sono posti box/posti auto;
- L'immobile in Vallepietra censito al Fg. 29 p.IIIa 338 sub. 2 è un negozio.

- L'immobile sito di Agosta, consiste in un'area urbana della superficie di mq.303 circa, la stessa è identificata presso l'agenzia delle Entrate di Roma- Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali al foglio 5 p.IIIa 1042 sub. 16, categoria F1



Data: 01/03/2023 Ora: 16.04.00 Segue
Visura n.: T320153 Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 01/03/2023

Dati della richiesta	Comune di AGOSTA (Codice:A084)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 5 Particella: 1042 Sub.: 16

INTESTATO

1	VAGO S.R.L. Sede in ROMA (RM)	04486351002*	(1) Proprieta' 1/1
---	-------------------------------	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 03/04/2007

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		5	1042	16			F/1					VARIAZIONE del 03/04/2007 Pratica n. RM0409540 in atti dal 03/04/2007 VAR.RETTIFICA D UFFICIO (n. 34057.1/2007)
Indirizzo		VIA DI BERNARDINI Piano T				Partita		Mod.58		-		
Notifica												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A084 - Foglio 5 - Particella 1042

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/11/1991

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		5	1042	16								COSTITUZIONE del 08/11/1991 in atti dal 05/10/1999 (n. 90937.1/1991)
Indirizzo		VIA DI BERNARDINI Piano T				Partita		10012		Mod.58		-
Notifica												
Annotazioni		di studio: aree urbana mq 316										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

La stessa area urbana è posta all'interno della particella di maggior consistenza n.1042 del medesimo foglio 5 del comune di Agosta

Estratto di mappa catastale con evidenziato la particella 1042 di maggior consistenza





Sovrapposizione di mappa catastale su immagine satellitare con evidenziato la particella 1042 di maggior consistenza



ORDINE DEGLI INGEGNERI
 INGEGNERE JUNIOR
LUCA MARZIALE
 Sez. B Settori:
 a) civile e ambientale
 n° B 37602
 DELLA PROVINCIA DI ROMA

Indicazione approssimativa dell'area di sedime della corte urbana identificata al foglio 5 p.lla 1042 sub. 16, su immagine satellitare / catastale.



L'area urbana, oggetto di stima, è inserita in una porzione di corte di maggior consistenza ed attualmente non è possibile individuare la porzione di area oggetto.

Il sottoscritto si riserva di integrare la consulenza con idonea documentazione fotografica, consistenza e indicazioni dei confini certi a seguito ulteriori ricerche presso i PP.UU.

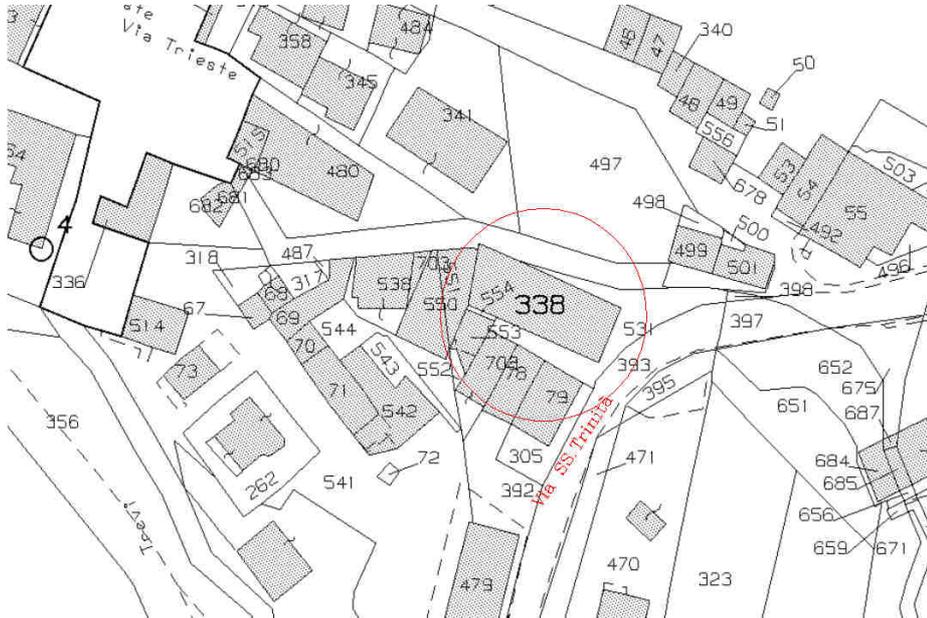


A handwritten signature in black ink, appearing to read "Luca Marziale", written over the bottom right corner of the professional stamp.

B) Gli immobili siti nel comune di Vallepietra sono situati in due copri di fabbrica ben distinti e separati, ovvero:

b.1) unità immobiliari identificati l'agenzia delle Entrate di Roma- Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali al foglio 29 particella 338, sub.2, 17, 18, 19

Estratto di mappa catastale



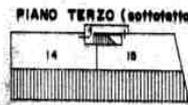
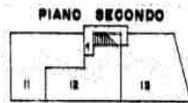
Sovrapposizione di mappa catastale su immagine satellitare



ORDINE DEGLI INGEGNERI
INGEGNERE JUNIOR
LUCA MARZIALE
Sez. B Settori:
a) civile e ambientale
n° B 37502
DELLA PROVINCIA DI ROMA

Elaborato planimetrico catastale con evidenza le U.I.U. oggetto di stima

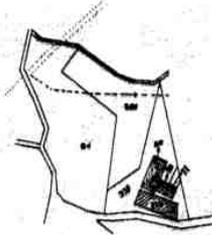
planimetria in atti
 emanazione: 21/09/1990 - Data: 02/03/2023 - n. 1102357 - Richiedente: Telematico
 schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Formato di scala non utilizzabile



ELENCO SUBALTERNI ATTRIBUITI

- (scala)
- SUB.1 BENE COMUNE NON CENSIBILE
 - SUB.2 LOCALE NEGOZIO AL P.T. INTERNO 1
 - SUB.3 APPARTAMENTO AL P.T. INTERNO 2
 - SUB.4 APPARTAMENTO AL P.T. INTERNO 3
 - SUB.5 BENE COMUNE NON CENSIBILE (SUB 3-4 (colabono))
 - SUB.6 APPARTAMENTO AL P.1° INTERNO 7
 - SUB.7 APPARTAMENTO AL P.1° INTERNO 6
 - SUB.8 APPARTAMENTO AL P.1° INTERNO 5
 - SUB.9 APPARTAMENTO AL P.1° INTERNO 4
 - SUB.10 BENE COMUNE NON CENSIBILE (SUB 7-8-9 (colabono))
 - SUB.11 APPARTAMENTO AL P.2° INTERNO 8
 - SUB.12 APPARTAMENTO AL P.2° CON TERRAZZO INT.9
 - SUB.13 APPARTAMENTO AL P.2° CON TERRAZZO INT.10
 - SUB.14 APPARTAMENTO AL P.2° (sottotetto) INT.11
 - SUB.15 APPARTAMENTO AL P.2° (sottotetto) INT.12
 - SUB.16 LOCALE CANTINA AL P.S.1° INTERNO 13
 - SUB.17 LOCALE CANTINA AL P.S.1° INTERNO 14
 - SUB.18 LOCALE CANTINA AL P.S.1° INTERNO 15
 - SUB.19 LOCALE CANTINA AL P.S.1° INTERNO 16
 - SUB.20 LOCALE CANTINA AL P.S.1° INTERNO 17

COMUNE DI VALLEPIETRA
 ELABORATO PLANIMETRICO
 RIFER. ESTRATTO N°35880 del 13-07-1990 R.29 Ril. 338



Rep. 1:800

IL TECNICO



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/03/2023 - Comune di VALLEPIETRA(L.11) - << Foglio 29 Particella 338 >>

-Sub.2 locale negozio posto al Piano Terra

L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano terra dei un fabbricato di maggior consistenza per civile abitazione. Il fabbricato consta n. 4 piani fuori terra ed un piano interrato con copertura a tetto a doppia falda. Le strutture portanti sono in cemento armato con tamponatura a cassa vuota dello spessore di cm. 30 circa. Esternamente il fabbricato è rifinito con listelli di laterizio posti a cortina tinteggiati.





ORDINE DEGLI INGEGNERI
INGEGNERE JUNIOR
LUCA MARZIALE
Sez. B Settori:
a) civile e ambientale
n° B 37502
DELLA PROVINCIA DI ROMA

L'accesso al locale è assicurato da n.2 ampie serrande fronte strada via SS. Trinità snc



ORDINE DEGLI INGEGNERI
INGEGNERE JUNIOR
LUCA MARZIALE
Sez. B Settori:
a) civile e ambientale
n° B 37502
DELLA PROVINCIA DI ROMA



ORDINE DEGLI INGEGNERI
INGEGNERE JUNIOR
LUCA MARZIALE
Sez. B Settori:
a) civile e ambientale
n° B 37502
DELLA PROVINCIA DI ROMA



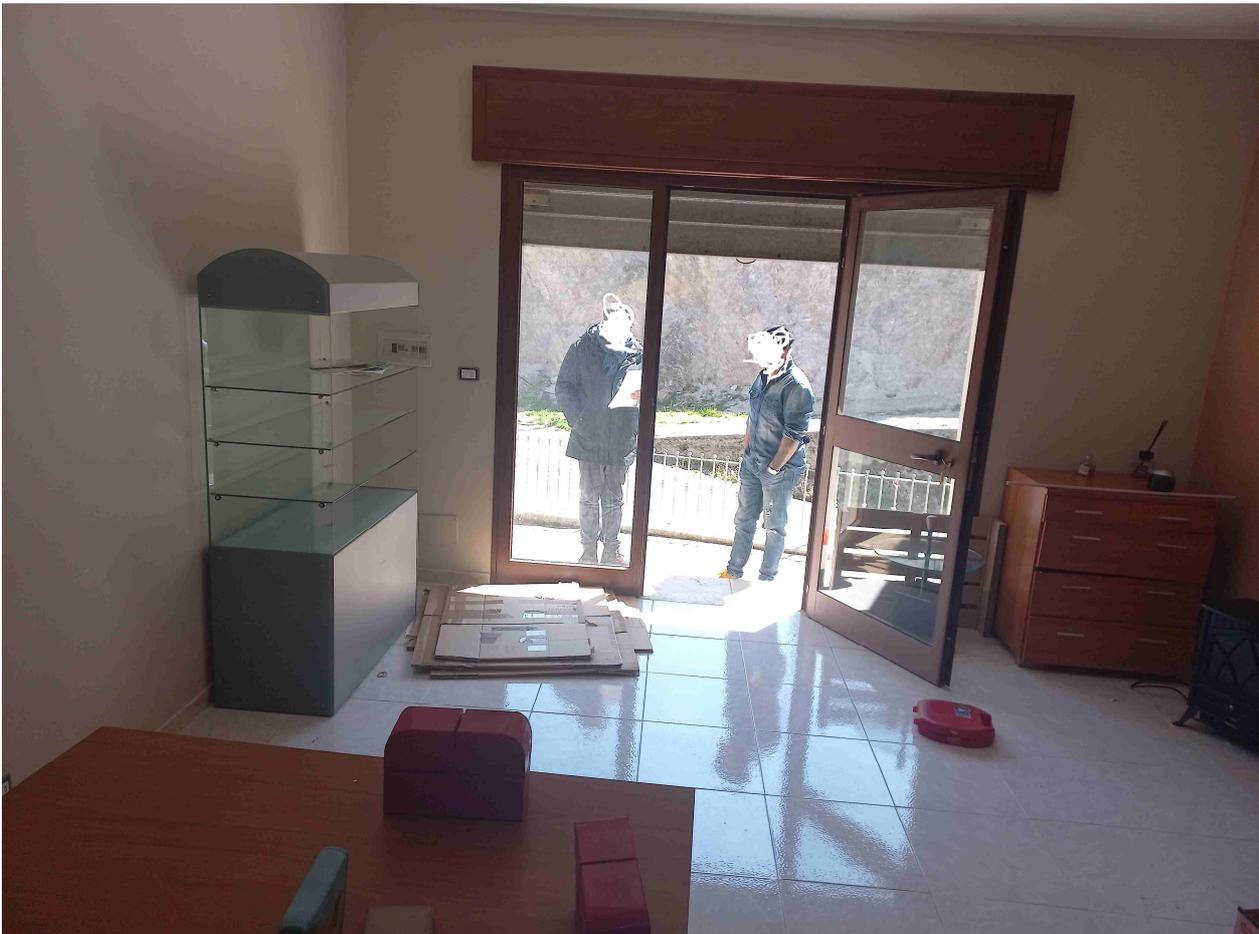
ORDINE DEGLI INGEGNERI
INGEGNERE JUNIOR
LUCA MARZIALE
Sez. B Settori:
a) civile e ambientale
n° B 37502
DELLA PROVINCIA DI VERONA

Luca Marziale

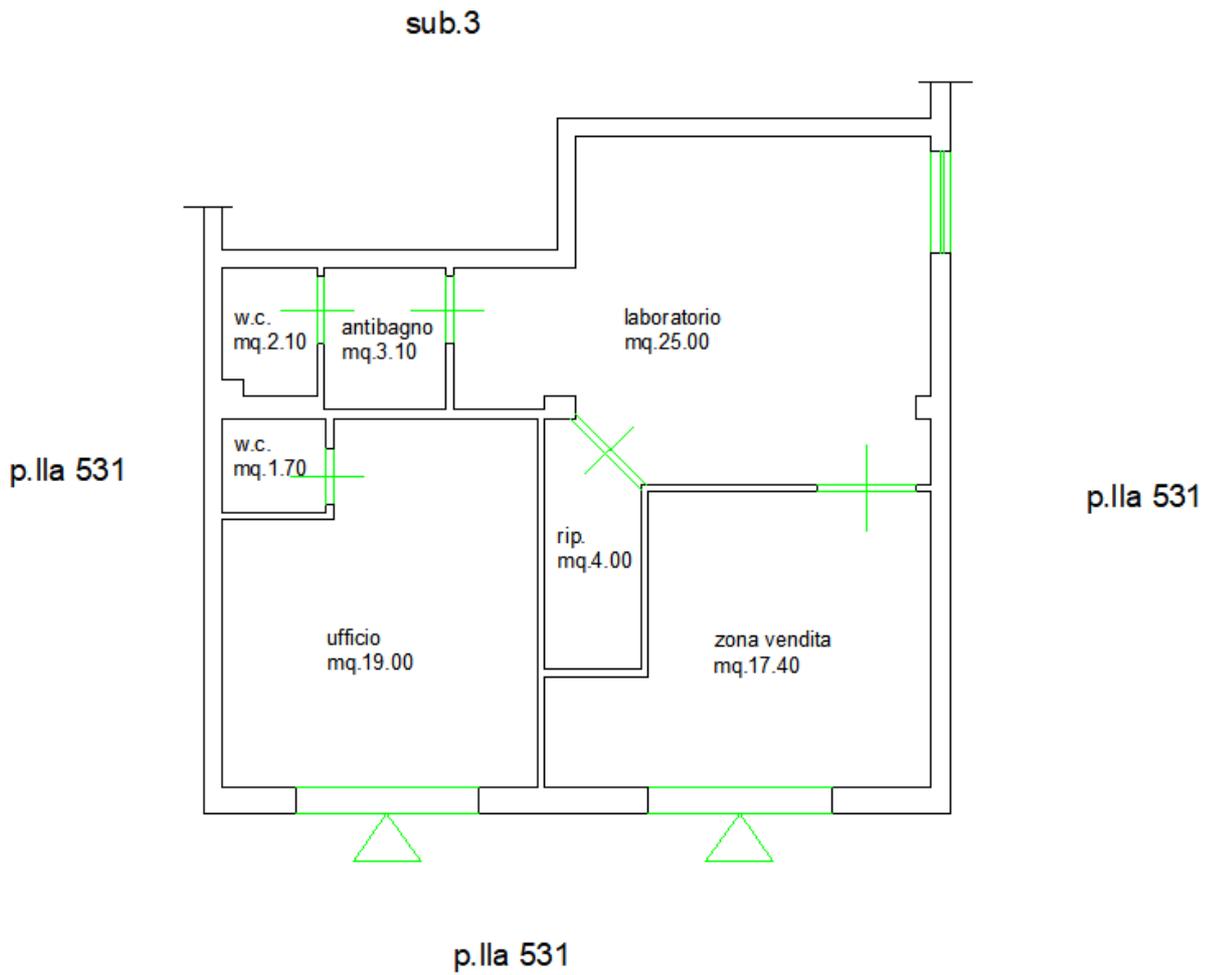




ORDINE DEGLI INGEGNERI
INGEGNERE JUNIOR
LUCA MARZIALE
Sez. B Settori:
a) civile e ambientale
n° B 37502
DELLA PROVINCIA DI TORINO



Planimetria dello stato di fatto



Via SS. Trinità



E' stato richiesto accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Vallepierta a mezzo pec in data 05/04/2023. A oggi l'ufficio, anche se sollecitato più volte, non ha dato seguito alla richiesta, rispondendo verbalmente che attualmente il fascicolo edilizio risulta irreperibile. Pertanto, in via provvisoria, la conformità urbanistica sarà dedotta sulla base delle planimetrie catastali d'impianto, presente in atti.

- In merito al locale negozio al piano terra di Via SS. Trinità snc, identificato catastalmente al foglio n.29 p.IIIa 338 sub.2, (immobile b.2- LOTTO N.1) allo stato attuale, risulta essere stato frazionato in due locali autonomamente funzionali e con diversa distribuzione degli spazi interni. La regolarizzazione urbanistica è possibile ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001. I costi di fiscalizzazione e professionali saranno detratti al valore a base d'asta.

b.2) locale box auto (LOTTO N.2) identificato l'agenzia delle Entrate di Roma- Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali al foglio 29 particella 338, sub. 17, int.14 L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano S1 di un fabbricato di maggior consistenza per civile abitazione. Il fabbricato consta n. 4 piani fuori terra ed un piano interrato con copertura a tetto a doppia falda. Le strutture portanti sono in cemento armato con tamponatura a cassa vuota dello spessore di cm. 30 circa. Esternamente il fabbricato è rifinito con listelli di laterizio posti a cortina tinteggiati.





ORDINE DEGLI INGEGNERI
INGEGNERE JUNIOR
LUCA MARZIALE
Sez. B Settori:
a) civile e ambientale
n° B 37502
DELLA PROVINCIA DI ROMA



L'unità immobiliare ha accesso carrabile da traversa della Via SS. Trinità.

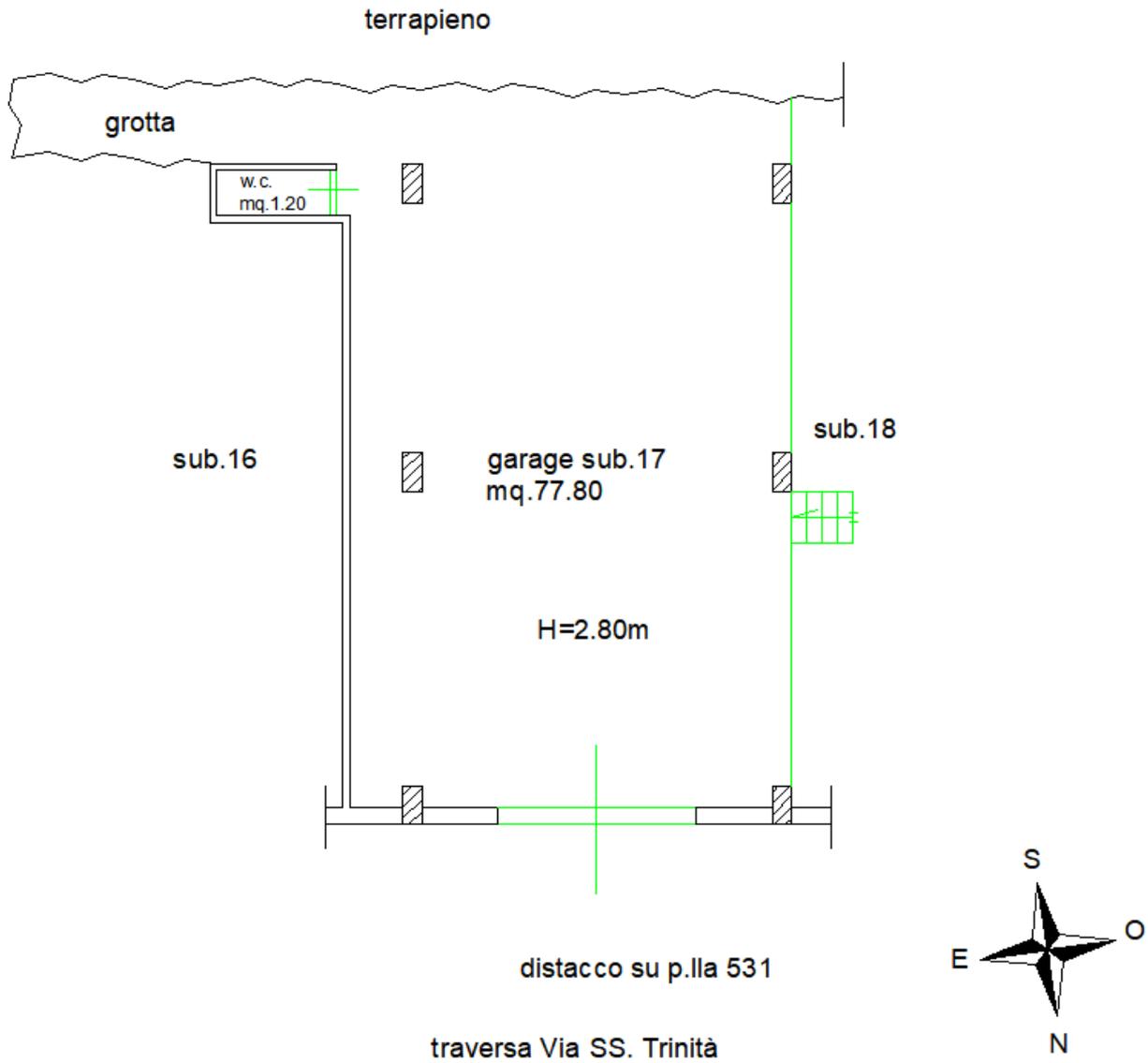
Il locale a destinazione garage possiede una superficie di mq. 77,80 circa per un'altezza di mt.2,80 circa.

L'unità immobiliare risulta essere allo stato rustico privo di rifinitura interna.



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Luca Marziale", written over the bottom part of the professional stamp.

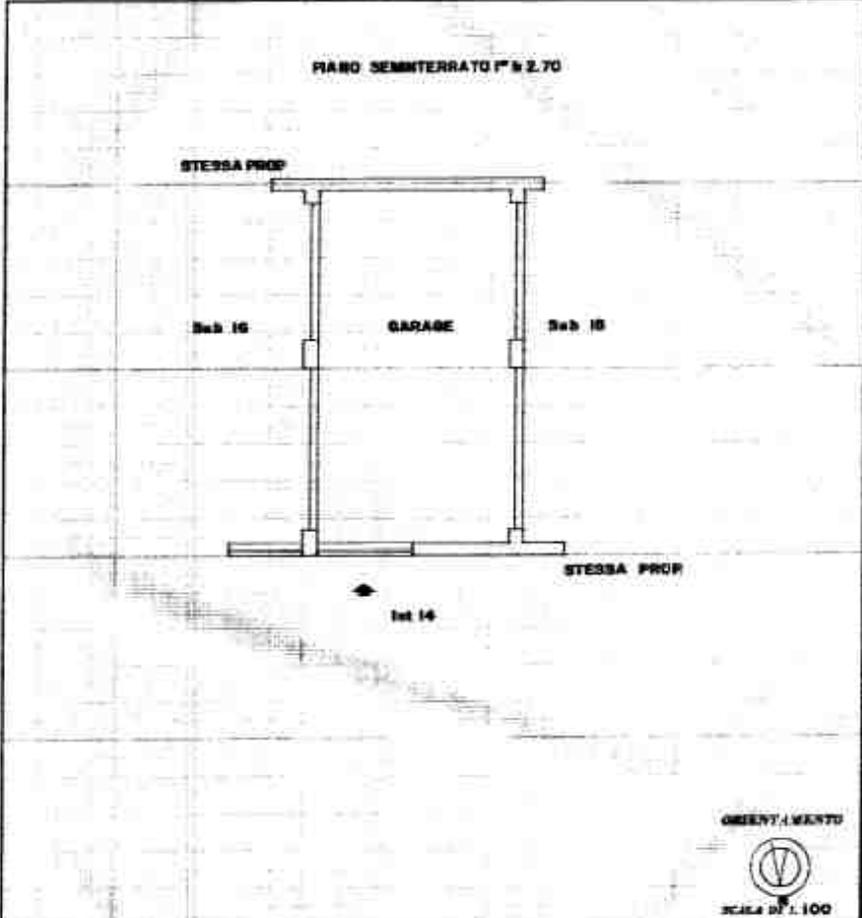
Planimetria dello stato di fatto



ORDINE DEGLI INGEGNERI
INGEGNERE JUNIOR
LUCA MARZIALE
Sez. B Settori:
a) civile e ambientale
n° B 37502
DELLA PROVINCIA DI ROMA

Planimetria catastale

Data presentazione: 21/09/1990 - Data: 01/01/2023 - n. T378606 - Richiedente: MREL/CU74B15L182X

 MODALITA' P. 10. 004 - 002	MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>LA PRESENTAZIONE SI SPERTE DAL 1. 00</small>	Sez. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) 
Planimetria dell'immobile sito nel Comune di P. VALLEPIETRA Via SS. TRINITA' Ditta AQUILANI ORESTE NATO A VALLEPIETRA IL 22. 2. 1951 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA		
PIANO SEMINTERRATO n° 2.70		
		
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Completato dal GEOM. ELIO BENEDETTI <small>(Firma, data e ragione del cliente)</small>
DATA PROT. N°	F29 PRE336 SUB. 17	Firmato col. Alle. da GEOMETRI della Provincia di ROMA data 21 SET 1990 Firma: <i>[Signature]</i>

Catasto del Fabbricati - Situazione al 01/01/2023 - Comune di VALLEPIETRA (0611) - < Foglio 29 - Partenza 318 - Substanz. 17 >

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 21/09/1990 - Data: 01/01/2023 - n. T378606 - Richiedente: MREL/CU74B15L182X
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (24x374) - Formate stampa richieste: A4(210x297)

ORDINE DEGLI INGEGNERI
INGEGNERE JUNIOR
LUCA MARZIALE
 Sez. B Settori:
 a) civile e ambientale
 n° B 37502
 DELLA PROVINCIA DI ROMA

[Handwritten signature]

Visura catastale

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 01/03/2023

Dati della richiesta	Comune di VALLEPIETRA (Codice:L611)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 29 Particella: 338 Sub.: 17

INTESTATO

1	VAGO S.R.L. Sede in ROMA (RM)	04486351002*	(1) Proprieta'
---	-------------------------------	--------------	----------------

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		29	338	17			C/6	6	49 m ²	Totale: 49 m ²	Euro 23,79	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SANTISSIMA TRINITA' n. SNC Interno 14 Piano S1										
Notifica						Partita		1000249		Mod.88		-
Annotazioni		classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L611 - Foglio 29 - Particella 338

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/05/1993

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		29	338	17			C/6	6	49 m ²		Euro 23,79 L. 46.060	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/05/1993 in atti dal 30/07/1999 (n. 60990.1/1993)
Indirizzo		VIA SANTISSIMA TRINITA' n. SNC Interno 14 Piano S1										
Notifica						Partita		1000249		Mod.88		-
Annotazioni		classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L611 - Foglio 29 - Particella 338

Situazione Urbanistica

In merito al locale box, posto al piano S1, int.14 di traversa di Via SS. Trinita snc, identificato al foglio n.29 p.la 338 sub.17, (immobile b.2- LOTTO N.2) allo stato attuale, risulta un ampliamento con realizzazione di vano w.c. il tutto interrato. Tale ampliamento è regolarizzabile ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01. Si rileva altresì che non sono presenti le tamponature interne a divisione con il sub. 18 (oggetto anch'esso di stima) che dovranno essere ripristinate. Le spese di fiscalizzazione e professionali saranno detratte al valore a base d'asta.



b.3) locale magazzino identificato l'agenzia delle Entrate di Roma-Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali al foglio 29 particella 338, sub. 18, int.15

L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano S1 di un fabbricato di maggior consistenza per civile abitazione. Il fabbricato consta n. 4 piani fuori terra ed un piano interrato con copertura a tetto a doppia falda. Le strutture portanti sono in cemento armato con tamponatura a cassa vuota dello spessore di cm. 30 circa. Esternamente il fabbricato è rifinito con listelli di laterizio posti a cortina tinteggiati.



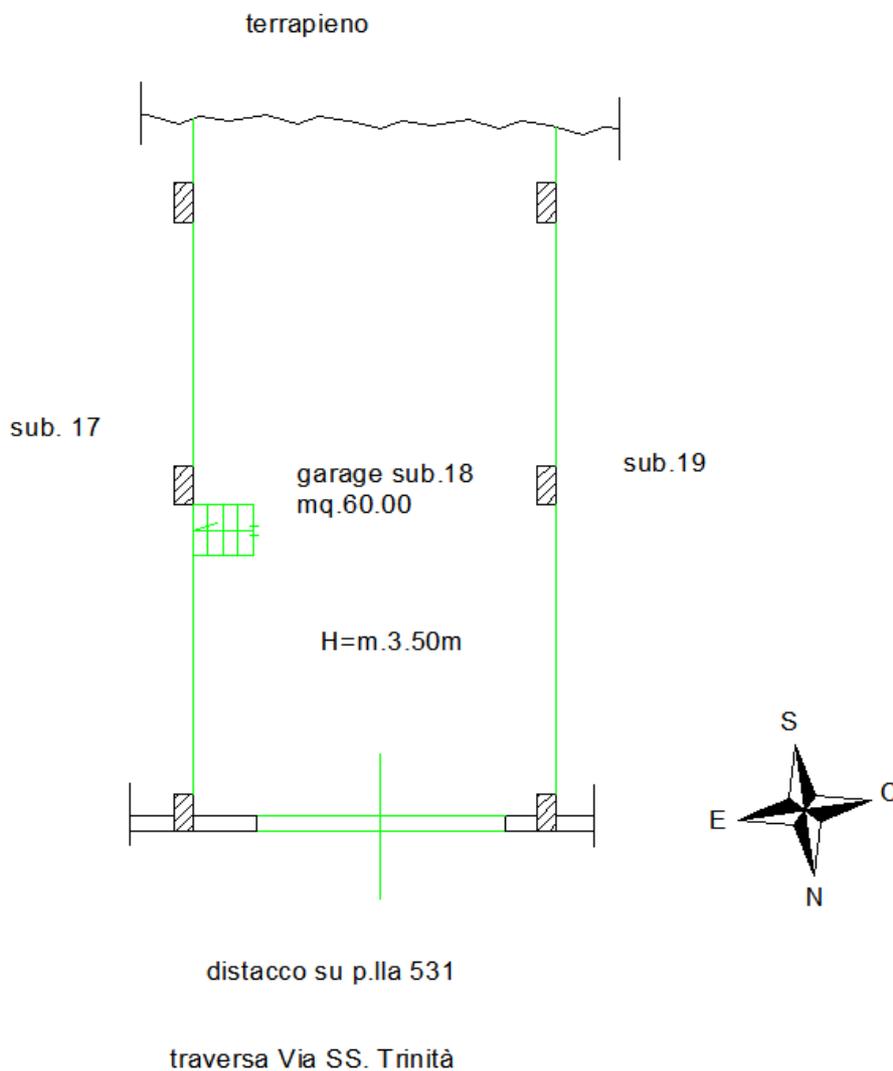
A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Luca Marziale", written over the professional stamp.

L'unità immobiliare ha accesso carrabile da traversa della Via SS. Trinità snc.

Il locale a destinazione garage possiede una superficie di mq.60,00 circa per un'altezza di mt. 3,50 circa.

L'unità immobiliare risulta essere allo stato rustico privo di rifinitura interna.

Planimetria dello stato di fatto



Planimetria catastale

Data presentazione: 21/09/1990 - Data: 01/03/2021 - n. T383027 - Richiedente: MRZLCU74B15L182X



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Sez. B (Stato Civile Edilizio Edilizio)

Lire 200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

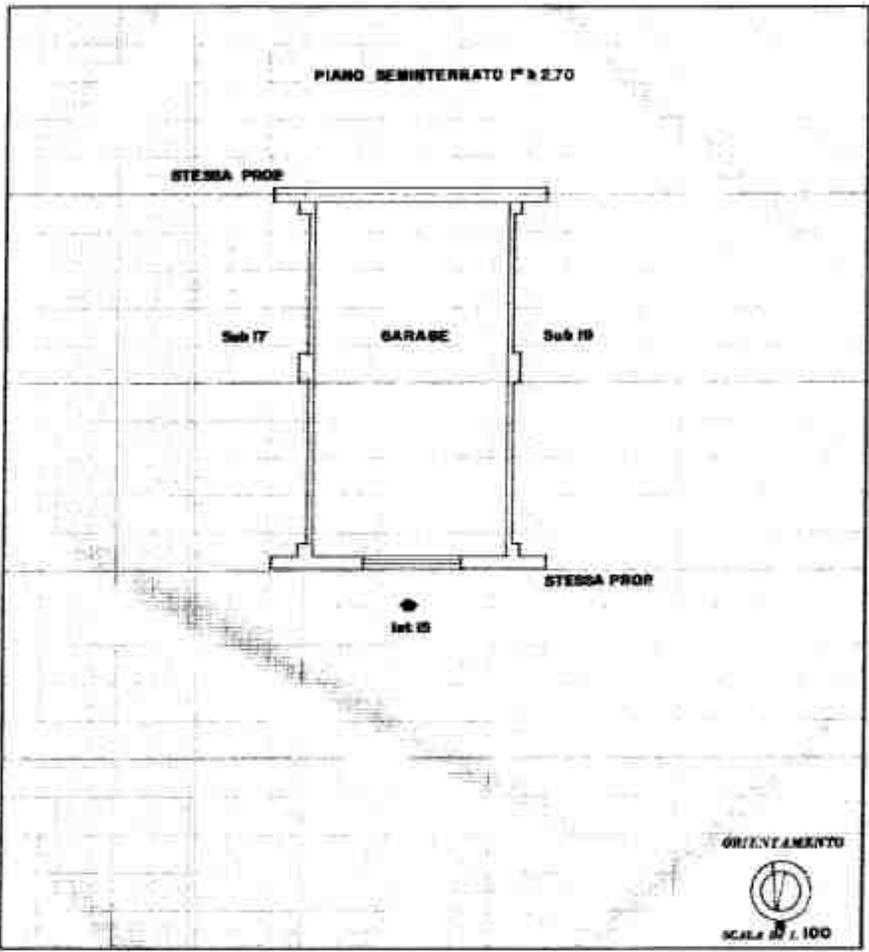
LA PRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE SI EFFETTUA NEL P. 1101

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di VALLEPIETRA Via SS TRINITA'

Ditta AQUILANI ORESTE NATO A VALLEPIETRA IL 22-2-1891

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

PIANO SEMINTERRATO P. n. 270



ORIENTAMENTO
SCALA 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

F. 29 P. 110 330 SUB 18

DATA
P. 110 330

Completato dal **GEORGLIO BENEDETTI**
(T. 110 330 330)

iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **ROMA**

Data: 21/09/90

Firma: *Georgio Benedetti*

Catasto di Vallepietra - Sezione di Vallepietra (L. 110) - Foglio 29 - Particella 110 - Subalterno 18 -
VIA SANTISSIMA TRINITA' n. 872 - Istituto 13 (P. 110 330)

Ultima planimetria in cm.
Data presentazione: 21/09/1990 - Data: 01/03/2021 - n. T383027 - Richiedente: MRZLCU74B15L182X
Totale scheda: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (246X373) - Formato stampa risultante: A4(210x297)

ORDINE DEGLI INGEGNERI
INGEGNERE JUNIOR
LUCA MARZIALE
 Sez. B Settori:
 a) civile e ambientale
 n° B 37502
 DELLA PROVINCIA DI ROMA



Visura catastale

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 01/03/2023

Dati della richiesta	Comune di VALLEPIETRA (Codice:L611)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 29 Particella: 338 Sub.: 18

INTESTATO

1	VAGO S.R.L. Sede in ROMA (RM)	04486351002*	(1) Proprietà
---	-------------------------------	--------------	---------------

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		29	338	18			C/6	6	49 m ²	Totale: 49 m ²	Euro 23,79	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SANTISSIMA TRINITA' n. SNC Interno 15 Piano S1										
Notifica				Parita		1000249		Mod.58				
Annotazioni		classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L611 - Foglio 29 - Particella 338

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/05/1993

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		29	338	18			C/6	6	49 m ²		Euro 23,79 L. 46.060	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/05/1993 in atti dal 30/07/1999 (n. 60990.1/1993)
Indirizzo		VIA SANTISSIMA TRINITA' n. SNC Interno 15 Piano S1										
Notifica				Parita		1000249		Mod.58				
Annotazioni		classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L611 - Foglio 29 - Particella 338

Situazione Urbanistica / Edilizia

In merito al locale box, posto al piano S1, int.15 di traversa di Via SS. Trinita snc, identificato al foglio n.29 p.IIa 338 sub.18, (immobile b.3- LOTTO N.3) risulta allo stato attuale, un ampliamento, il tutto interrato. Tale ampliamento è regolarizzabile ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01. Sono presenti delle difformità alla planimetria catastale, in quanto non sono presenti le tamponature interne adiacenti al sub.17 e 19, che dovranno essere ripristinate.

b.4) locale garage identificato l'agenzia delle Entrate di Roma- Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali al foglio 29 particella 338, sub. 19, int.16

L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano S1 di un fabbricato di maggior consistenza per civile abitazione. Il fabbricato consta n. 4 piani fuori terra ed un piano interrato con copertura a tetto a doppia falda. Le strutture portanti sono in cemento armato con



tamponatura a cassa vuota dello spessore di cm. 30 circa. Esternamente il fabbricato è rifinito con listelli di laterizio posti a cortina tinteggiati.



ORDINE DEGLI INGEGNERI
INGEGNERE JUNIOR
LUCA MARZIALE
Sez. B Settori:
a) civile e ambientale
n° B 37502
DELLA PROVINCIA DI TAVI



Visura catastale



Data: 01/03/2023 Ora: 16.28.09 Segue
Visura n.: T337501 Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 01/03/2023

Dati della richiesta	Comune di VALLEPIETRA (Codice:L611)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 29 Particella: 338 Sub.: 19

INTESTATO

1 VAGO S.R.L. Sede in ROMA (RM)	04486351002*	(1) Proprieta'
-----------------------------------	--------------	----------------

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		29	338	19			C/6	6	49 m ²	Totale: 49 m ²	Euro 23,79	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SANTISSIMA TRINITA' n. SNC Interno 16 Piano S1										
Notifica		Partita		1000249		Mod.58						
Annotazioni		classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L611 - Foglio 29 - Particella 338

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/05/1993

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		29	338	19			C/6	6	49 m ²		Euro 23,79 L. 46.060	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/05/1993 in atti dal 30/07/1999 (n. 60990.1/1993)
Indirizzo		VIA SANTISSIMA TRINITA' n. SNC Interno 16 Piano S1										
Notifica		Partita		1000249		Mod.58						
Annotazioni		classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati



Ing. I. Marziale Luca Cell. 3477768098 - Email : luca.marziale@geopec.it; 1

Planimetria catastale

Data presentazione: 21/09/1990 - Data: 01/03/2021 - n. T383029 - Richiedente: MRZLCU74B15L182X

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ENERGIATI

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ENERGIATI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(A. D. 20/05/1988 - L. 17/08/1988 - D. M. 11/03/1988)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VALLEPIETRA Via SS TRINITA'

Ditta AQUILANI ORESTE NATO A VALLEPIETRA IL 22-2-1951

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Energetico di ROMA

Sez. B (Tracce Catastro) (GGIO) (E) (S) (S)

Lire
200

PIANO SEMINTERRATO P° a 2.70

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PRAT. N°	F.25 Via SSB SUB. 19
------------------	----------------------

Completata dal **GEOM. ELIO BENEDETTI**
(1988, n. 118/1988)

Incarico all'Ufficio di **GEOMETRI**
della Provincia di **ROMA**
data **21 Set 1990**
Firma *Elio Benedetti*

ORIENTAMENTO

SCALA 1:100

Cartina dei Habitati - Edizione 4/01/2021 - Comune di VALLEPIETRA (L.611) - Foglio 29 - Particella 118 - Subalterno 19 -
VIA SANTISSIMA TRINITA' n. 83C - Intero 19 Piano B1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 21/09/1990 - Data: 01/03/2021 - n. T383029 - Richiedente: MRZLCU74B15L182X

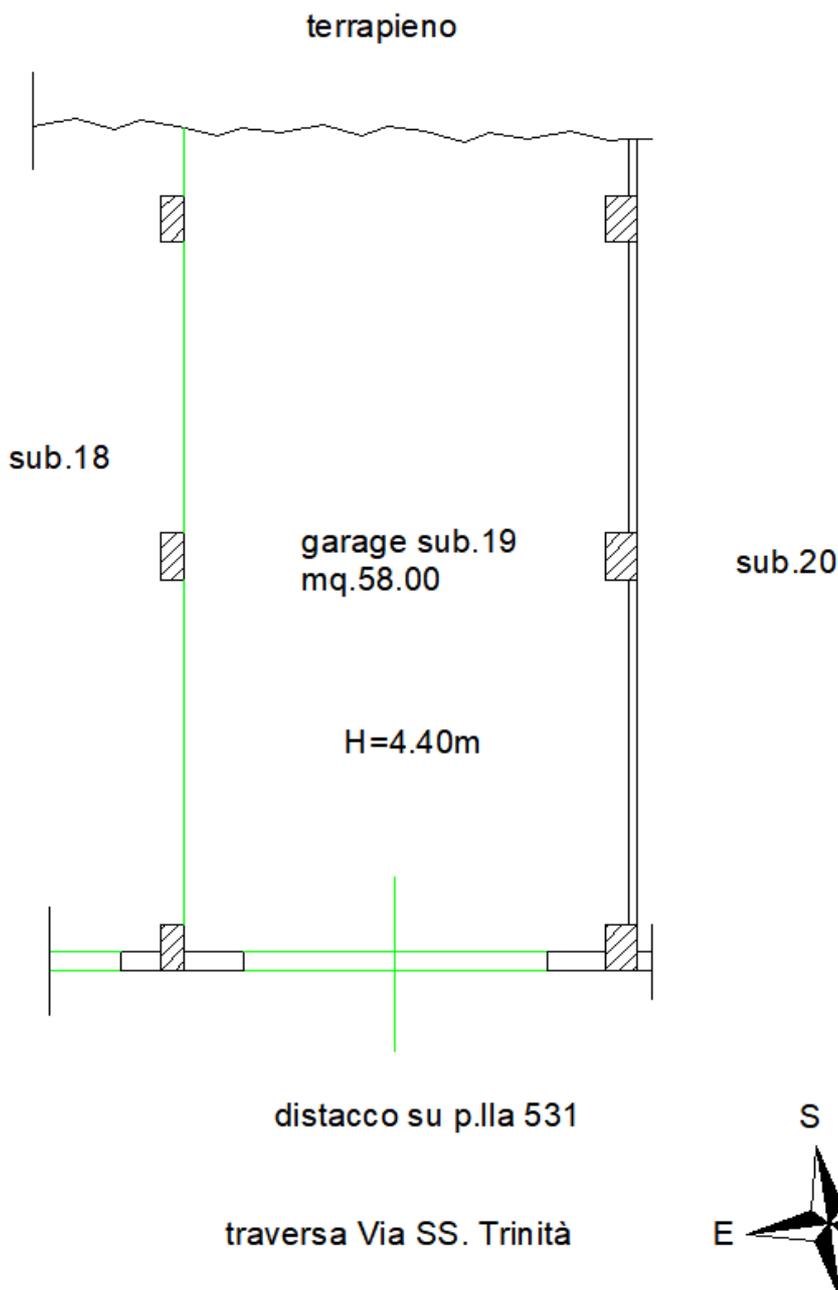
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ORDINE DEGLI INGEGNERI

INGEGNERE JUNIOR
LUCA MARZIALE
Sez. B Settori:
a) civile e ambientale
n° B 37502

DELLA PROVINCIA DI ROMA

Planimetria dello stato di fatto



Situazione Urbanistica /Catastale

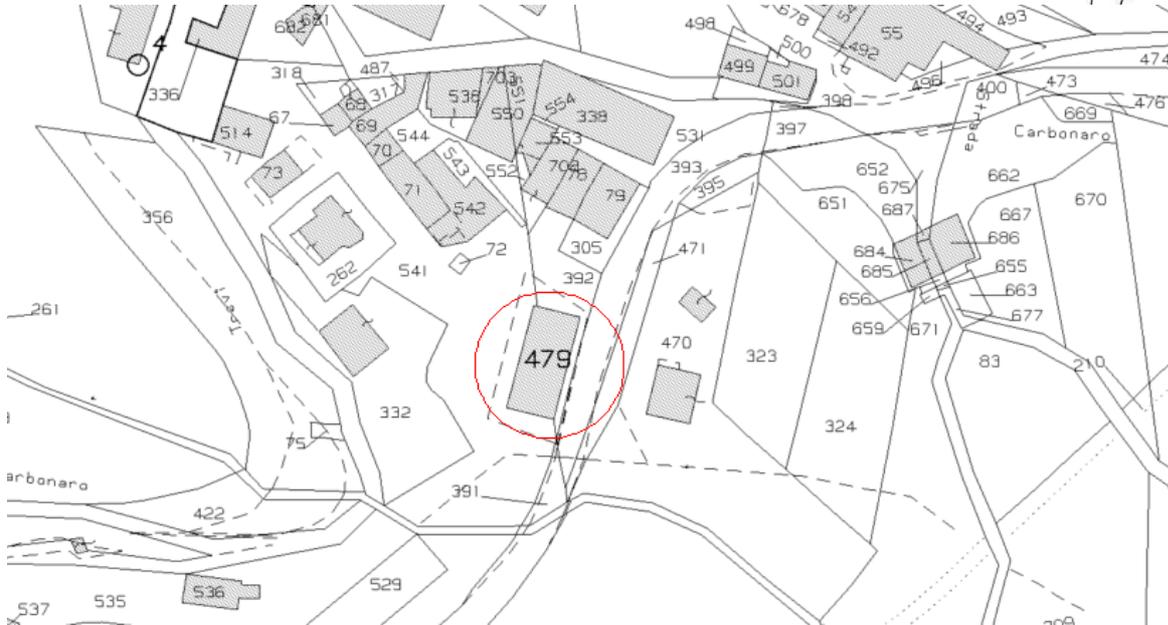
In merito al locale box, posto al piano S1, int.16 di traversa di Via SS. Trinita snc, identificato al foglio n.29 p.lla 338 sub.19, (immobile b.4- LOTTO N.4) risulta allo stato attuale, risulta un ampliamento, il tutto interrato. Tale ampliamento è regolarizzabile ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01. Sono presenti delle difformità alla planimetria

catastale, in quanto non è presente la tamponatura interne adiacente al sub.18, che dovrà essere ripristinata.

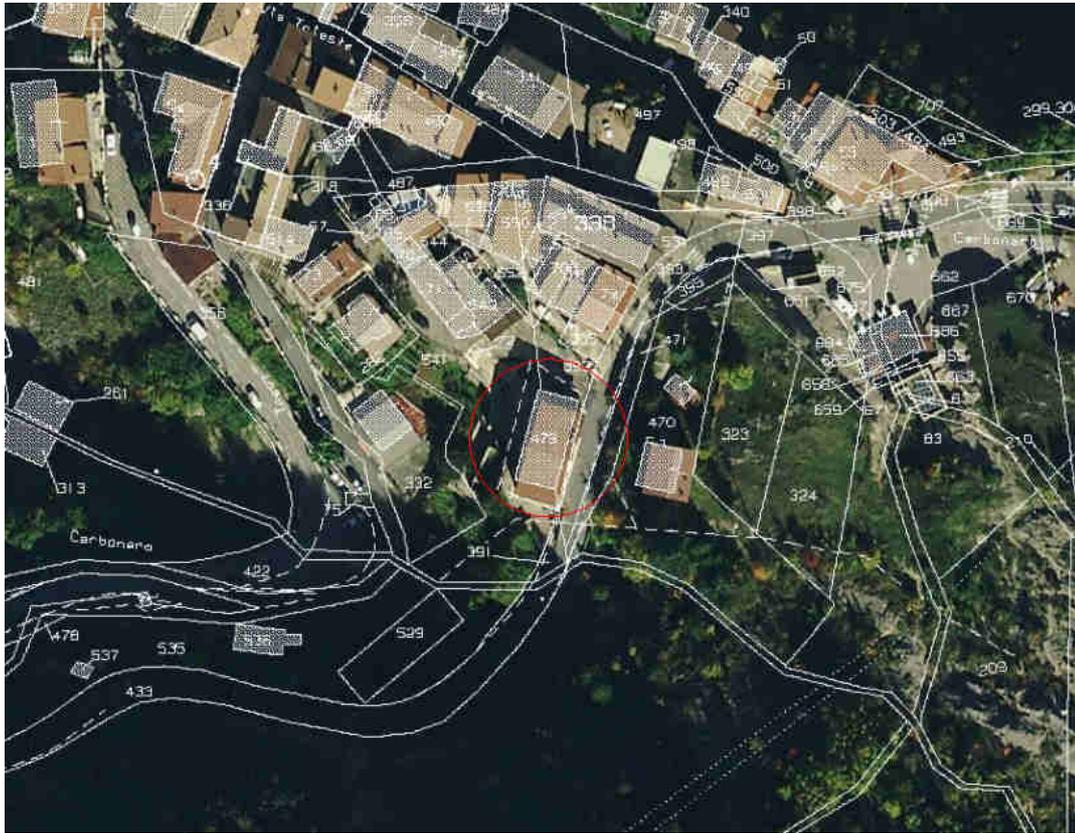
- **C.** unità immobiliari identificate presso l'agenzia delle Entrate di Roma – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali al foglio 29, particella 479, sub.6, 7, 509, 510.



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione di mappa catastale su immagine satellitare

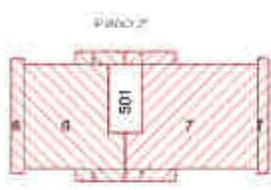
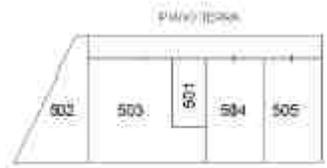
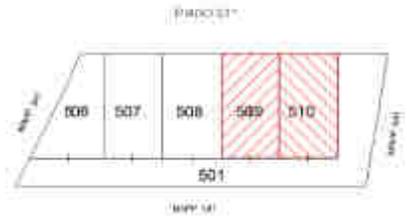


Elaborato planimetrico catastale con evidenza le U.I.U. oggetto di stima

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Gianfranco Marzio
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Frosinone N. 2369

**Agenzia del Territorio
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Roma**

Comune di Vallepietra Protocollo n. RM0718381 del 15/06/2011
 Sezione: Foglio: 29 Particella: 479 Tipo Mappale n. del
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



ORDINE DEGLI INGEGNERI
 INGEGNERE JUNIOR
 LUCA MARZIALE
 Sez. B Settori:
 a) civile e ambientale
 n° B 37502
 DELLA PROVINCIA DI ROMA

- **C.1)** locali autorimessa, posti al piano seminterrato, identificati al foglio 29 del comune di Vallepietra particella 479 sub. 509 e 510 (LOTTO N.5)

Le unità immobiliari a destinazione non residenziale, sono poste al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza per civile abitazione composta da n. 3 piano fuori terra ed un seminterrato a ridosso della Via SS. Trinità.

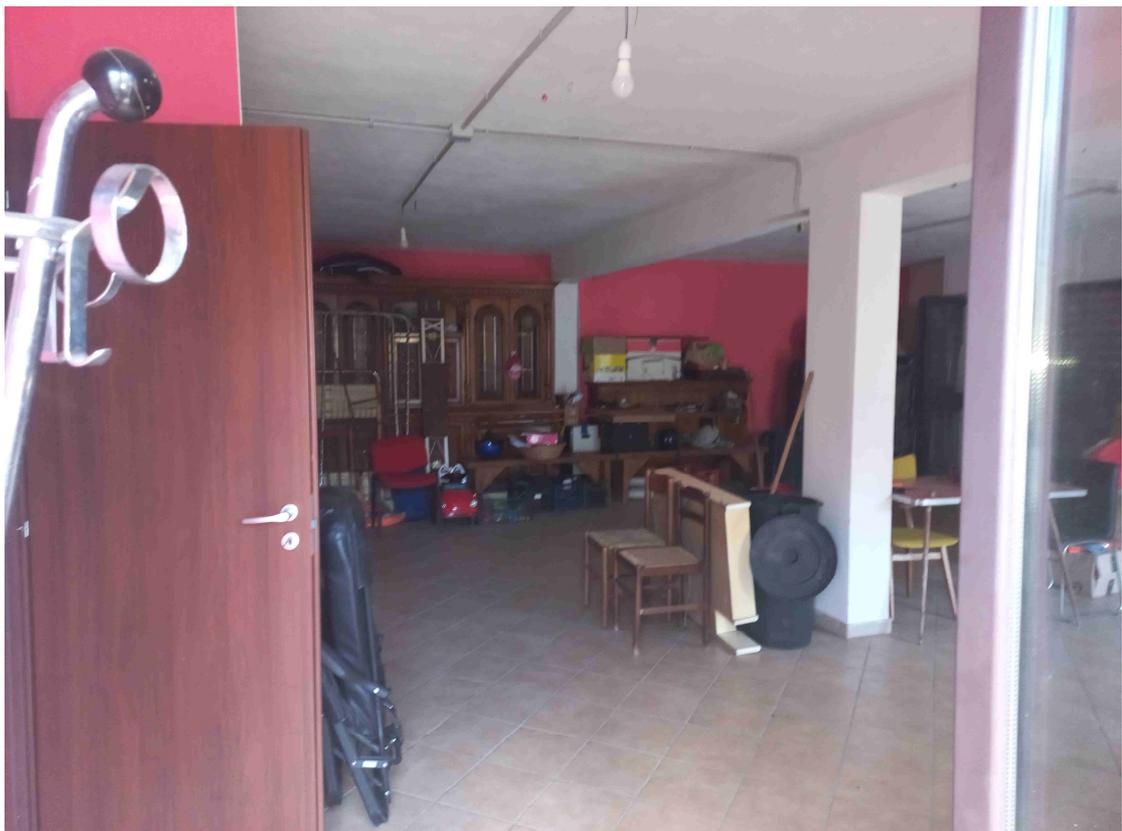




L'accesso pedonale alle unità è garantito dalla corte di pertinenza da.



ORDINE DEGLI INGEGNERI
INGEGNERE JUNIOR
LUCA MARZIALE
Sez. B Settori:
a) civile e ambientale
n° B 37502
DELLA PROVINCIA DI ROMA

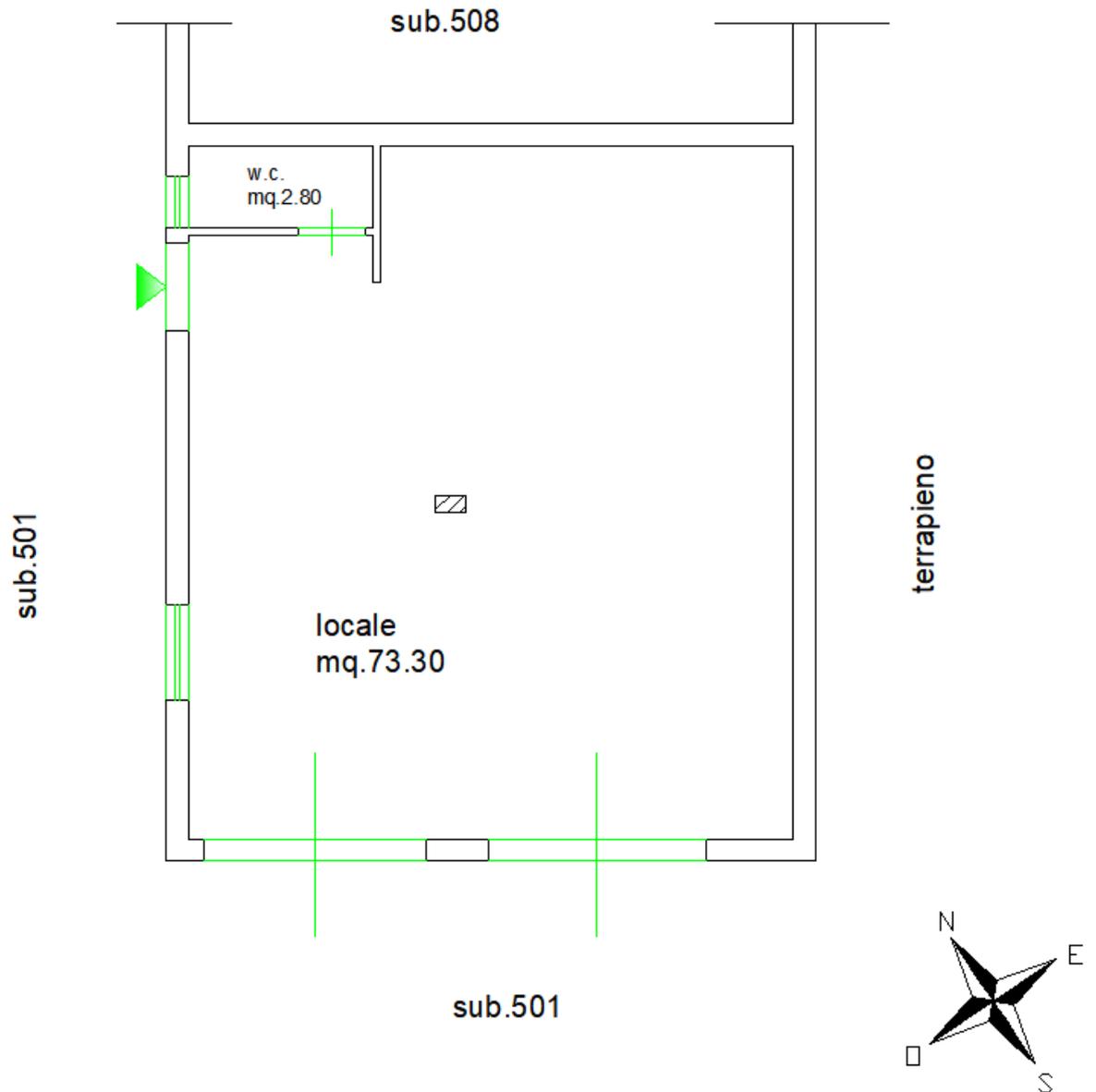


ORDINE DEGLI INGEGNERI
INGEGNERE JUNIOR
LUCA MARZIALE
Sez. B Settori:
a) civile e ambientale
n° B 37502
DELLA PROVINCIA DI ROMA



Le unità immobiliari risultano fuse di fatto tra loro ed aver subito un cambio di destinazione d'uso, da non residenziale a residenziale, mediante realizzazione degli impianti ed angolo cottura.





Planimetria catastale

Non è presente la planimetria catastale in quanto le unità immobiliari risultano censite con la categoria F/3 ovvero edifici in corso di costruzione.



Visure Catastali storiche

sub.509

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 01/03/2023

Dati della richiesta	Comune di VALLEPIETRA (Codice:L611)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 29 Particella: 479 Sub.: 509

INTESTATO

1	VAGO S.R.L. Sede in ROMA (RM)	04486351002*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	-------------------------------	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 04/11/2010

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		29	479	509			F/3					DIVISIONE del 04/11/2010 Pratica n. RM1316001 in atti dal 04/11/2010 DIVISIONE (n. 145766.1/2010)
Indirizzo		VIA SANTISSIMA TRINITA' n. 5C Piano 51										
Notifica							Partita				Mod.58	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L611 - Foglio 29 - Particella 479

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 04/11/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VAGO S.R.L. Sede in ROMA (RM)	04486351002*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		DIVISIONE del 04/11/2010 Pratica n. RM1316001 in atti dal 04/11/2010 DIVISIONE (n. 145766.1/2010)	

Sub.510

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 01/03/2023

Dati della richiesta	Comune di VALLEPIETRA (Codice:L611)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 29 Particella: 479 Sub.: 510

INTESTATO

1	VAGO S.R.L. Sede in ROMA (RM)	04486351002*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	-------------------------------	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 04/11/2010

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		29	479	510			F/3					DIVISIONE del 04/11/2010 Pratica n. RM1316001 in atti dal 04/11/2010 DIVISIONE (n. 145766.1/2010)
Indirizzo		VIA SANTISSIMA TRINITA' n. 5C Piano 51										
Notifica							Partita				Mod.58	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L611 - Foglio 29 - Particella 479

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 04/11/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VAGO S.R.L. Sede in ROMA (RM)	04486351002*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		DIVISIONE del 04/11/2010 Pratica n. RM1316001 in atti dal 04/11/2010 DIVISIONE (n. 145766.1/2010)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/03/2023

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 17/07/2008

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		29	479	8			F/3					(ALTRE) del 17/07/2008 Pratica n. RM0967582 in atti dal 17/07/2008 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 7797.1/2008)	
Indirizzo		VIA SANTISSIMA TRINITA' n. SNC Interno 7 Piano S1											
Notifica							Partita				Mod.58		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 17/07/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VAGO S.R.L. Sede in ROMA (RM)	04486351002*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 04/11/2010
DATI DERIVANTI DA		(ALTRE) del 17/07/2008 Pratica n. RM0967582 in atti dal 17/07/2008 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 7797.1/2008)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

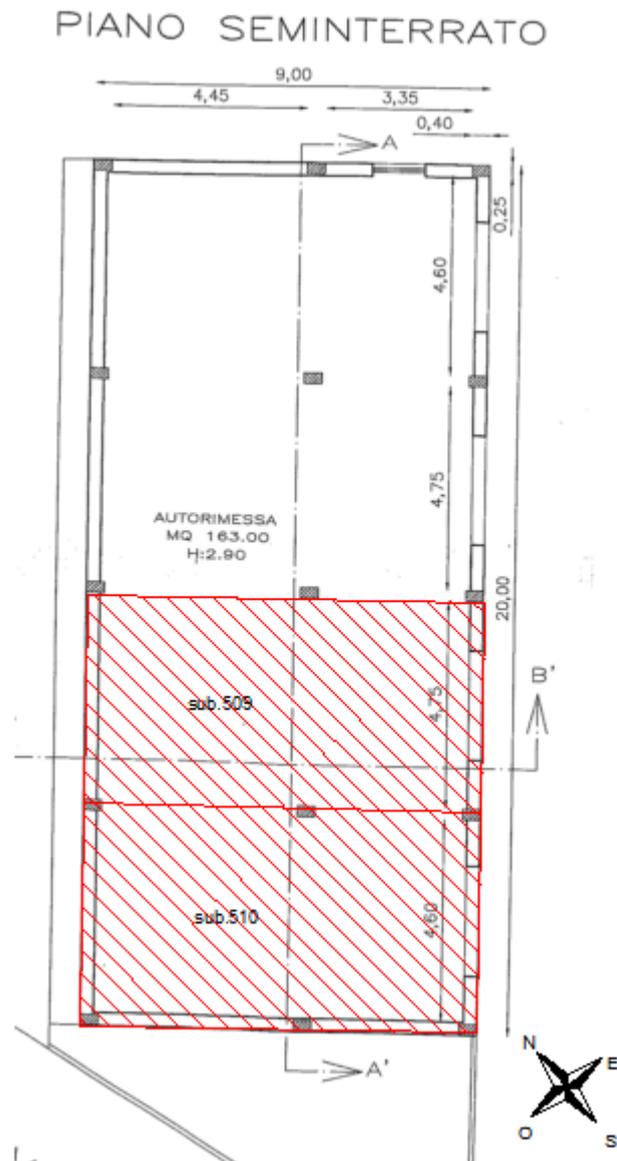
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Situazione Urbanistica / Edilizia

Il fabbricato identificato presso l'agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali al foglio 29 particella 479 è stato realizzato partendo da una struttura in cemento già esistente e autorizzato presso il Comune di Vallepietra con concessione Edilizia n. 13 del 03/11/1990. In data 06/10/2007 la Concessione è stata rinnovata dal Comune di Vallepietra in Permesso a Costruire, tuttavia ad oggi, il permesso di costruire risulta nuovamente scaduto.



Luca Marziale



Il locale garage posto al piano Seminterrato presenta difformità rispetto all'ultimo elaborato progettuale presente presso l'ufficio tecnico del comune di Vallepietra ovvero fusione, diversa distribuzione degli spazi, cambio d'uso, modifica dei prospetti.

Per il cambio d'uso a residenziale, non è possibile la regolarizzazione; per la fusione e modifica dei prospetti sarà necessaria regolarizzazione ai sensi art.37 del DPR 380/01 previa autorizzazione degli enti sovra comunali. I costi di fiscalizzazione e professionali saranno detratti dal valore a base d'asta.



C.2) locale in corso di costruzione identificato presso l'Agencia delle Entrate di Roma- Ufficio Provinciale di Roma –Territorio Servizi Catastali al foglio 29 particella 479, sub. 6 interno 5, piano secondo mansardato (LOTTO N.6).



L'accesso all'unità immobiliare è garantito dal vano scale posto sul fronte strada, privo di ascensore.





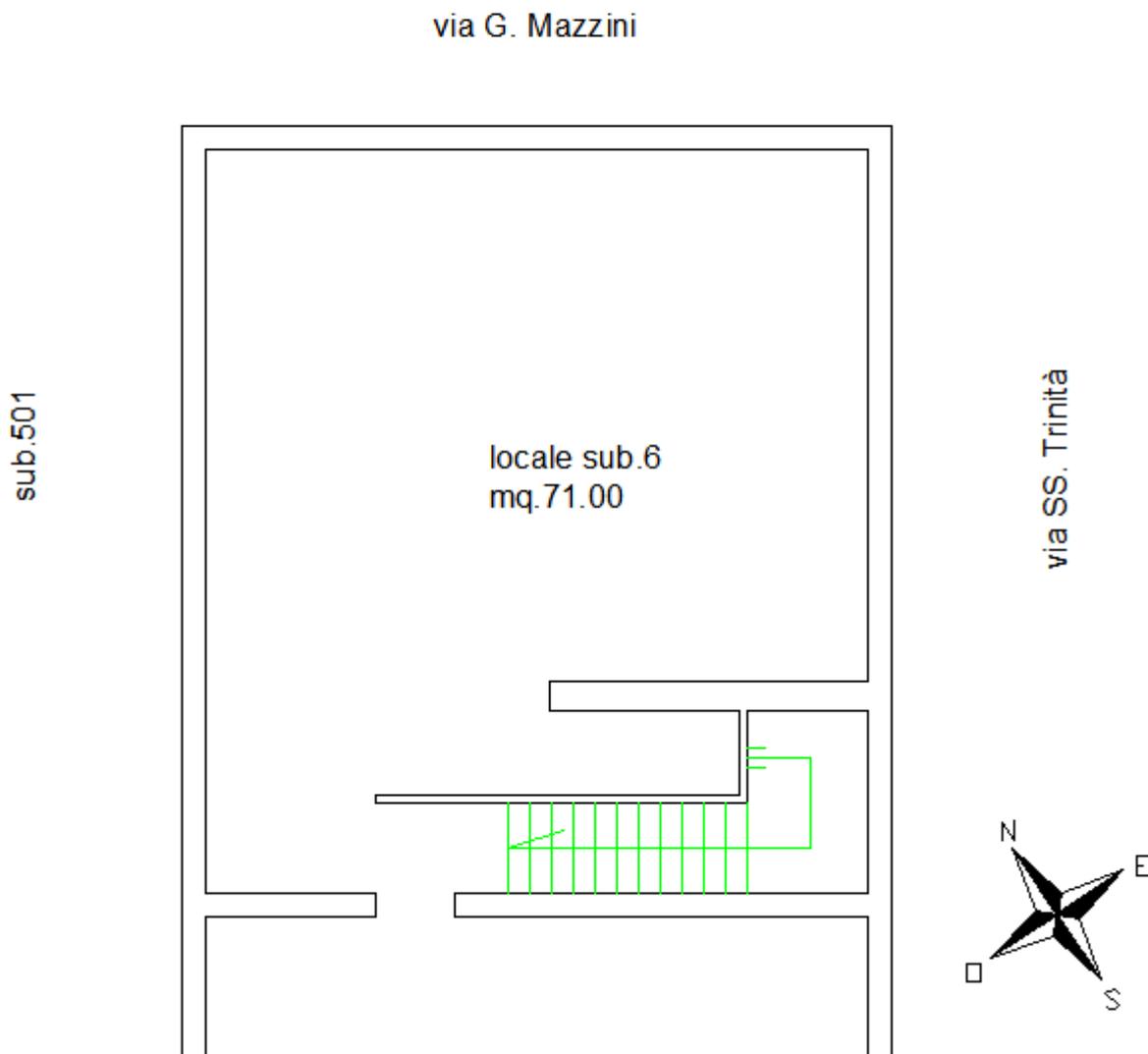
ORDINE DEGLI INGEGNERI
INGEGNERE JUNIOR
LUCA MARZIALE
Sez. B Settori:
a) civile e ambientale
n° B 37502
DELLA PROVINCIA DI ROMA





A handwritten signature in black ink, appearing to read "Luca Marziale", written over the bottom right corner of the professional stamp.

Planimetria stato di fatto
Piano Secondo
Appartamenti sub.6 in fase di costruzione



Planimetria catastale

Assente in quanto catastalmente le unità immobiliari sono censite con la categoria F/3
ovvero edifici in corso di costruzione.



Visura Catastale

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 01/03/2023

Dati della richiesta	Comune di VALLEPIETRA (Codice:L611) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 29 Particella: 479 Sub.: 6

INTESTATO

1	VAGO S.R.L. Sede in ROMA (RM)	04486351002*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	-------------------------------	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 17/07/2008

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		29	479	6			F/3					(ALTRE) del 17/07/2008 Pratica n. RM0967582 in atti dal 17/07/2008 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 7797.1/2008)
Indirizzo		VIA SANTISSIMA TRINITA' n. SNC Interno 5 Piano 2										
Notifica		Partita		Mod.58								

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L611 - Foglio 29 - Particella 479

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 17/07/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VAGO S.R.L. Sede in ROMA (RM)	04486351002*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		(ALTRE) del 17/07/2008 Pratica n. RM0967582 in atti dal 17/07/2008 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 7797.1/2008)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

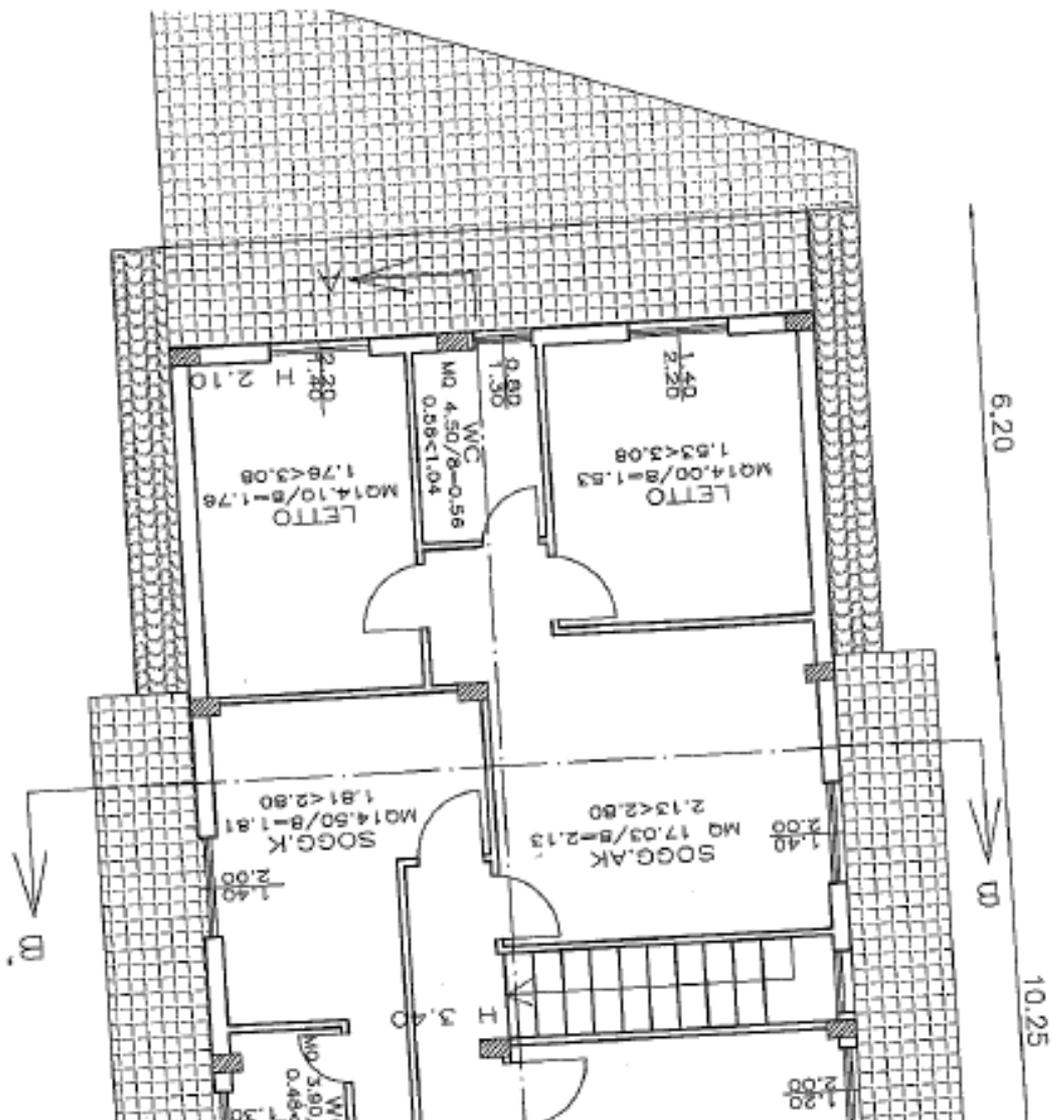
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Situazione Urbanistica /Edilizia

Il fabbricato identificato presso l'agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali al foglio 29 particella 479 è stato realizzato partendo da una struttura in cemento già esistente e autorizzato presso il Comune di Vallepietra con concessione Edilizia n. 13 del 03/11/1990. In data 06/10/2007 la Concessione è stata rinnovata dal Comune di Vallepietra in Permesso a Costruire, tuttavia ad oggi, il permesso di costruire risulta nuovamente scaduto.

Stralcio dell'elaborato grafico, Permesso a Costruire Rinnovo Concessione Edilizia n.13/90





L'unità immobiliare è ancora allo stato rustico ed al fine del proseguo della attività edilizie sarà necessario attivare procedimento edilizio per ultimazione delle opere (S.C.I.A.).

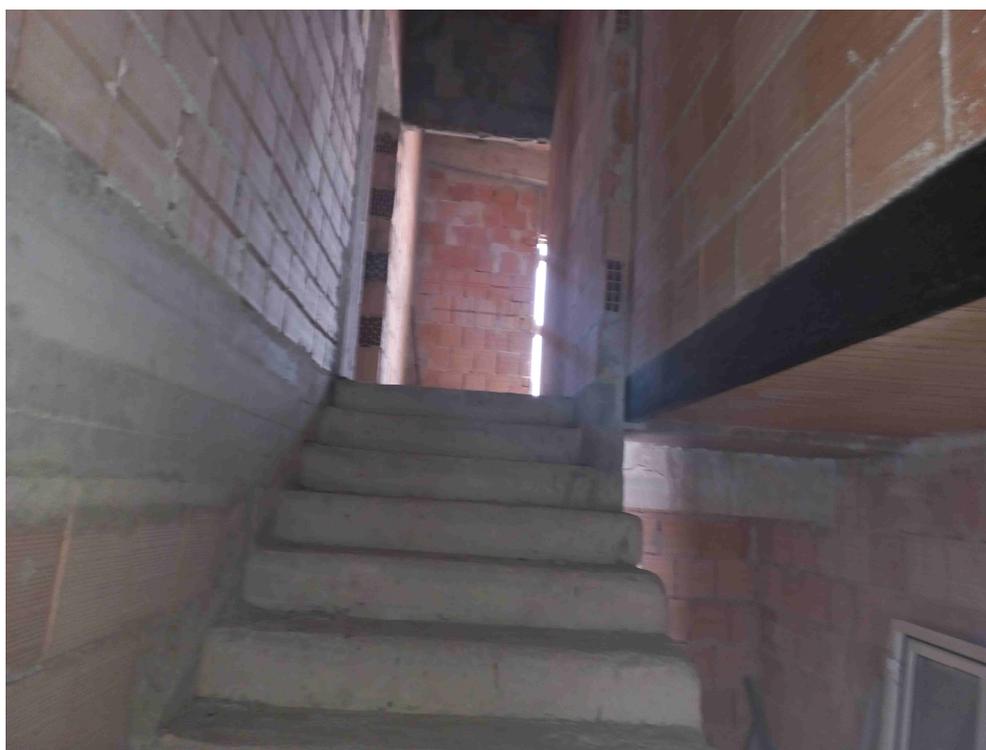
Sarà valuta l'unità immobiliare allo stato attuale senza detrazione per le opere edilizie.



C.3) locale residenziale in corso di costruzione identificato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma- Ufficio Provinciale di Roma –Territorio Servizi Catastali al foglio 29 particella 479, sub. 7 interno 6, piano secondo mansardato (LOTTO N.7).



L'accesso all'unità immobiliare è garantito dal vano scale posto sul fronte strada, privo di ascensore.



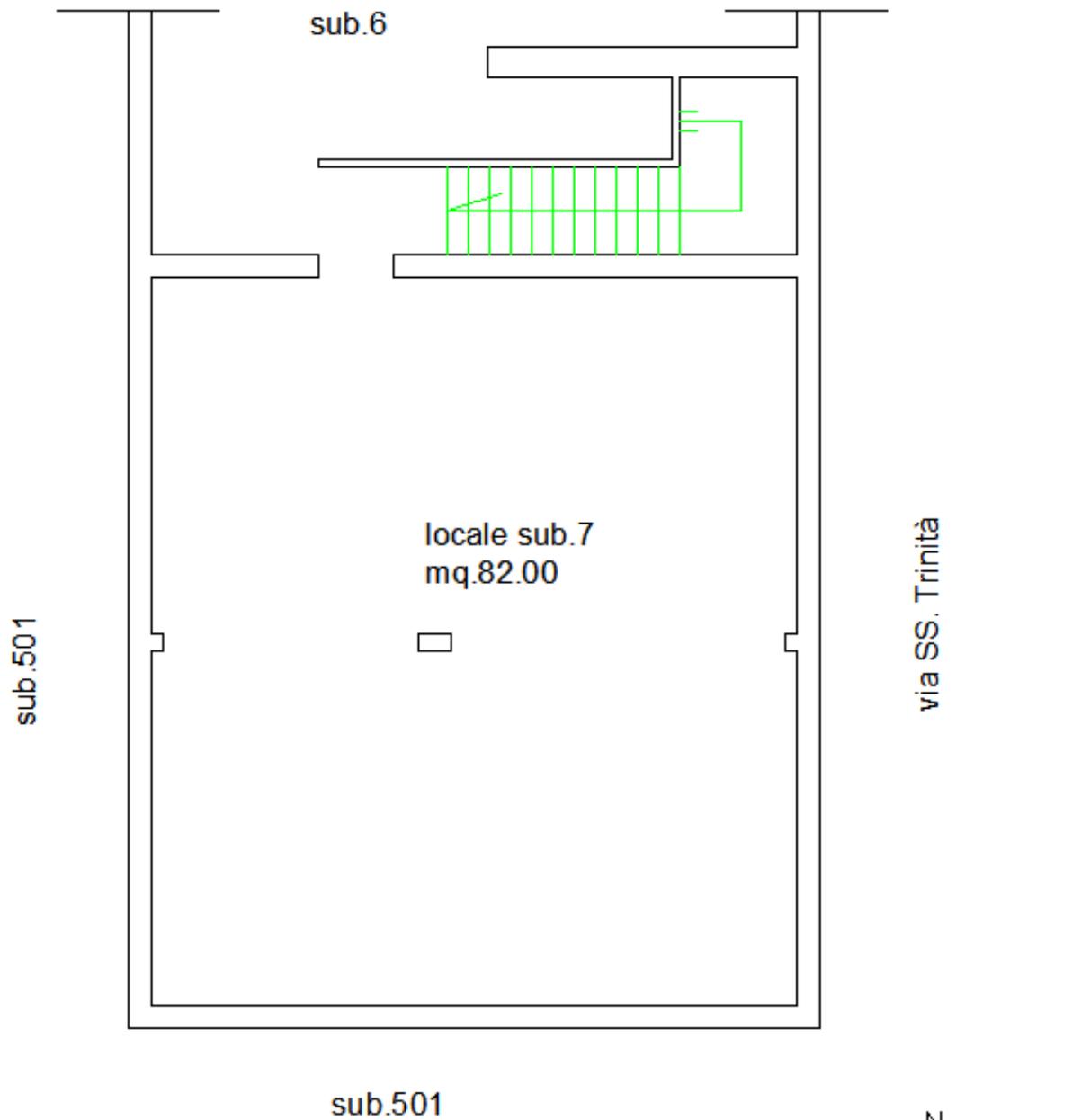
Luca Marziale



Ing.I.Marziale Luca Cell.3477768098- Email : luca.marziale@geopec.it; luca.marzia

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Luca Marziale", written over the bottom right corner of the professional stamp.

Planimetria stato di fatto
Piano Secondo
Appartamento sub.7 in fase di costruzione



ORDINE DEGLI INGEGNERI
INGEGNERE JUNIOR
LUCA MARZIALE
Sez. B Settori:
a) civile e ambientale
n° B 37502
DELLA PROVINCIA DI ROMA

Planimetria catastale

Assente in quanto catastalmente le unità immobiliari sono censite con la categoria F/3 ovvero edifici in corso di costruzione.

Visura Catastale



Data: 01/03/2023 Ora: 16.20.04

Fine

Visura n.: T331485 Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 01/03/2023

Dati della richiesta	Comune di VALLEPIETRA (Codice:L611)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 29 Particella: 479 Sub.: 7

INTESTATO

1	VAGO S.R.L. Sede in ROMA (RM)	04486351002*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	-------------------------------	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 17/07/2008

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		29	479	7			F/3					(ALTRE) del 17/07/2008 Pratica n. RM0967582 in atti dal 17/07/2008 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 7797.1/2008)
Indirizzo		VIA SANTISSIMA TRINITA' n. SNC Interno 6 Piano 2										
Notifica		Partita				Mod.58						

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L611 - Foglio 29 - Particella 479

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 17/07/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VAGO S.R.L. Sede in ROMA (RM)	04486351002*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		(ALTRE) del 17/07/2008 Pratica n. RM0967582 in atti dal 17/07/2008 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 7797.1/2008)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

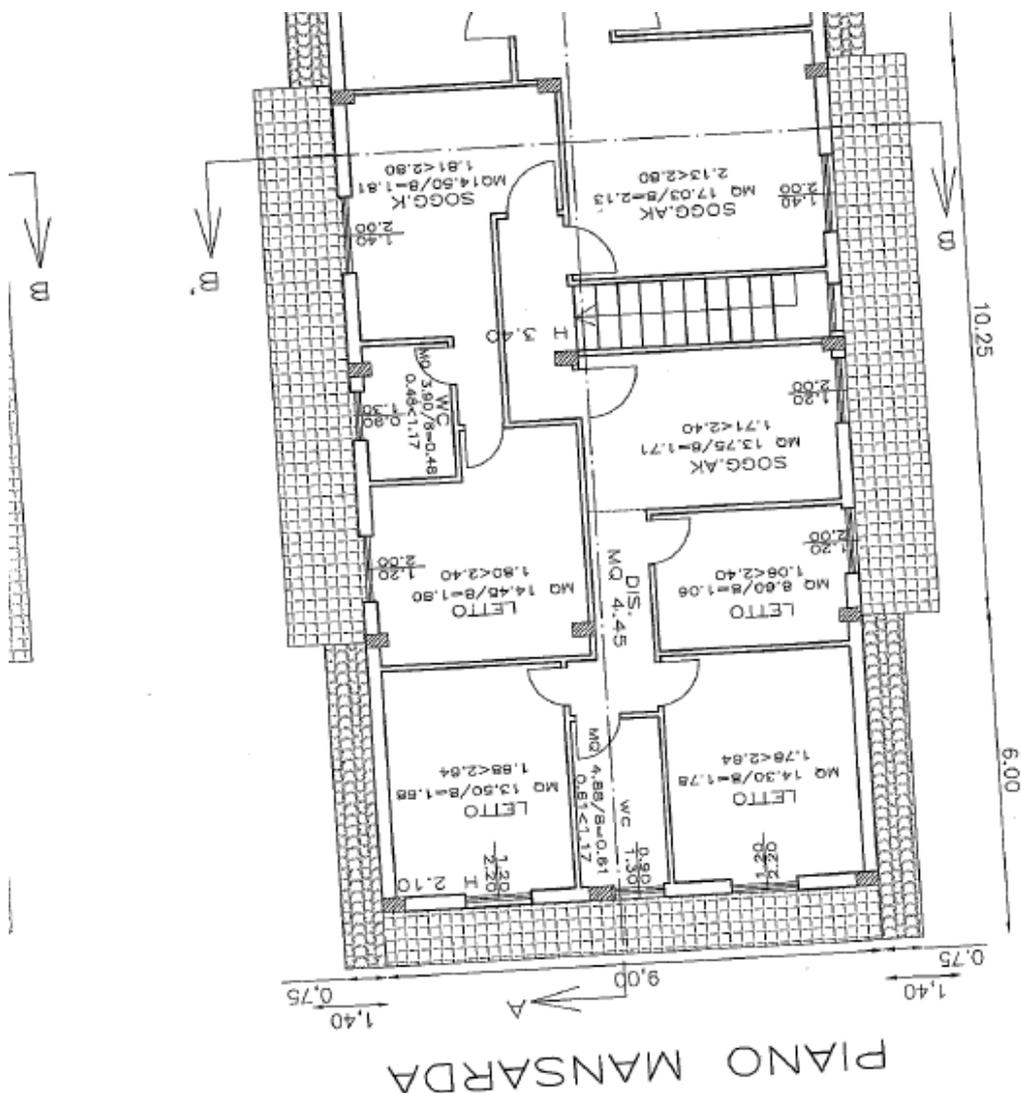
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Situazione Urbanistica / Edilizia.

Il fabbricato identificato presso l'agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali al foglio 29 particella 479 è stato realizzato partendo da una struttura in cemento già esistente e autorizzato presso il Comune di Vallepietra con concessione Edilizia n. 13 del 03/11/1990. In data 06/10/2007 la Concessione è stata rinnovata dal Comune di Vallepietra in Permesso a Costruire, tuttavia ad oggi, il permesso di costruire risulta nuovamente scaduto.

Stralcio dell'elaborato grafico, Permesso a Costruire Rinnovo Concessione Edilizia n.13/90



L'unità immobiliare è ancora allo stato rustico ed al fine del proseguo della attività edilizie sarà necessario attivare procedimento edilizio per ultimazione delle opere (S.C.I.A.).

Sarà valuta l'unità immobiliare allo stato attuale senza detrazione per le opere edilizie.

FORMAZIONE DEI LOTTI E VALORE DI STIMA DEGLI STESSI

LOTTO N. 1

Valore del diritto di piena proprietà di 1/1 di locale commerciale sito nel comune di Vallepietra, via SS. Trinità snc, Piano Terra della superficie utile di mq.75 circa (attualmente frazionato in n.2 locali) identificato presso l'agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali al foglio 29 particella 338 sub.2 categoria C/1, classe 1, consistenza mq. 75, Superficie Catastale mq.83, Rendita €. 519,04 , Via Santissima Trinità n. snc , interno 1, Piano Terra.

L'immobile è posto nel centro urbano del Comune di Vallepietra avente una popolazione di circa 240 abitanti. Il comune è dotato di scarsi servizi, l'ospedale più vicino risulta a km. 25 nel comune di Subiaco, non sono presenti scuole, e servizi in generale.

Anche di mezzi di trasporto di superficie sono poco fruibili a causa dell'impervio territorio.

È presente un discreto afflusso estivo, di turisti di religione Cristiana che visitano il santuario della Santissima Trinità. Il locale oggetto della presente è posto nella direttrice principale che conduce al suddetto santuario

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione e vetustà, si può adottare un valore al mq. di

€.700,00 (settecento//00)



LOTTO 1 - locale commerciale - FG.29 P.LLA 338 SUB.2		coefficiente	Sup. Commerciale
DESCRIZIONE ZONE	mq.	applicato	mq.
LOCALE COMMERCIA PIANO TERRA	85	100%	85,00
Superficie commerciale			85,00
Valore €/mq.			€ 700,00
Totale			€ 59.500,00
Abbattimento prezzo per assenza garanzia vizi		-10%	-€ 5.950,00
costi di regolarizzazione urbanistica/catastale			-€ 4.000,00
Totale Valore compendio pignorato			€ 49.550,00

Per quanto sopra esposto il valore attualmente commerciale dell'unità immobiliare denominato LOTTO N.1 consistente nella piena proprietà di locale commerciale sito nel comune di Vallepietra, via SS. Trinità snc, Piano Terra della superficie utile di mq.75 circa (attualmente frazionato in n.2 locali) identificato presso l'agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali al foglio 29 particella 338 sub.2 categoria C/1, classe 1, consistenza mq. 75, Superficie Catastale mq.83, Rendita €. 519,04 , Via Santissima Trinità n.snc , interno 1, Piano Terra, confinate nel suo insieme a Nord ed Est con la p.lla 531 distacco verso strada comunale, a sud con la medesima p.lla 531 con distacco verso altro fabbricato, ad Ovest con il sub. 6 int.2 della medesima particella 338, é di €. 49.550,00 ovvero **Totale valore arrotondato a base d'asta €.** **50.000,00 (CINQUANTAMILA//00).**



LOTTO N.2

Valore del diritto di piena proprietà di 1/1 di locale autorimessa sito nel comune di Vallepietra, via SS. Trinità snc, Piano S1 della superficie utile di mq.78 circa, identificato presso l'agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali al foglio 29 particella 338 sub.17 categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 49, Superficie Catastale mq.49, Rendita €. 23,79 Via Santissima Trinità n.snc, interno 14, Piano S1

L'immobile è posto nel centro urbano del Comune di Vallepietra avente una popolazione di circa 240 abitanti. Il comune è dotato di scarsi servizi, l'ospedale più vicino risulta a km. 25 nel comune di Subiaco, non sono presenti scuole, e servizi in generale.

Anche di mezzi di trasporto di superficie sono poco fruibili a causa dell'impervio territorio.

È presente un discreto afflusso estivo, di turisti di religione Cristiana che visitano il santuario della Santissima Trinità. Il locale oggetto della presente è posto nella direttrice principale che conduce al suddetto santuario

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie

commerciale. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione e vetustà, si può adottare un valore al mq. di €.400,00 (quattrocento//00)

LOTTO 2 - LOCALE AUTORIMESSA- NCEU FOG. 29 P.LLA 338 SUB.17		coefficiente	Sup. Commerciale
AUTORIMESSA	mq.	applicato	mq.
piano S1	77	100%	77,00
Superficie commerciale			77,00
Valore €/mq.			€ 400,00
Totale			€ 30.800,00
Abbattimento prezzo per assenza garanzia vizi		-10%	-€ 3.080,00
costi di regolarizzazione urbanistica/catastale			-€ 5.000,00
Totale Valore compendio pignorato			€ 22.720,00

Per quanto sopra esposto il valore attualmente commerciale dell'unità immobiliare denominato LOTTO N.2 consistente nella piena proprietà di locale autorimessa sito nel comune di Vallepietra, via SS. Trinità snc, Piano S1 della superficie utile di mq.75 circa identificato presso l'agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali al foglio 29 particella 338 sub.17 categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 49, Superficie Catastale mq.83, Rendita €. 519,04 , Via Santissima Trinità n.snc , interno 14, Piano Terra, confinate nel suo insieme a Nord e Sud con la p.lla 531, ad Est con il sub. 16 e ad Ovest con il sub.18, é di €. 22.720,00 ovvero **Totale valore arrotondato a base d'asta €.**
23.000,00 (ventitremila//00).

LOTTO N.3

Valore del diritto di piena proprietà di 1/1 di locale autorimessa sito nel comune di Vallepietra, via SS. Trinità snc, Piano S1 della superficie utile di mq.78 circa, identificato presso l'agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali al foglio 29 particella 338 sub.18 categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 49, Superficie Catastale mq.49, Rendita €. 23,79 Via Santissima Trinità n.snc, interno 15, Piano S1



Luca Marziale

L'immobile è posto nel centro urbano del Comune di Vallepietra avente una popolazione di circa 240 abitanti. Il comune è dotato di scarsi servizi, l'ospedale più vicino risulta a km. 25 nel comune di Subiaco, non sono presenti scuole, e servizi in generale.

Anche di mezzi di trasporto di superficie sono poco fruibili a causa dell'impervio territorio.

È presente un discreto afflusso estivo, di turisti di religione Cristiana che visitano il santuario della Santissima Trinità. Il locale oggetto della presente è posto nella direttrice principale che conduce al suddetto santuario

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione e vetustà, si può adottare un valore al mq. di € 400,00 (quattrocento//00)

<u>LOTTO 3 - LOCALE AUTORIMESSA- NCEU FOG.29 P.LLA 338 SUB.18</u>			coefficiente	Sup. Commerciale
AUTORIMESSA	mq.		applicato	mq.
piano S1	60		100%	60,00
Superficie commerciale				60,00
Valore €/mq.				€ 400,00
Totale				€ 24.000,00
Abbattimento prezzo per assenza garanzia vizi			-10%	-€ 2.400,00
costi di regolarizzazione urbanistica/catastale				-€ 5.000,00
Totale Valore compendio pignorato				€ 16.600,00

Per quanto sopra esposto il valore attualmente commerciale dell'unità immobiliare denominato LOTTO N.3 consistente nella piena proprietà di locale autorimessa sito nel comune di Vallepietra, via SS. Trinità snc, Piano S1 della superficie utile di mq.75 circa identificato presso l'agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali al foglio 29 particella 338 sub.18 categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 49, Superficie Catastale mq.83, Rendita €. 519,04 , Via Santissima Trinità n.snc, interno 15, Piano S1, confinate nel suo insieme a Nord e Sud con la p.lla 531, ad Est con il sub. 18 e ad Ovest con il sub.20 della medesima particella 338, é di €. 16.600,00 **ovvero Totale valore arrotondato a base d'asta € 16.500,00 (sedicimilacinquecento//00).**



LOTTO N.4

Valore del diritto di piena proprietà di 1/1 di locale autorimessa sito nel comune di Vallepietra, via SS. Trinità snc, Piano S1 della superficie utile di mq.78 circa, identificato presso l'agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali al foglio 29 particella 338 sub.19 categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 49, Superficie Catastale mq.49, Rendita €. 23,79 Via Santissima Trinità n.snc, interno 16, Piano S1

L'immobile è posto nel centro urbano del Comune di Vallepietra avente una popolazione di circa 240 abitanti. Il comune è dotato di scarsi servizi, l'ospedale più vicino risulta a km. 25 nel comune di Subiaco, non sono presenti scuole, e servizi in generale.

Anche di mezzi di trasporto di superficie sono poco fruibili a causa dell'impervio territorio.

È presente un discreto afflusso estivo, di turisti di religione Cristiana che visitano il santuario della Santissima Trinità. Il locale oggetto della presente è posto nella direttrice principale che conduce al suddetto santuario

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione e vetustà, si può adottare un valore al mq. di € 400,00 (quattrocento//00)



LOTTO 4 - LOCALE AUTORIMESSA- NCEU FOG.29 P.LLA 338 SUB.19		coefficiente	Sup. Commerciale
AUTORIMESSA	mq.	applicato	mq.
piano S1	58	100%	58,00
Superficie commerciale			58,00
Valore €/mq.			€ 400,00
Totale			€ 23.200,00
Abbattimento prezzo per assenza garanzia vizi		-10%	-€ 2.320,00
costi di regolarizzazione urbanistica/catastale			-€ 5.000,00
Totale Valore compendio pignorato			€ 15.880,00

Per quanto sopra esposto il valore attualmente commerciale dell'unità immobiliare denominato LOTTO N.4 consistente nella piena proprietà di locale autorimessa sito nel comune di Vallepietra, via SS. Trinità snc, Piano S1 della superficie utile di mq.75 circa

identificato presso l'agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali al foglio 29 particella 338 sub.19 categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 49, Superficie Catastale mq.49, Rendita €. 23,79, Via Santissima Trinità n.snc, interno 16, Piano S1, confinate nel suo insieme a Nord e Sud con la p.lla 531, ad Est con il sub. 18 e ad Ovest con il sub.20 della medesima particella 338, é di €. 15.880,00 ovvero **Totale valore arrotondato a base d'asta €. 16.000,00 (sedicimila//00).**

LOTTO N.5

Valore del diritto di piena proprietà di 1/1 di n.2 locali autorimessa siti nel comune di Vallepietra, via SS. Trinità snc, Piano S1 della superficie utile di mq.78 circa, identificati presso l'agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali al foglio 29 particella 479:

- sub.509 categoria F/3 (in corso di costruzione) Via Santissima Trinità n.snc, Piano S1;
- sub.510 categoria F/3 (in corso di costruzione) Via Santissima Trinità n.snc, Piano S1

L'immobile di maggior consistenza è posto nel centro urbano del Comune di Vallepietra avente una popolazione di circa 240 abitanti. Il comune è dotato di scarsi servizi, l'ospedale più vicino risulta a km. 25 nel comune di Subiaco, non sono presenti scuole, e servizi in generale.

Anche di mezzi di trasporto di superficie sono poco fruibili a causa dell'impervio territorio.

È presente un discreto afflusso estivo, di turisti di religione Cristiana che visitano il santuario della Santissima Trinità. Il locale oggetto della presente è posto nella direttrice principale che conduce al suddetto santuario

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione e vetustà, si può adottare un valore al mq. di €.450,00 (quattrocentocinquanta//00)



LOTTO 5- LOCALE AUTORIMESSA- NCEU FOG.29 P.LLA 479			
SUB.509 E 510			
AUTORIMESSA	mq.	coefficiente applicato	Sup. Commerciale mq.
piano S1	87	100%	87,00
Superficie commerciale			87,00
Valore €/mq.			€ 450,00
Totale			€ 39.150,00
Abbattimento prezzo per assenza garanzia vizi		-10%	-€ 3.915,00
costi di regolarizzazione urbanistica/catastale			-€ 5.000,00
Totale Valore compendio pignorato			€ 30.235,00

Per quanto sopra esposto il valore attualmente commerciale dell'unità immobiliare denominato LOTTO N.5 consistente nella piena proprietà di locale autorimessa sito nel comune di Vallepietra, via SS. Trinità snc, Piano S1 della superficie utile di mq.75 circa identificato presso l'agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali al foglio 29 particella 479 sub.509 e 510 categoria F/3, Via Santissima Trinità n.snc, Piano S1, confinate nel loro insieme a Nord con il sub.508, a Sud ed Ovest con corte comune sub.501, ad Est con terrapieno della strada comunale Via Santissima Trinità, é di €. 30.235,00 ovvero **Totale valore arrotondato a base d'asta € 30.000,00 (trentamila//00).**

LOTTO N.6

Valore del diritto di piena proprietà di 1/1 di locale residenziale allo stato rustico sito nel comune di Vallepietra, via SS. Trinità snc, Piano Secondo, interno 5 della superficie utile di mq.78 circa, identificati presso l'agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali al foglio 29 particella 479 sub.6, categoria F/3 (in corso di costruzione) Via Santissima Trinità n.snc, Piano Secondo;

L'immobile di maggior consistenza è posto nel centro urbano del Comune di Vallepietra avente una popolazione di circa 240 abitanti. Il comune è dotato di scarsi servizi, l'ospedale più vicino risulta a km. 25 nel comune di Subiaco, non sono presenti scuole, e servizi in generale.

Anche di mezzi di trasporto di superficie sono poco fruibili a causa dell'impervio territorio



È presente un discreto afflusso estivo, di turisti di religione Cristiana che visitano il santuario della Santissima Trinità. Il locale oggetto della presente è posto nella direttrice principale che conduce al suddetto santuario

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione, rifiniture (stato rustico) e vetustà, si può adottare un valore al mq. di €300,00 (trecentocinquantadue//00)

LOTTO 6- LOCALE RESIDENZIALE ALLO STATO RUSTICO- NCEU FOG.29 P.LLA 479 SUB.6		coefficiente	sup. Commerciale
RESIDENZIALE	mq.	applicato	mq.
piano secondo/ mansarda	74	100%	74,00
Superficie commerciale			74,00
Valore €/mq.			€ 300,00
Totale			€ 22.200,00
Abbattimento prezzo per assenza garanzia vizi		-10%	-€ 2.220,00
Totale Valore compendio pignorato			€ 19.980,00

Per quanto sopra esposto il valore attualmente commerciale dell'unità immobiliare denominato LOTTO N.6 consistente nella piena proprietà di locale autorimessa sito nel comune di Vallepietra, via SS. Trinità snc, Piano S1 della superficie utile di mq.71 circa identificato presso l'agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali al foglio 29 particella 479 sub.6 categoria F/3, Via Santissima Trinità n.snc, Piano secondo, confinate nel loro insieme a Nord con distacco su via G. Mazzini, a Sud con vano scala sub.501 e appartamento sub.7, ed Est con distacco su strada comunale Via Santissima Trinità, ad Ovest con distacco su corte condominiale sub.501 è €. 19.980,00 ovvero **Totale valore arrotondato a base d'asta € 20.000,00 (ventimilamila//00).**

LOTTO N.7

Valore del diritto di piena proprietà di 1/1 di locale residenziale allo stato rustico sito nel comune di Vallepietra, via SS. Trinità snc, Piano Secondo, interno 6 della superficie utile di mq.82 circa, identificati presso l'agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Roma – Territorio



Servizi Catastali al foglio 29 particella 479 sub.7, categoria F/3 (in corso di costruzione) Via Santissima Trinità n.snc, Piano Secondo;

L'immobile di maggior consistenza è posto nel centro urbano del Comune di Vallepietra avente una popolazione di circa 240 abitanti. Il comune è dotato di scarsi servizi, l'ospedale più vicino risulta a km. 25 nel comune di Subiaco, non sono presenti scuole, e servizi in generale.



Anche di mezzi di trasporto di superficie sono poco fruibili a causa dell'impervio territorio.

È presente un discreto afflusso estivo, di turisti di religione Cristiana che visitano il santuario della Santissima Trinità. Il locale oggetto della presente è posto nella direttrice principale che conduce al suddetto santuario

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione, rifiniture (stato rustico) e vetustà, si può adottare un valore al mq. di €300,00 (trecentocinquantadue//00)

LOTTO 7- LOCALE RESIDENZIALE ALLO STATO RUSTICO- NCEU FOG.29			
P.LLA 479 SUB.7		coefficiente	sup. Commerciale
RESIDENZIALE	mq.	applicato	mq.
piano mansarda	84	100%	84,00
Superficie commerciale			84,00
Valore €/mq.			€ 300,00
Totale			€ 25.200,00
Abbattimento prezzo per assenza garanzia vizi		-10%	-€ 2.520,00
Totale Valore compendio pignorato			€ 22.680,00

Per quanto sopra esposto il valore attualmente commerciale dell'unità immobiliare denominato LOTTO N.7 consistente nella piena proprietà di locale autorimessa sito nel comune di Vallepietra, via SS. Trinità snc, Piano S1 della superficie utile di mq.82 circa identificato presso l'agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali al foglio 29 particella 479 sub.7 categoria F/3, Via Santissima Trinità n.snc, Piano secondo, confinate nel loro insieme a Nord con vano scala sub.501 e appartamento, a Sud ed Ovest con distacco su corte condominiale sub.501, ed Est con distacco su strada

comunale Via Santissima Trinità, è €. 22.680,00 ovvero **Totale valore arrotondato a base d'asta €. 22.000,00 (ventiduemila//00).**

Tivoli lì 16/02/2024

Con Osservanza

Il C.T.U. incaricato

Ing.I.Marziale Luca



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Luca Marziale", written over the bottom part of the professional stamp.