

STUDIO TECNICO ANNARILLI

Via Coriolano, 32/A

00072 -Ariccia (Rm)

Partita IVA: 09885751009

Codice fiscale: NNRMRC65A25A401E

Tel/fax: 06.9345142-

Cellulare: 3478645704

E-mail: a.annarilli@tiscali.it

Pec americo.annarilli@geopec.it

PERIZIA DI STIMA

**del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati
nel Comune di Roma Via Del Fontanile Anagnino n. 21/D,
Comune di Labico Via Colle Spina n. 23/30 nonché gli immobili siti nel
Comune di Vallepietra
(Procedimento Fall. N. 66-1/2022 P.U.)**



OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato degli immobili siti nel Comune di Roma in Via Del Fontanile Anagnino, nel Comune di Labico e nel Comune di Vallepietra.

IL TECNICO

Geometra Americo Annarilli, valutatore immobiliare del Tribunale di Velletri, con studio in Ariccia, Via Coriolano 32/A, regolarmente iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Roma al n. 8496.

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dell'unità immobiliare è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. Annarilli', is located in the bottom right corner of the page.

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra Americo Annarilli**, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Roma al n. 8496, a seguito dell'incarico ricevuto dal Dott. Avv. Maurizio Fantaccione nella qualità di Liquidatore del Fallimento di cui al procedimento n. 66-1/2022 P.U., al fine di redigere la perizia di stima analitica, nonché **individuare il più probabile valore di mercato** degli immobili siti nel Comune di Roma, Comune di Labico e Comune di Vallepietra, si è recato in sopralluogo, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso agli stessi in Aprile 2023.

La valutazione dell'unità immobiliare è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

Gli Immobili, oggetto della presente, risultano essere ubicati nel Comune di Roma (Località (Morena) in Via Del Fontanile Anagnino 21/D; nel Comune di Labico (Rm) in Via Colle Spina n. 23/30 e nel Comune di Vallepietra (Rm) Località "Casarina"

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno effettuare un sopralluogo presso l'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.



L'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali tese a consacrare il bene nella sua consistenza, al fine di ottenere una stima il più possibile attendibile e coerente con l'attuale mercato delle compravendite, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

Gli immobili in Roma risultano individuati presso l'Agenzia delle Entrate in catasto fabbricati al **foglio 1012 particella 327** contraddistinti con i **subalterni 502** il garage, **503** la cantina, **504 e 505** le abitazioni al piano terra e sub **506** l'abitazione al piano primo;

Gli Immobili in Labico (Rm) risultano individuati presso l'Agenzia delle Entrate in catasto fabbricati al **foglio 14 particella 215 sub. 503** l'abitazione;

Gli Immobili in Vallepiertra (Rm) località "Casarina" risultano individuati presso l'Agenzia delle Entrate in catasto al **foglio 35 praticella 307 sub. 1 e 2** le cantine, i terreni distinti al **foglio 17 particelle 42, 43, 44, 45, 46 e 47**, i terreni distinti al **foglio 24 particelle 1 e 2**, i il terreno distinto al **foglio 35 particella 308**.

3. IMMOBILE IN ROMA F. 1012 P. 327 Sub 502

Comune: Roma.
Via del Fontanile Anagnino
Loc.tà "Morena".

Nel suo complesso l'immobile risulta in buono stato conservativo realizzato in c.a. Esternamente l'immobile, come anche tutto il complesso, risulta in un buono stato conservativo con il solo intonaco passato alla "pezza" e privo di pittura.

Conformità Urbanistica

L'immobile risulta essere stato edificato senza titolo edilizio ma per lo stesso in data 28.09.1992 è stata rilasciata dal Comune di Roma Ripartizione XV Concessione edilizia in Sanatoria n. 475/S. Successivamente, per lavori di ristrutturazione e sopraelevazione, è stata rilasciata dal Dipartimento IX (ex XV) l'11 ottobre 2000 la concessione edilizia prot.llo n. 46183/98 del 28.03.2000.

Dati catastali:

Foglio 1012 particella 327 contraddistinti con i **subalterni 502** il garage piano S1 censito come C/6 di classe 9[^] di mq. 112,00 con rendita € 283,43.

Quote proprietà e intestatari del bene:



Scamarcio Cristiana nato a Roma (Rm) 28.08.1968 proprietà per 1/9;

Scamarcio Domenico nato a Roma il 21.08.1970 proprietà per 1/9;

Scamarcio Giuseppe nato a Roma il 10.09.1939 proprietà per 6/9;

Scamarcio Ornella nata a Roma il 05/12/1964 proprietà per 1/9;

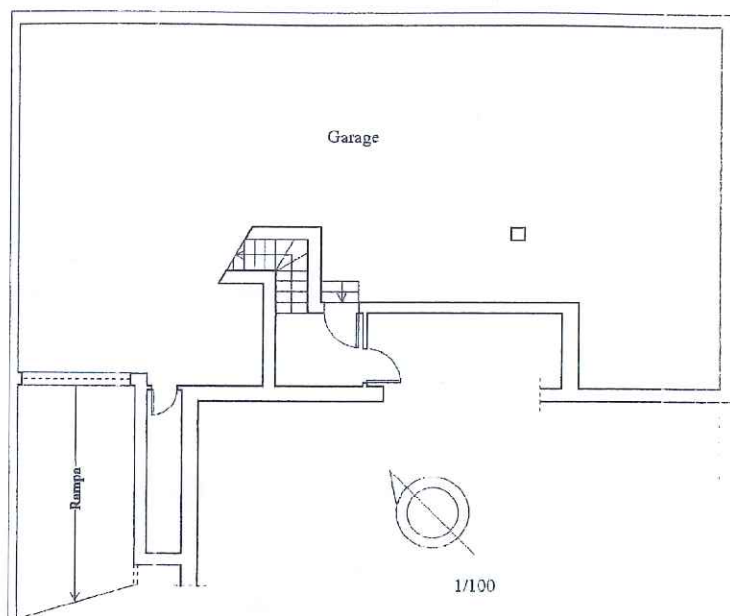
Le proprietà risultano pervenute ai Sigg. di cui sopra in forza di Dichiarazione di Successione nei passaggi per causa di morte del 25/12/2008 Volume 9990 n. 447 registrato in data 18/12/2009 - Successione intestata a Miccinilli Alessandra Voltura n. 4685.1/2010 - Pratica n. RM0044368 in atti dal 27/01/2010.



Descrizione dell'immobile sub. 502:

L'immobile di che trattasi risulta essere destinato a garage avente una superficie utile pari a mq. 112,00 avente una altezza interna di ml. 2,00. Si accede tramite una rampa posta a ridosso dell'edificio principale direttamente su Via del Fontanile Anagnino. Dall'interno del garage è possibile accedere ai piani superiori e alla cantina confinante.

A handwritten signature in black ink, consisting of a long vertical stroke followed by several loops and a horizontal stroke at the end.



Garage sub. 502

L'interno risulta allo stato grezzo, il piano di calpestio risulta essere in cemento. La Planimetria catastale risulta essere conforme allo stato attuale in cui si trova.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'immobile in oggetto risulta in un buono stato conservativo rifinito con materiali di buona fattura. Non risultano presenti tracce di umidità e né formazioni di efflorescenze e muffe.

Valore stimato del compendio, effettuato per comparazione e dati dell'O.M.I., risulta essere
 Sup. commerciale mq. 120,00 x coeff. 0,35 (mq. 42,00) V.m.i. € .2.000,00/mq. = mq. 42,00 x
 2000,00 = € 84.000,00 (ottantaquattromila/00)

4. IMMOBILE IN ROMA F. 1012 P. 327 Sub 503

Dati catastali:

Foglio 1012 particella 327 contraddistinto con i **subalterni 503** la cantina posta al piano S1 censito come C/2 di classe 7[^] di mq. 48,00 con rendita € 141,30.

Quote proprietà e intestatari del bene:

Scamarcio Cristiana nato a Roma (Rm) 28.08.1968	proprietà per 1/9;
Scamarcio Domenico nato a Roma il 21.08.1970	proprietà per 1/9;
Scamarcio Giuseppe nato a Roma il 10.09.1939	proprietà per 6/9;
Scamarcio Ornella nata a Roma il 05/12/1964	proprietà per 1/9;

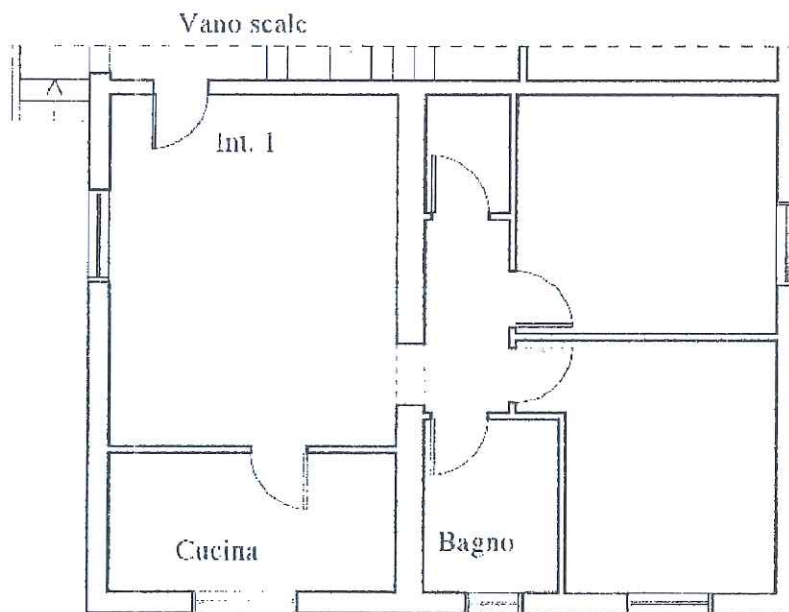
Quote proprietà e intestatari del bene:

Scamarcio Cristiana nato a Roma (Rm) 28.08.1968 proprietà per 1/9;
Scamarcio Domenico nato a Roma il 21.08.1970 proprietà per 1/9;
Scamarcio Giuseppe nato a Roma il 10.09.1939 proprietà per 6/9;
Scamarcio Ornella nata a Roma il 05/12/1964 proprietà per 1/9;

La proprietà risulta pervenuta ai Sigg. di cui sopra in forza di Dichiarazione di Successione nei passaggi per causa di morte del 25/12/2008 Volume 9990 n. 447 registrato in data 18/12/2009 - Successione intestata a Miccinilli Alessandra Voltura n. 4685.1/2010 - Pratica n. RM0044368 in atti dal 27/01/2010.

Descrizione dell'immobile sub. 504:

L'immobile di che trattasi risulta essere una abitazione di 4 vani con altezza ml. 2,90. Si accede direttamente dal piano terra.



Abitazione piano Terra sub. 504

L'interno risulta rifinito in ogni sua parte e in buono stato conservativo. All'interno troviamo un soggiorno/pranzo, due camere, disimpegno e un bagno. I pavimenti risultano essere in gress porcellanato come anche i rivestimenti. Le porte interne in legno tamburato, gli infissi esterni in legno, tapparelle e grate in ferro. La Planimetria catastale risulta essere conforme allo stato attuale in cui si trova.

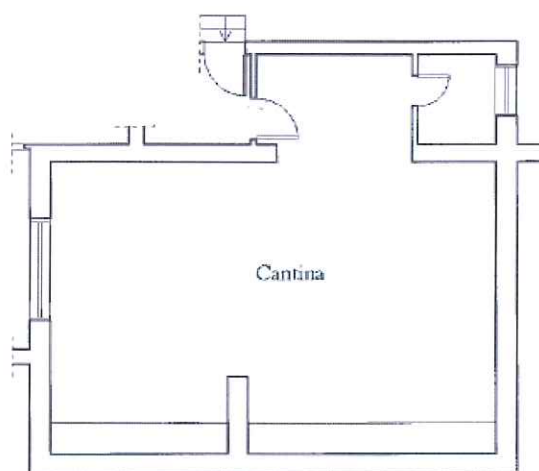
Stato di conservazione e manutenzione:

L'immobile in oggetto risulta in un buono stato conservativo rifinito con materiali di buona fattura. Non risultano presenti tracce di umidità e né formazioni di efflorescenze e muffe. Valore stimato dell'immobile, effettuato per comparazione e dati dell'O.M.I., risulta essere

La proprietà risulta pervenuta ai Sigg. di cui sopra in forza di Dichiarazione di Successione nei passaggi per causa di morte del 25/12/2008 Volume 9990 n. 447 registrato in data 18/12/2009 - Successione intestata a Miccinilli Alessandra Voltura n. 4685.1/2010 - Pratica n. RM0044368 in atti dal 27/01/2010.

Descrizione dell'immobile sub. 503:

L'immobile di che trattasi risulta essere destinato a cantina avente una superficie utile pari a mq. 48,00 avente una altezza interna di ml. 2,22. Si accede tramite direttamente dal garage sub. 502.



Cantina sub. 503

L'interno risulta allo stato grezzo, il piano di calpestio risulta essere in cemento. La Planimetria catastale risulta essere conforme allo stato attuale in cui si trova.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'immobile in oggetto risulta in un buono stato conservativo rifinito con materiali di buona fattura. Non risultano presenti tracce di umidità e né formazioni di efflorescenze e muffe.

Valore stimato del bene, effettuato per comparazione e dati dell'O.M.I., risulta avere una Sup. commerciale mq. 48,00 x coeff. 0,35 (mq. 16,80) V.m.i. € 2.000,00/mq. = mq. 16,80 x 2000,00 = € 33.600,00 (trentatremilaseicento/00).

5. IMMOBILE IN ROMA F. 1012 P. 327 Sub 504

Dati catastali:

Foglio 1012 particella 327 contraddistinto con i subalterni 504 l'appartamento al piano terra censito come A/7 di classe 4[^] di vani 4 con rendita € 599,09.

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is cursive and appears to be "A. Miccinilli".

Sup. commerciale mq. 80,00 x coeff. 1 (mq. 80,00) V.m.i. € 2.000,00/mq. = mq. 80,00 x 2000,00 = € 160,00 (centosessantamilaeuro/00).

6. IMMOBILE IN ROMA F. 1012 P. 327 Sub 505

Dati catastali:

Foglio 1012 particella 327 contraddistinto con i **subalterni 505** l'appartamento al piano terra censito come A/7 di classe 4[^] di vani 4 con rendita € 599,09.

Quote proprietà e intestatari del bene:

Scamarcio Cristiana nato a Roma (Rm) 28.08.1968	proprietà per 1/9;
Scamarcio Domenico nato a Roma il 21.08.1970	proprietà per 1/9;
Scamarcio Giuseppe nato a Roma il 10.09.1939	proprietà per 6/9;
Scamarcio Ornella nata a Roma il 05/12/1964	proprietà per 1/9;

La proprietà risulta pervenuta ai Sigg. di cui sopra in forza di Dichiarazione di Successione nei passaggi per causa di morte del 25/12/2008 Volume 9990 n. 447 registrato in data 18/12/2009 - Successione intestata a Miccinilli Alessandra Voltura n. 4685.1/2010 - Pratica n. RM0044368 in atti dal 27/01/2010.

Descrizione dell'immobile sub. 505:

L'immobile di che trattasi risulta essere una abitazione di 4 vani con altezza ml. 2,90. Si accede direttamente da piano terra.

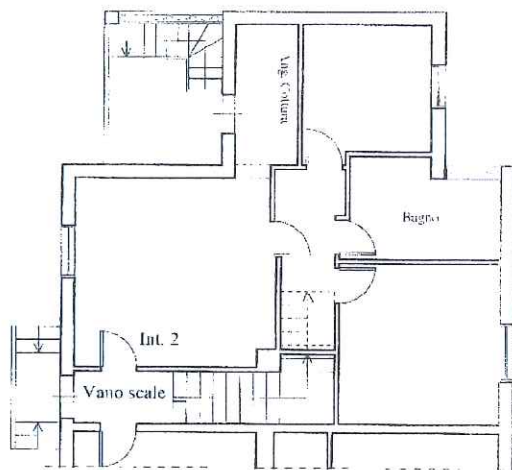
Abitazione piano Terra sub. 505

L'interno risulta rifinito in ogni sua parte e in buono stato conservativo. All'interno troviamo un soggiorno/pranzo, angolo cottura e piccolo portico,

due camere, disimpegno e un bagno. I pavimenti risultano essere in gress porcellanato come anche i rivestimenti. Le porte interne in legno tamburato, gli infissi esterni in legno, tapparelle e grate in ferro. La Planimetria catastale risulta essere conforme allo stato attuale in cui si trova.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'immobile in oggetto risulta in un buono stato conservativo rifinito con materiali di buona fattura. Non risultano presenti tracce di umidità e né formazioni di efflorescenze e muffe.



Handwritten signature

Valore stimato dell'immobile, effettuato per comparazione e dati dell'O.M.I., risulta essere
Sup. commerciale mq. 95,00 x coeff. 1 (mq. 95,00) V.m.i. € 2.000,00/mq. = mq. 95,00 x 2000,00 =
€ 190,00 (centonovantamilaeuro/00).

7. IMMOBILE IN ROMA F. 1012 P. 327 Sub 506

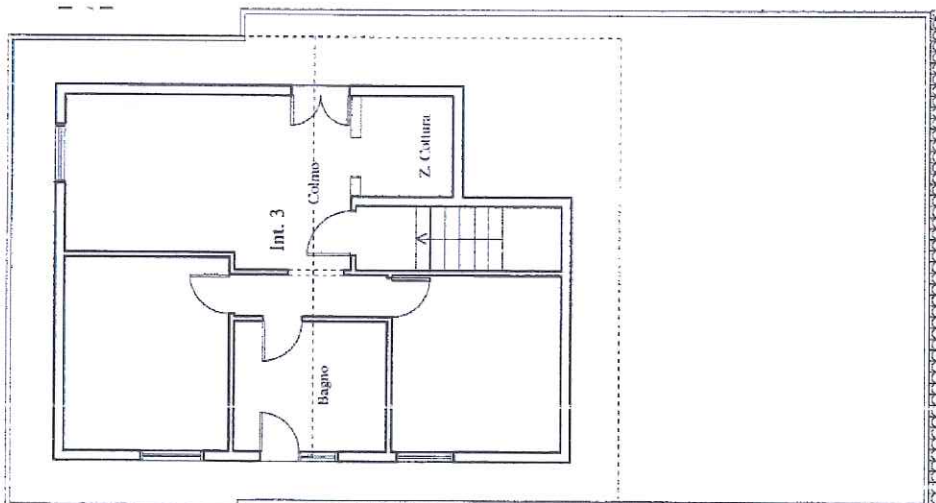
Dati catastali:

Foglio 1012 particella 327 contraddistinto con i **subalterni 506** l'appartamento al piano primo censito come A/7 di classe 4[^] di vani 4 con rendita € 599,09.

Quote proprietà e intestatari del bene:

Scamarcio Cristiana nato a Roma (Rm) 28.08.1968	proprietà per 1/9;
Scamarcio Domenico nato a Roma il 21.08.1970	proprietà per 1/9;
Scamarcio Giuseppe nato a Roma il 10.09.1939	proprietà per 6/9;
Scamarcio Ornella nata a Roma il 05/12/1964	proprietà per 1/9;

La proprietà risulta pervenuta ai Sigg. di cui sopra in forza di Dichiarazione di Successione nei passaggi per causa di morte del 25/12/2008 Volume 9990 n. 447 registrato in data 18/12/2009 - Successione intestata a Miccinilli Alessandra Voltura n. 4685.1/2010 - Pratica n. RM0044368 in atti dal 27/01/2010.



Abitazione piano 1° sub. 506

Descrizione dell'immobile sub. 506:

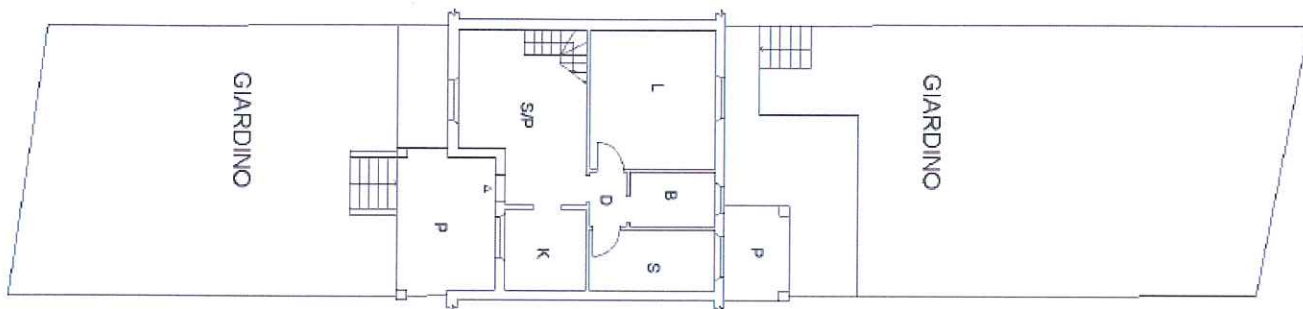
Handwritten signature

Foglio 14 particella 215 contraddistinto con il subalterno 503 l'appartamento al piano terra e primo censito come A/7 di classe 4[^] di vani 4 con rendita € 599,09.

Quote proprietà e intestatari del bene:

Mancini Egidio nato a Roma (Rm) 21.02.1955 proprietà per 1/1;

La proprietà risulta pervenuta ai Sigg. di cui sopra in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dott.ssa Bocca Loredana del 14.12.2004 in Palestrina rep. 11358.



Abitazione piano T-1° sub. 503

Descrizione dell'immobile sub. 503:

L'immobile di che trattasi risulta essere una abitazione di 4,5 vani con altezza ml. 3,00 facente parte di una porzione di quadrifamiliare SITA IN Via Colle Spina. Si accede direttamente dal giardino annesso di proprietà esclusiva.

Conformità Urbanistica

L'immobile risulta essere stato edificato in conformità al Permesso di Costruire n. 616 rilasciato dal Comune di Labico in data 15 marzo 2004.

L'immobile di che trattasi risulta essere una abitazione di 4 vani con altezza ml. 2,90. Si accede tramite una scala interna a servizio delle altre unità abitative.

Abitazione piano Terra sub. 505

L'interno risulta rifinito in ogni sua parte e in buono stato conservativo. All'interno troviamo un soggiorno/pranzo, angolo cottura, due camere, disimpegno, un bagno e terrazzo. I pavimenti risultano essere in gress porcellanato come anche i rivestimenti. Le porte interne in legno tamburato, gli infissi esterni in legno, tapparelle e grate in ferro. La Planimetria catastale risulta essere conforme allo stato attuale in cui si trova.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'immobile in oggetto risulta in un buono stato conservativo rifinito con materiali di buona fattura. Non risultano presenti tracce di umidità e né formazioni di efflorescenze e muffe.

Valore stimato dell'immobile, effettuato per comparazione e dati dell'O.M.I., risulta essere
Sup. commerciale mq. 110,00 compreso il terrazzo x coeff. 1 (mq. 110) + V.m.i. € 2.000,00/mq. =
mq. 110,00 x 2000,00 = € 220.000,00 (duecentoventimilaeuro/00).

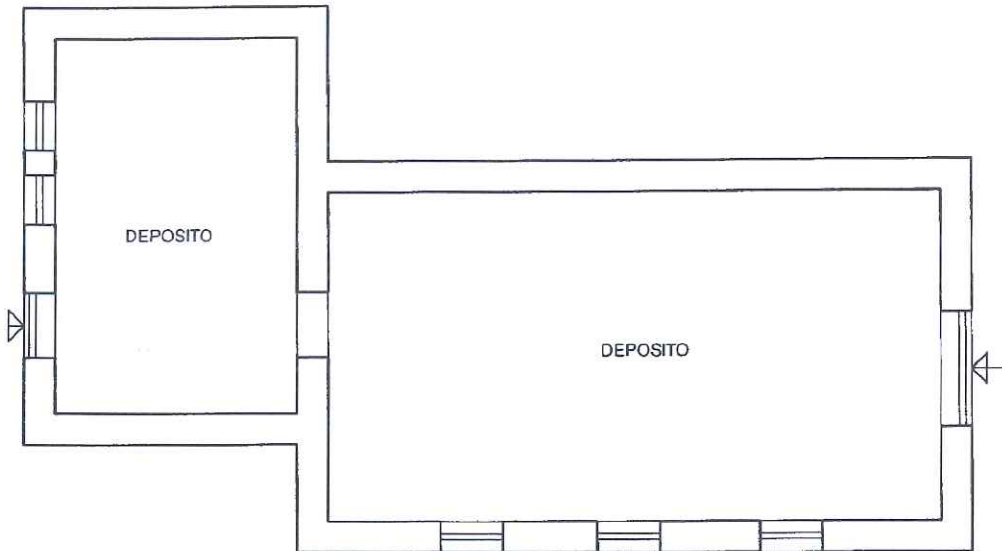
8. IMMOBILE IN LABICO F. 14 P. 215 Sub 503



Dati catastali:

Labico

La proprietà risulta pervenuta ai Sigg, di cui sopra in forza di successione del 10.05.2009 registrata in data 10.05.2010 vol. 9990 n. 682, Voltura n. 30010.1/2010 - Pratica n. RM0588049 in atti dal 14/05/2010.



Cantina piano T sub. 1

Descrizione dell'immobile sub. 1:

L'immobile di che trattasi risulta essere una cantina di mq. 76,00 utile e catastale mq. 101,00 con altezza ml. 2,65 facente parte di fabbricato destinato a cantina. L'immobile risulta edificato in zona isolata e priva di servizi di alcun genere.



Non è stato possibile accedere all'immobile in quanto al momento del sopralluogo l'accesso risultava chiuso e non utilizzato. Dall'esterno l'immobile, nel suo complesso, risulta essere un fabbricato di vecchia

beat

L'interno risulta rifinito in ogni sua parte e in buono stato conservativo. All'interno troviamo, al piano terra un soggiorno/pranzo, cucina, una camera, disimpegno, un bagno, un ripostiglio e due portici posizionati rispettivamente uno nella parte anteriore e uno nella parte posteriore dell'abitazione. Mentre al piano primo troviamo la lavanderia. I pavimenti risultano essere in gress porcellanato come anche i rivestimenti. Le porte interne in legno tamburato, gli infissi esterni in legno con persiane del tipo alla romana. L'immobile risulta dotato di area cortilizia esclusiva sia nella parte anteriore che nella parte posteriore. La Planimetria catastale risulta essere conforme allo stato attuale in cui si trova.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'immobile in oggetto risulta in un buono stato conservativo rifinito con materiali di buona fattura. Non risultano presenti tracce di umidità e né formazioni di efflorescenze e muffe.

Valore stimato dell'immobile, effettuato per comparazione e dati dell'O.M.I., risulta essere Sup. catastale compresa di area cortilizia mq. 158,00 x coeff. 1 (mq. 158,00) V.m.i. € 1.000,00/mq. = mq. 158,00 x 1000,00 = **€ 158,00 (centocinquantottomila/00)**.

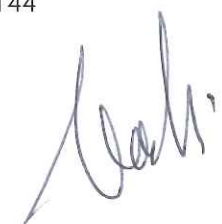
9. IMMOBILI IN VALLEPIETRA Loc. "Casarina" F. 35 P. 307 Sub 1

Dati catastali:

Foglio 35 particella 307 contraddistinto con il **subalterno 1** cantina al piano terra censita come C/2 di classe 1[^] di mq. 77,00 con rendita € 22,77.

Quote proprietà e intestatari del bene:

- 1) Comune di Vallepietra sede a Vallepietra - uso proprietà superficaria per il diritto di pascolo;
- 2) Libernini Lorella nata a Novara (NO) il 04.11.1962 - proprietaria per 9/144;
- 3) Libernini Massimo nato a Aprilia (LT) il 09.03.1973 - proprietario per 9/144;
- 4) Miccinilli Alba Maria nata Vallepietra (Rm) il 26.08.1953 - proprietaria per 18/144
- 5) Miccinilli Alessandra nata a Vallepietra (Rm) il 16.02.1945 - proprietaria per 6/144
- 6) Miccinilli Dosolina nata a Vallepietra (Rm) il 27.09.1960 - proprietaria per 18/144
- 7) Miccinilli Giovanni nato a Vallepietra (Rm) il 20.03.1947 - proprietario per 18/144
- 8) Miccinilli Giuliana nata Vallepietra (Rm) il 21.03.1950 - proprietaria per 18/144
- 9) Miccinilli Marcello nato a Vallepietra (Rm) il 05.09.1961 - proprietario per 18/144
- 10) Miccinilli Valeria nata a Vallepietra (Rm) il 12.09.1956 - proprietaria per 18/144
- 11) Scamarcio Cristiana nata a Roma il 28.08.1968 - proprietaria per 4/144**
- 12) Scamarcio Domenico nato a Roma il 21.08.1970 - proprietario per 4/144
- 13) Scamarcio Ornella nata a Roma il 05.12.1964 - proprietaria per 4/144



costruzione realizzato in pietrame di tufo tipico del luogo con copertura a due falde. Risulta ubicato fuori il centro abitato di Vallepietra.

Stato di conservazione e manutenzione:

Dall'esame visivo, l'immobile in oggetto risulta esternamente in un buono stato conservativo.

10. IMMOBILI IN VALLEPIETRA Loc. "Casarina" F. 35 P. 307 Sub 2

Dati catastali:

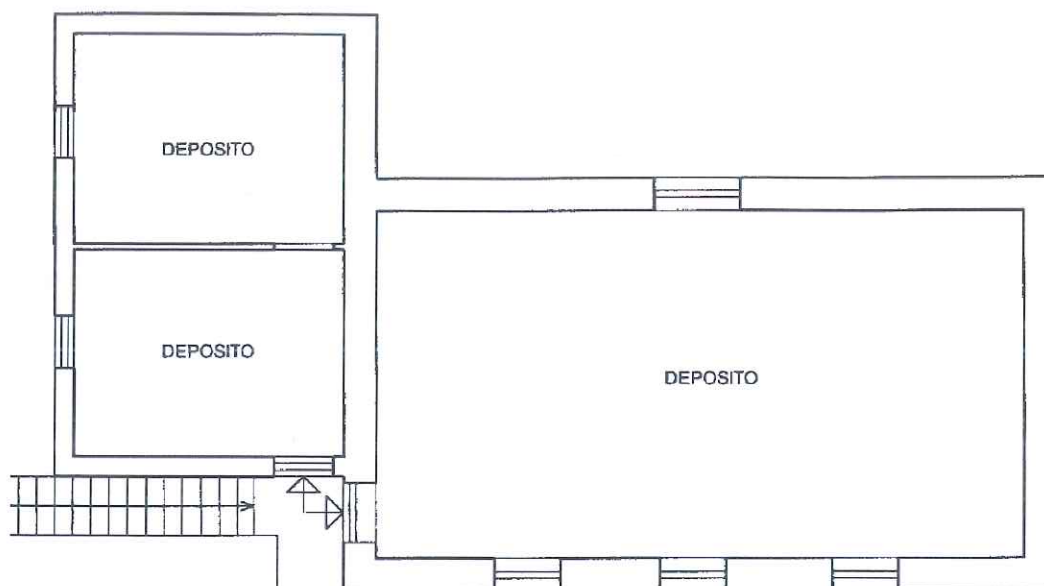
Foglio 35 particella 307 contraddistinto con il **subalterno 2** cantina al piano primo censita come C/2 di classe 1[^] di mq. 78,00 con rendita € 23,36.

Quote proprietà e intestatari del bene:

- 14) Comune di Vallepietra sede a Vallepietra - uso proprietà superficaria per il diritto di pascolo;
- 15) Libernini Lorella nata a Novara (NO) il 04.11.1962 - proprietaria per 9/144;
- 16) Libernini Massimo nato a Aprilia (LT) il 09.03.1973 - proprietario per 9/144;
- 17) Miccinilli Alba Maria nata Vallepietra (Rm) il 26.08.1953 - proprietaria per 18/144
- 18) Miccinilli Alessandra nata a Vallepietra (Rm) il 16.02.1945 - proprietaria per 6/144
- 19) Miccinelli Dosolina nata a Vallepietra (Rm) il 27.09.1960 - proprietaria per 18/144
- 20) Miccinelli Giovanni nato a Vallepietra (Rm) il 20.03.1947 - proprietario per 18/144
- 21) Miccinelli Giuliana nata Vallepietra (Rm) il 21.03.1950 - proprietaria per 18/144
- 22) Miccinelli Marcello nato a Vallepietra (Rm) il 05.09.1961 - proprietario per 18/144
- 23) Miccinelli Valeria nata a Vallepietra (Rm) il 12.09.1956 - proprietaria per 18/144
- 24) Scamarcio Cristiana nata a Roma il 28.08.1968 - proprietaria per 4/144**
- 25) Scamarcio Domenico nato a Roma il 21.08.1970 - proprietario per 4/144
- 26) Scamarcio Ornella nata a Roma il 05.12.1964 - proprietaria per 4/144

La proprietà risulta pervenuta ai Sigg, di cui sopra in forza di successione del 10.05.2009 registrata in data 10.05.2010 vol. 9990 n. 682, Voltura n. 30010.1/2010 - Pratica n. RM0588049 in atti dal 14/05/2010.





Cantina piano T sub. 2

Descrizione dell'immobile sub. 2:

L'immobile di che trattasi risulta essere una cantina di mq. 78,00 utile e catastale mq. 101,00 con altezza ml. 2,70 facente parte di fabbricato P.T e 1° destinato a cantina. L'immobile risulta edificato in zona isolata e priva di servizi di alcun genere.



Non è stato possibile accedere all'immobile in quanto al momento del sopralluogo l'accesso risultava chiuso e non utilizzato. Dall'esterno l'immobile, nel suo complesso, risulta essere un fabbricato di vecchia costruzione realizzato in pietrame di tufo tipico del luogo con copertura a due falde. Risulta ubicato fuori il centro abitato di Vallepietra.

Scalzi

Stato di conservazione e manutenzione:

Dall'esame visivo, l'immobile in oggetto risulta esternamente in un buono stato conservativo. Valore stimato delle due unità immobiliari sub 1 e 2, compresa l'area circostante individuata con la particella 308 di mq. 00,76,89 (mq. 7689), effettuato per comparazione e dati dell'O.M.I., risulta essere

Sup. commerciale mq. 154,00 x coeff. 0,5 (mq. 77,00) V.m.i. € 300,00/mq. = mq. 77,00 x 300,00 = **€ 23.100,00 (ventitremilacento/00).**

11. IMMOBILI IN VALLEPIETRA Loc. "Casarina" F. 17 Terreni

Dati catastali:

Foglio 17 particella 42 di qualità Pascolo di 3[^] classe di mq. 00,09,20 con reddito A. € 0,05, **Part. 43** qualità Pasc. Cespug di 3[^] classe di mq. 00,09,40 con reddito A 0,05, **Part 44** di qualità Seminativo di 4[^] classe di mq. 00,37,00 con reddito A. 2,48, **Part. 45** qualità Semin Irrig di 2 classe[^] di mq. 00,28,00 con reddito A. 5,91, **Part. 46** Fabbr. Rurale di mq. 230,00 e **Part. 47** di qualità Semin Irrig di mq. 00,23,20 con reddito A. 9,59.

Quote proprietà e intestatari dei beni:

- 27) Comune di Vallepietra sede a Vallepietra - uso proprietà superficaria per il diritto di pascolo;
- 28) Libernini Lorella nata a Novara (NO) il 04.11.1962 - proprietaria per 9/144;
- 29) Libernini Massimo nato a Aprilia (LT) il 09.03.1973 - proprietario per 9/144;
- 30) Miccinilli Alba Maria nata Vallepietra (Rm) il 26.08.1953 - proprietaria per 18/144
- 31) Miccinilli Alessandra nata a Vallepietra (Rm) il 16.02.1945 - proprietaria per 6/144
- 32) Miccinelli Dosolina nata a Vallepietra (Rm) il 27.09.1960 - proprietaria per 18/144
- 33) Miccinelli Giovanni nato a Vallepietra (Rm) il 20.03.1947 - proprietario per 18/144
- 34) Miccinelli Giuliana nata Vallepietra (Rm) il 21.03.1950 - proprietaria per 18/144
- 35) Miccinelli Marcello nato a Vallepietra (Rm) il 05.09.1961 - proprietario per 18/144
- 36) Miccinelli Valeria nata a Vallepietra (Rm) il 12.09.1956 - proprietaria per 18/144
- 37) Scamarcio Cristiana nata a Roma il 28.08.1968 - proprietaria per 4/144**
- 38) Scamarcio Domenico nato a Roma il 21.08.1970 - proprietario per 4/144
- 39) Scamarcio Ornella nata a Roma il 05.12.1964 - proprietaria per 4/144

La proprietà risulta pervenuta ai Sigg, di cui sopra in forza di successione del 10.05.2009 registrata in data 10.05.2010 vol. 9990 n. 682, Voltura n. 30010.1/2010 - Pratica n. RM0588049 in atti dal 14/05/2010.

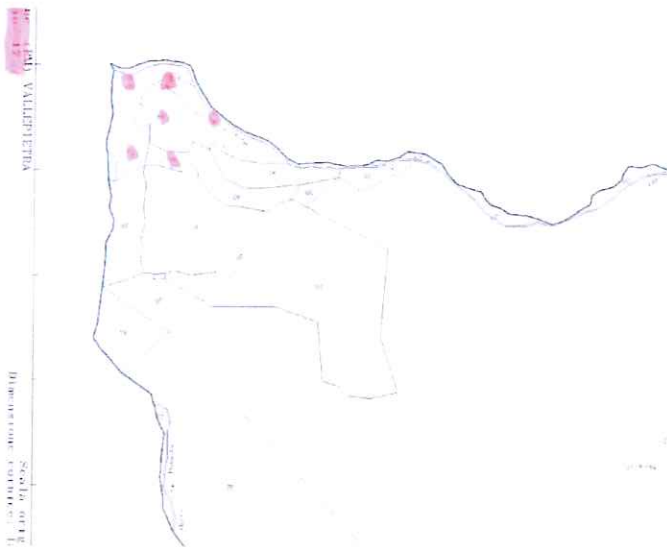
Descrizione:



Trattasi di terreni boscati contigui ubicati nella zona montana e periferica di Vallepietra con manufatto sovrastante censito come fabbricato rurale di mq. 230,00 in cattivo stato conservativo. La superficie catastale complessiva di detto lotto formato da 6 particelle risulta essere pari a mq. 01,90,10 (mq. 10.910).



Foto aerea



estratto catastale

Valore stimato del compendio particellare individuata con la particelle 42, 43, 44, 45, 46 e 47 di mq. pari a 01,90,10 (mq. 10.910).), effettuato per comparazione e dati dell'O.M.I., risulta essere Sup. commerciale mq. 10.910,00 x €/mq medio 1,00 = mq. 10.910,00 x 1,00 = **€ 10.910,00** (diecimilanovecentodieci/00).

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page. The signature is stylized and appears to be a personal name.

12. IMMOBILI IN VALLEPIETRA Loc. "Casarina" F. 24 Terreni

Dati catastali:

Foglio 24 particella 1 di qualità Semin Irrig di 3[^] classe di mq. 00,08,00 con reddito A. € 1,86 e
Part. 2 qualità Pasc. Cespug di 4[^] classe di mq. 01,97,40 con reddito A 2,04.

Quote proprietà e intestatari dei beni:

- 40) Comune di Vallepietra sede a Vallepietra - uso proprietà superficaria per il diritto di pascolo;
- 41) Libernini Lorella nata a Novara (NO) il 04.11.1962 - proprietaria per 9/144;
- 42) Libernini Massimo nato a Aprilia (LT) il 09.03.1973 - proprietario per 9/144;
- 43) Miccinilli Alba Maria nata Vallepietra (Rm) il 26.08.1953 - proprietaria per 18/144
- 44) Miccinilli Alessandra nata a Vallepietra (Rm) il 16.02.1945 - proprietaria per 6/144
- 45) Miccinelli Dosolina nata a Vallepietra (Rm) il 27.09.1960 - proprietaria per 18/144
- 46) Miccinelli Giovanni nato a Vallepietra (Rm) il 20.03.1947 - proprietario per 18/144
- 47) Miccinelli Giuliana nata Vallepietra (Rm) il 21.03.1950 - proprietaria per 18/144
- 48) Miccinelli Marcello nato a Vallepietra (Rm) il 05.09.1961 - proprietario per 18/144
- 49) Miccinelli Valeria nata a Vallepietra (Rm) il 12.09.1956 - proprietaria per 18/144
- 50) Scamarcio Cristiana nata a Roma il 28.08.1968 - proprietaria per 4/144**
- 51) Scamarcio Domenico nato a Roma il 21.08.1970 - proprietario per 4/144
- 52) Scamarcio Ornella nata a Roma il 05.12.1964 - proprietaria per 4/144

La proprietà risulta pervenuta ai Sigg, di cui sopra in forza di successione del 10.05.2009 registrata in data 10.05.2010 vol. 9990 n. 682, Voltura n. 30010.1/2010 - Pratica n. RM0588049 in atti dal 14/05/2010.

Descrizione:

Trattasi di terreni boscati contigui ubicati nella zona montana e periferica di Vallepietra. La superficie catastale complessiva di detto lotto formato da 2 particelle risulta essere pari a mq. 02,05,40 (mq. 20.540).



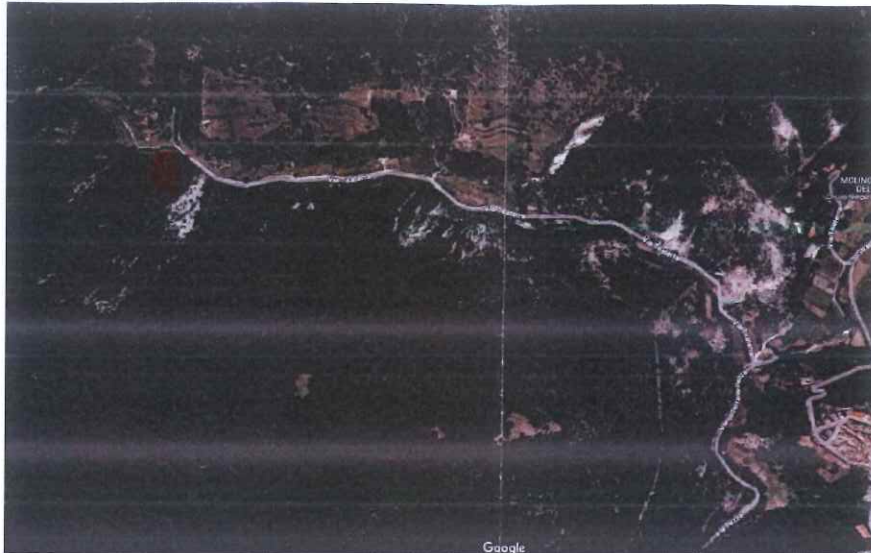
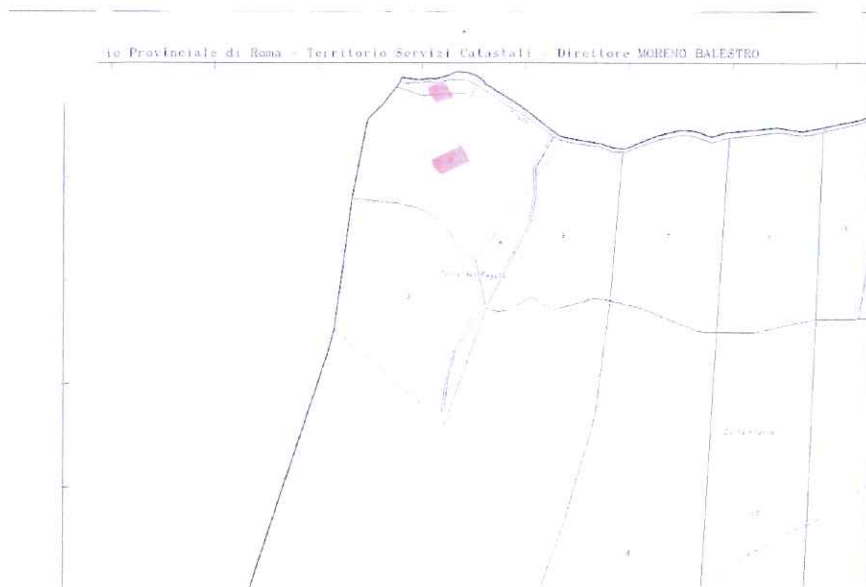


Foto aerea



Estratto catastale

Valore stimato del compendio particellare individuato con le particelle 1 e 2 di mq. pari a 20.540,40 (mq. 20540), vista la posizione e morfologia del terreno, effettuato per comparazione e dati dell'O.M.I., risulta essere: Sup. commerciale mq. 20.540,00 x €/mq medio 0,50 = mq. 20.540,00 x 0,50 = **€ 10.270,00 (diecimiladuecentosettanta/00).**

5. VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILI IN ROMA

Comune: Roma

Località: Via Fontanile Anagnino

	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.	Valore
Garage	120	0,35%	42,00	84.000
Cantina	48	0.35%	16,80	33.600
App. p.t. sub. 504	80	1,0%	80,00	160.000
App. p.t. sub. 505	95	1,0%	95,00	190.000
App. p.1° 506 + terrazzo	110	1,0%	110,00	220.000
Totale				€ 687.600,00

6. VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILI IN LABICO

Comune: Labico
Località: Via Fontanile Anagnino

	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.	Valore
App. p.t e 1° con corte esclusiva	158	1%	158,00	158.000
Totale				mq 158.000,00

6. VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILI IN VALLEPIETRA

Comune: Vallepietra
Località: Periferica di Vallepietra

	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.	Valore
Cantine/magazzino + terreno circost.	150	0,5%	77,00	23.100,000
Terreni part. 42, 43, 44, 45, 46 e 47	10.910,00	1,0%	V.m. € 1,00	10.910,00
Terreni part. 1 e 2	20.540	1	V.m. € 0,50	10.270,00
Totale				mq 44.280,00



TABELLA RIEPILOGATIVA

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore	Quote	Quote
	Int. Compen.	Scamarcio C.	Mancini E.
Immobili in Roma	€ 687,600,00	1/9 = € 76.400,00	0,00
Immobili in Labico (Rm)	€ 158.000,00	0,00	1/1 = € 158.000,00
Immobili in Vallepietra (Rm)	€ 44.280,00	4/144 = € 1.230,00	0,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 889.880,00	€ 77.630,00	€ 158.000,00

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni simili a quelli stimati, considerati i fattori quali: esposizione, accessibilità, posizione, anno di costruzione, servizi ecc.

VALORE INTERO COMPENDIO STIMATO

Valore quote Scamarcio Cristiana

Valore quote Mancini Egidio

€ 889.880,00

€ 77.630,00

€ 158.000,00

Tanto doveva il sottoscritto in seguito all'incarico ricevuto.

Ariccia, 06.06.2023



IL TECNICO
Geom. Americo Annarilli

Americo Annarilli