

---

TRIBUNALE DI TIVOLI  
PROVINCIA DI ROMA

---

PROCEDURE CONCURSUALI  
ILL.MO GIUDICE DOTTOROESSA PULICATI CHIARA

Curatore: Dottor Massimo Pacella  
Esperto Stimatore: Architetto Antonello Amicone

PROCEDURA FALL. 35/2021

Società  
TECNOGENIA S.R.L.  
Sede RIANO (RM)  
Codice fiscale 06347661008

N° 13 IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI RIANO  
PROVINCIA DI ROMA



FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA

*Esperto Stimatore*

## SOMMARIO GENERALE

Incarico.....	3
Cespiti oggetto della presente relazione.....	3
<i>Dati Comune - Individuazione area e particelle</i>	
<i>Dati Catastali - Porzioni estratto di mappa</i>	
<i>Sovrapposizione immagini e campiture - Attuali identificativi Catastali</i>	
<i>Sopralluogo.</i>	
Dati Catastali Cespiti oggetto della Procedura.....	5
<i>Individuazione immobili</i>	
<i>Visure Storiche Catastale - Planimetrie Catastali - Elaborati Planimetrici</i>	
Dati Catastali (N.C.T.) e B.C.N.C.....	8
<i>Sono presenti Beni Comuni non Censibili</i>	
Consistenza Immobili.....	9
<i>Calcolo delle superfici ragguagliate</i>	
Titolarità e Provenienze.....	10
<i>Intestatari</i>	
<i>Passaggi di proprietà intercorsi nel ventennio intercorsi</i>	
Formalità pregiudizievoli gravanti.....	13
<i>Iscrizioni e trascrizioni</i>	
Stato Conservativo.....	14
<i>Normale. ilò fabbricato necessita di lavori di manutenzione ordinaria</i>	
Normativa Urbanistica.....	14
<i>Vincoli del P.T.P.R.</i>	
Regolarità Edilizia.....	14
Parametri di stima considerati.....	15
Composizione e determinazione Valore dei N° 13 Beni Immobili.....	15
<i>Tabella valori ottenuti</i>	
Descrizione e Formazione di TRE DISTINTI LOTTI.....	15
<b>LOTTO UNO.....</b>	<b>17</b>
Comune di RIANO – Catasto Fabbricati (Codice: H267)	
<i>Beni N° 1,2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13 – N° 2 UFFICI (Cat. A/10) e N° 9 POSTO AUTO SCOPERTO (Cat. C/6)</i>	
<i>Descrizione cespiti - Confini</i>	
<i>Determinazione del valore del LOTTO</i>	<b>300.200,00 €</b>
<i>Per il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1</i>	
<b>LOTTO DUE.....</b>	<b>22</b>
Comune di RIANO – Catasto Fabbricati (Codice: H267)	
<i>Beni N° 3 e 5 – MAGAZZINO (Cat. C/2) e POSTO AUTO SCOPERTO (Cat. C/6)</i>	
<i>Descrizione cespiti - Confini</i>	
<i>Determinazione del valore del LOTTO</i>	<b>102.000,00 €</b>
<i>Per il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1</i>	

## INCARICO

Il sottoscritto Architetto Antonello Amicone, con Studio Professionale in Tivoli (RM), Via Antonio del Re, 16, iscritto presso l'Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. 20327 con PEC a.amicone@pec.archrm.it; veniva nominato dal Curatore Fallimentare, Dott. PACELLA Massimo.

### CESPITI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE

I beni oggetto della presente relazione di stima riguardano diversi immobili distinti presso NCEU del Comune amministrativo e censuario di RIANO (Rm) e MORLUPO (Rm).

#### DATI COMUNE

Denominazione: *RIANO* - Provincia: *RM* - Codice catastale: *H267* - Codice Istat: *58081* - Tribunale di competenza: *Tribunale di TIVOLI* - Regione agraria: *COLLINE DEL BASSO TEVERE* - Grado urbanizzazione: *"Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione."*

#### RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE

Denominazione: *Roma* - Tipologia: *Città metropolitana* – Popolazione Residente: *10393 ISTAT 2019*

#### ZONA ALTIMETRICA E ZONA CLIMATICA

Altitudine centro: *125 slm* – Denominazione: *Collina litoranea*

Zona: *D* - Gradi giorno: *1599* - Periodo di accensione: *1° novembre/15 aprile*

Numero ore: *12 ore giornaliere.*

Zona: *2B* – Rischio: *Medio, Possono verificarsi terremoti abbastanza forti*

#### CLASSIFICAZIONE SISMICA

Zona: *3°* - Rischio: *Basso, possono verificarsi scuotimenti modesti*

#### INDIRIZZO

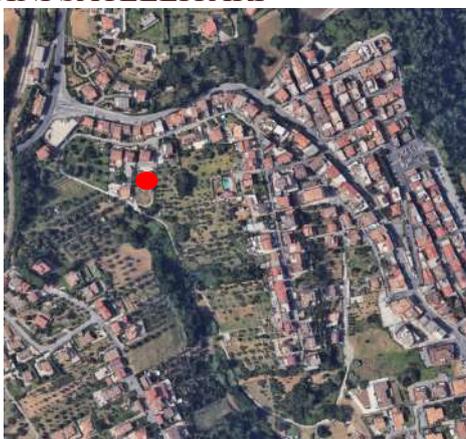
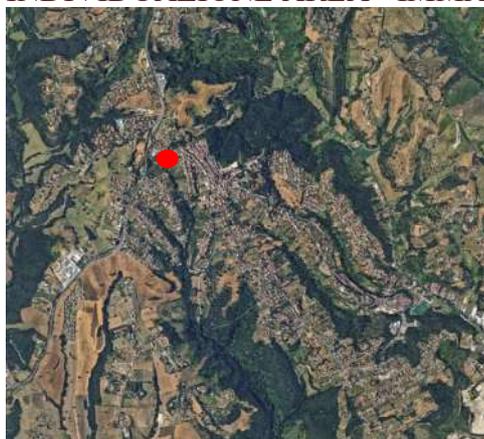
RIANO - Foglio 1 - Particella 00939 – Individuato: Via Napoli, Riano, Roma, Lazio, 00067, Italia

#### POSIZIONE E LOCALIZZAZIONE - COORDINATE GEOGRAFICHE



Latitudine: *42.10139469482377* – Longitudine: *12.499909400939943*

#### INDIVIDUAZIONE AREA - IMMAGINI SATELLITARI



Il fabbricato di maggior consistenza è stato realizzato in prossimità del centro della cittadina di Riano (Rm), con accesso posto su Via Napoli, 43/45 e raggiungibile percorrendo prima il GRA e poi la Via Flaminia.

## IMMAGINI 3D DEL FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA



## INDIVIDUAZIONE PARTICELLA N° 939



## DATI CATASTALI

Si riportano di seguito i dati degli immobili, per come distinti ed intestati nella banca dati telematica dell'Agenzia del Territorio "CATASTO" per il Comune di Riano (Rm).

### ELENCO IMMOBILI PER DIRITTI E QUOTE

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
F	Proprieta' per 1/1	RIANO(RM) VIA NAPOLI n. 43 Interno N3 Piano 1	1	939	16	Cat.C/6	01	13 m <sup>2</sup>	Euro: 10,07		
F	Proprieta' per 1/1	RIANO(RM) VIA NAPOLI n. 43 Piano T-1	1	939	503	Cat.A/10	U	1,5 vani	Euro: 464,81		SI
F	Proprieta' per 1/1	RIANO(RM) VIA NAPOLI n. 43 Piano T	1	939	511	Cat.A/10	U	9,5 vani	Euro: 2943,80		SI
F	Proprieta' per 1/1	RIANO(RM) VIA NAPOLI n. 43 Piano S1	1	939	508	Cat.C/2	03	185 m <sup>2</sup>	Euro: 162,43		SI
F	Proprieta' per 1/1	RIANO(RM) VIA NAPOLI n. 43 Piano 1	1	939	514	Cat.C/6	01	12 m <sup>2</sup>	Euro: 9,30		
F	Proprieta' per 1/1	RIANO(RM) VIA NAPOLI n. 43 Piano 1	1	939	515	Cat.C/6	01	12 m <sup>2</sup>	Euro: 9,30		
F	Proprieta' per 1/1	RIANO(RM) VIA NAPOLI n. 43 Piano 1	1	939	521	Cat.C/6	01	12 m <sup>2</sup>	Euro: 9,30		
F	Proprieta' per 1/1	RIANO(RM) VIA NAPOLI n. 43 Piano 1	1	939	522	Cat.C/6	01	12 m <sup>2</sup>	Euro: 9,30		
F	Proprieta' per 1/1	RIANO(RM) VIA NAPOLI n. 43 Piano 1	1	939	523	Cat.C/6	01	12 m <sup>2</sup>	Euro: 9,30		
F	Proprieta' per 1/1	RIANO(RM) VIA NAPOLI n. 43 Piano 1	1	939	524	Cat.C/6	01	12 m <sup>2</sup>	Euro: 9,30		
F	Proprieta' per 1/1	RIANO(RM) VIA NAPOLI n. 43 Piano 1	1	939	525	Cat.C/6	01	12 m <sup>2</sup>	Euro: 9,30		
F	Proprieta' per 1/1	RIANO(RM) VIA NAPOLI n. 43 Piano 1	1	939	526	Cat.C/6	01	12 m <sup>2</sup>	Euro: 9,30		
F	Proprieta' per 1/1	RIANO(RM) VIA NAPOLI n. 43 Piano 1	1	939	527	Cat.C/6	01	12 m <sup>2</sup>	Euro: 9,30		

## INTESTATATI

Tipo richiesta: **Attualità**  
 Denominazione: **TECNOGENIA S.R.L.** Sede: **RIANO (RM)**  
 Codice Fiscale: **09813601003**

## SOPRALLUOGO

Regolarmente effettuato

## DATI CATASTALI CESPITI

### CESPITI RICOMPRESI NEL FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA RIANO (Rm) Via Napoli N° 43/45

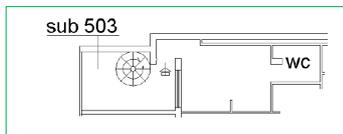
ESTRATTO DALLA VISURA CATASTALE STORICA

#### Bene N° 1 – UFFICI E STUDI PRIVATI (Cat. A/10) Subalterni 513 e 503 graffiati

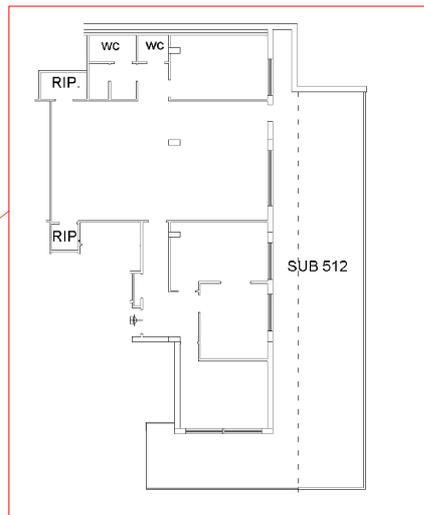
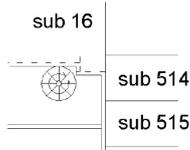
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
I		I	939	513 503			A/10	U	1,5 vani	Totale: 28 m²	Euro 464,81	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIANAPOLI n. 43 Piano T-1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

#### PLANIMETRIE CATASTALI ASSOCIATE

PIANO TERRA  
H= 3.20 mt



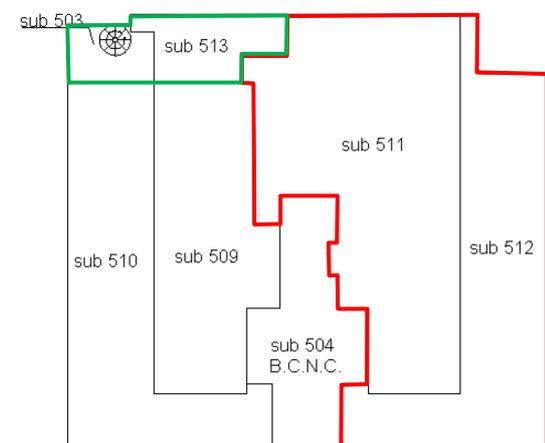
PIANO PRIMO



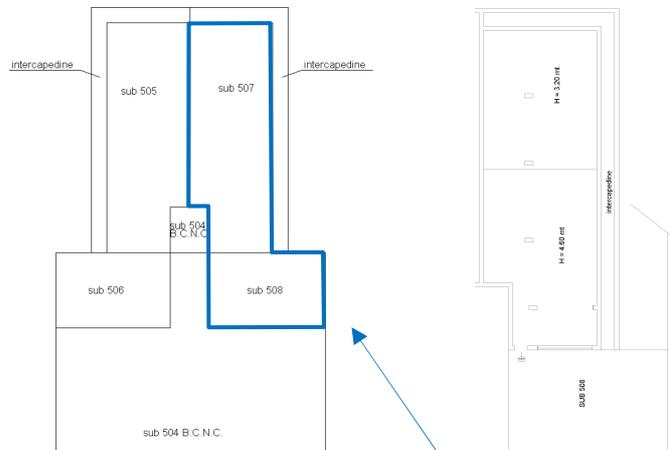
#### Bene N° 2 – UFFICI E STUDI PRIVATI (Cat. A/10) Subalterni 511 e 512 graffiati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
I		I	939	511 512			A/10	U	9,5 vani	Totale: 213 m²	Euro 2.943,80	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIANAPOLI n. 43 Piano T										
Notifica		Partita										
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

#### ELABORATO PLANIMETRICO DEL 2006 CON INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI



#### PIANO INTERRATO Bene N° 3



#### Bene N° 3 – MAGAZZINO LOCALE DI DEPOSITO (Cat. C/2) Subalterni 507 e 508 graffiati

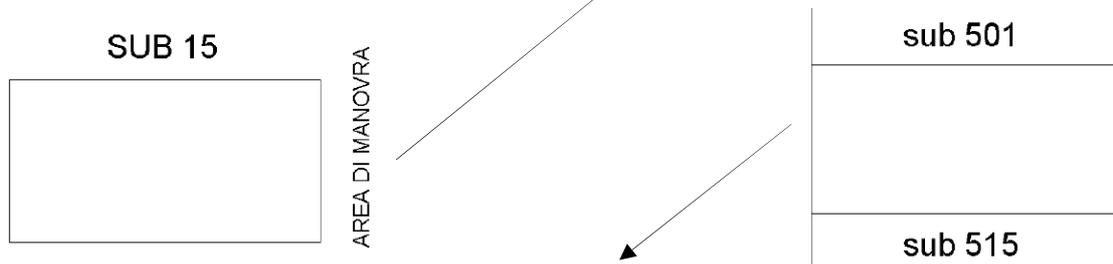
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		1	939	508 507			C/2	3	185 m <sup>2</sup>	Totale: 209 m <sup>2</sup>	Euro 162,43	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA NAPOLI n. 43 Piano S1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

PIANO TERRA

**Bene N° 4 – AUTORIMESSA, POSTO AUTO SCOPERTO (Cat. C/6) Subalterno 16**

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		1	939	16			C/6	1	13 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 10,07	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	
Indirizzo		VIA NAPOLI n. 43 Interno N3 Piano 1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.l.n. 701/94)											

PLANIMETRIE CATASTALI ASSOCIATE



**Bene N° 5 – AUTORIMESSA, POSTO AUTO SCOPERTO (Cat. C/6) Subalterno 514**

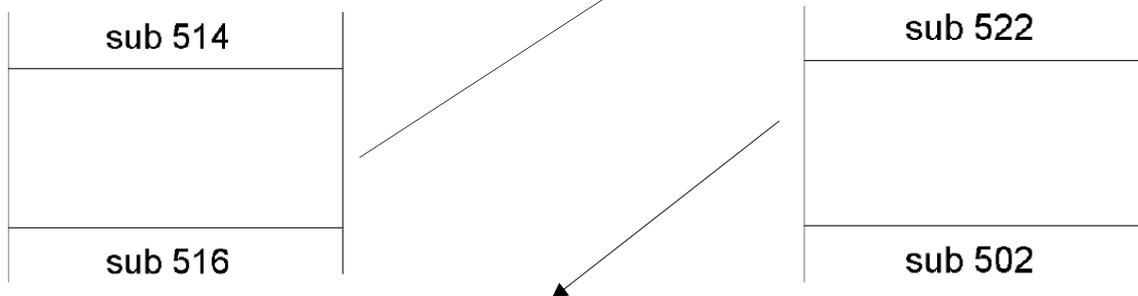
Unità immobiliare dal 09/11/2015

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		1	939	514			C/6	1	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 9,30	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA NAPOLI n. 43 Piano 1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

**Bene N° 6 – AUTORIMESSA, POSTO AUTO SCOPERTO (Cat. C/6) Subalterno 515**

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		1	939	515			C/6	1	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 9,30	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA NAPOLI n. 43 Piano 1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

PLANIMETRIE CATASTALI ASSOCIATE



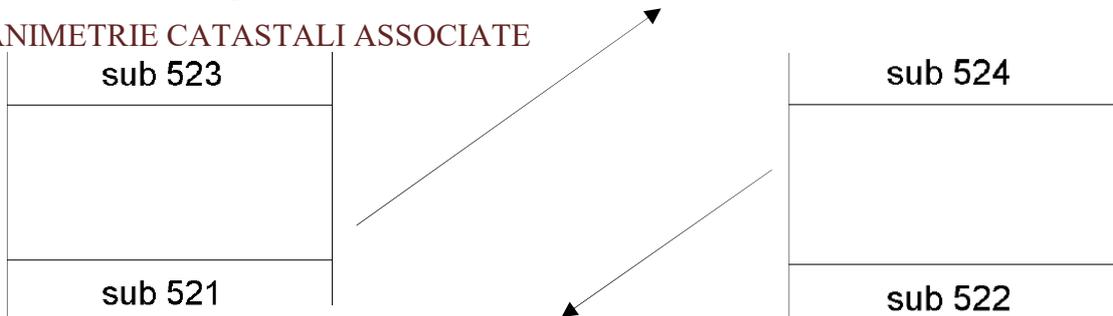
**Bene N° 7 – AUTORIMESSA, POSTO AUTO SCOPERTO (Cat. C/6) Subalterno 521**

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		1	939	521			C/6	1	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 9,30	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA NAPOLI n. 43 Piano 1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

**Bene N° 8 – AUTORIMESSA, POSTO AUTO SCOPERTO (Cat. C/6) Subalterno 522**

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		1	939	522			C/6	1	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 9,30	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA NAPOLI n. 43 Piano 1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

### PLANIMETRIE CATASTALI ASSOCIATE



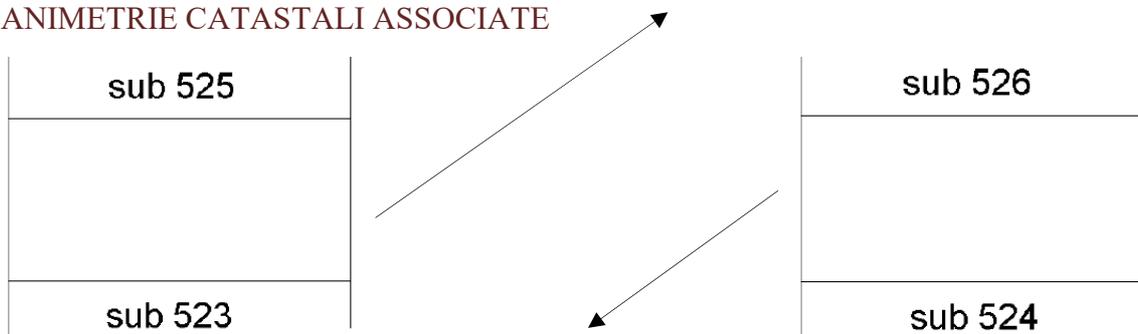
### Bene N° 9 – AUTORIMESSA, POSTO AUTO SCOPERTO (Cat. C/6) Subalterno 523

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		1	939	523			C/6	1	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 9,30	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA NAPOLI n. 43 Piano 1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

### Bene N° 10 – AUTORIMESSA, POSTO AUTO SCOPERTO (Cat. C/6) Subalterno 524

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		1	939	524			C/6	1	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 9,30	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA NAPOLI n. 43 Piano 1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

### PLANIMETRIE CATASTALI ASSOCIATE



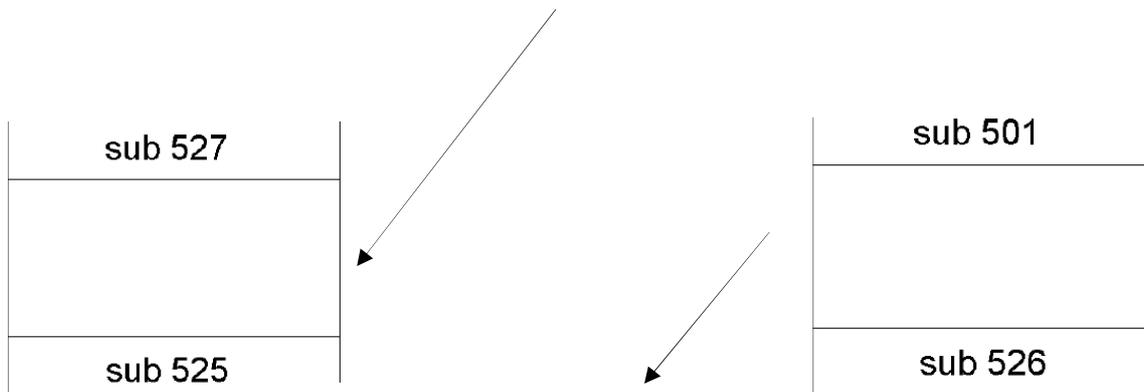
### Bene N° 11 – AUTORIMESSA, POSTO AUTO SCOPERTO (Cat. C/6) Subalterno 525

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		1	939	525			C/6	1	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 9,30	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA NAPOLI n. 43 Piano 1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

### Bene N° 12 – AUTORIMESSA, POSTO AUTO SCOPERTO (Cat. C/6) Subalterno 526

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		1	939	526			C/6	1	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 9,30	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA NAPOLI n. 43 Piano 1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

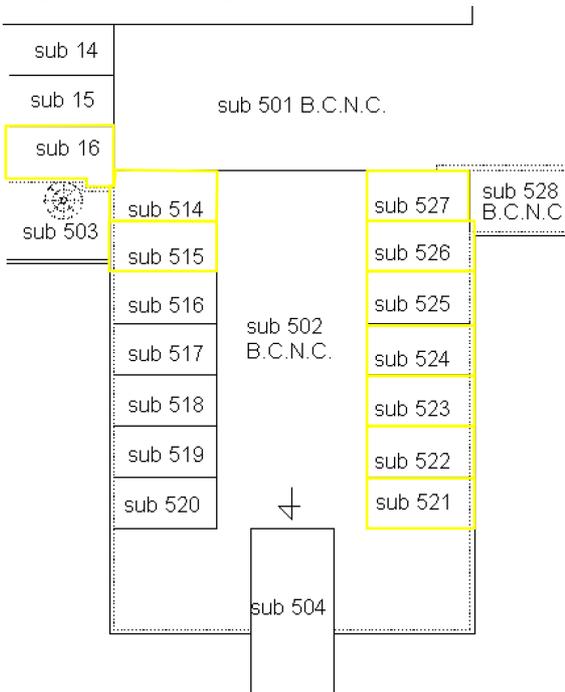
### PLANIMETRIE CATASTALI ASSOCIATE



**Bene N° 13 – AUTORIMESSA, POSTO AUTO SCOPERTO (Cat. C/6) Subalterno 527**

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		1	939	527			C/6	I	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 9,30	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA NAPOLI n. 43 Piano 1										
Notifica							Partita		Mod.58			
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

**ELABORATO PLANIMETRICO DEL 2006 CON INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI PIANO PRIMO – Livello Stradale**



**DATI CATASTALI (N.C.T.) E B.C.N.C.**

La superficie, oggetto di successiva edificazione, ha assunto nel tempo i diversi dati identificativi rilevabili presso il NCT di detto Comune:

**IDENTIFICATIVI CATASTALI – PRECEDENTE IDENTIFICATIVO  
TERRENI P.lla 939 – ENTE URBANO**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) la are ca	Deduz.	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	1	939		-	ENTE URBANO	24 60				Tipo Mappale del 20/07/2004 Pratica n. RM0502154 in atti dal 20/07/2004 (n. 502154.1/2004)	
Notifica							Partita		1		

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:885 ;

Mappali Fabbricati Correlati  
Codice Comune H267 - Foglio 1 - Particella 939/

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/02/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						la area		Dominicale		Agrario
<b>1</b>	<b>1</b>	<b>885</b>		-	SEMINATIVO 4	24,60		Euro 6,99	Euro 11,43	FRAZIONAMENTO del 04/02/2003 Pratica n. 976591 in atti dal 04/02/2003 (n. 739.1/2003)
Notifica						Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:881 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:884 ;

## BENE COMUNE NON CENSIBILE – B.C.N.C. (NCEU)

I Beni Comuni non Censibili, indicati per la particella 939, riguardano le porzioni del fabbricato distinte con i subalterni 1, 501, 502, 504 e 528

Il Bene Comune non Censibile, abbreviato BCNC, è una porzione di fabbricato che non possiede autonoma capacità reddituale, intestatari ed è comune a più di due unità immobiliari urbane, in genere si tratta di androne, scale, locale centrale termica, locale vasche, aree pertinenziali al fabbricato ecc. Queste porzioni non sono provviste di planimetrie catastali collegate ma risultano rappresentate nell'elaborato planimetrico ed individuate da riferimenti catastali, foglio particella e subalterno, con l'indicazione della tipologia e le unità alle quali sono comune.

## CONSISTENZA IMMOBILI

### CALCOLO DELLE SUPERFICI

Destinazione	Superficie Netta "Calpestabile"	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
<b>UFFICI – PIANI TERRA E PRIMO (LIVELLO STRADALE)</b>						
Bene N° 1 - UFFICIO <i>P.lla 939 sub 513-503 PIANI TERRA e PRIMO</i>	23,00 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	3,20 ml	T
Bene N° 1 – UFFICIO, Terrazzo <i>P.lla 939 sub 513-503 PIANI TERRA e PRIMO</i>	-	15,00 mq	35 % applicabile fino a 25 mq l'eccedenza al 10 %	5,25 mq	-	T
TOTALE SUPERFICIE CESPITE				<b>34,25 mq</b>		
Bene N° 2 - UFFICIO <i>P.lla 939 sub 511-512 PIANO TERRA</i>	175,00 mq	200,00 mq	1	200,00 mq	3,20 ml	T
Bene N° 2 – UFFICIO, Terrazzo <i>P.lla 939 sub 511-512 PIANO TERRA</i>	-	65,00 mq	35 % applicabile fino a 25 mq l'eccedenza al 10 %	12,75 mq	-	T
Bene N° 2 – UFFICIO, Corte <i>P.lla 939 sub 511-512 PIANO TERRA</i>	-	67,00 mq	10 % applicabile fino a 25 mq l'eccedenza al 2 %	3,34 mq	-	T
TOTALE SUPERFICIE CESPITE				<b>216,09 mq</b>		
<b>MAGAZZINO, LOCALE DI DEPOSITO – PIANO SEMINTERRATO</b>						
Bene N° 3 - MAGAZZINO <i>P.lla 939 sub 508-507 PIANO TERRA</i>	82,00 mq	94,00 mq	1	94,00 mq	3,20	S1
Bene N° 3 - MAGAZZINO <i>P.lla 939 sub 508-507 PIANO TERRA</i>	100,00 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	4,60	S1
Bene N° 3 - MAGAZZINO <i>P.lla 939 sub 508-507 PIANO TERRA</i>	-	91,00 mq	10 % applicabile fino a 25 mq l'eccedenza al 2 %	3,82	-	S1
TOTALE SUPERFICIE CESPITE				<b>205,82 mq</b>		
<b>AUTORIMESSE, POSTI AUTO - PIANO PRIMO, LIVELLO STRADALE</b>						
Bene N° 4 – POSTO AUTO SCOPERTO <i>P.lla 939 sub 16 – PIANO PRIMO</i>	13,00 mq	13,00 mq	1		-	1
TOTALE SUPERFICIE CESPITE				<b>13,00 mq</b>		

Bene N° 5 – POSTO AUTO SCOPERTO <i>P.lla 939 sub 514 – PIANO PRIMO</i>	12,00 mq	12,00 mq	1		-	1
TOTALE SUPERFICIE CESPITE				<b>12,00 mq</b>		
Bene N° 6 – POSTO AUTO SCOPERTO <i>P.lla 939 sub 515 – PIANO PRIMO</i>	12,00 mq	12,00 mq	1		-	1
TOTALE SUPERFICIE CESPITE				<b>12,00 mq</b>		
Bene N° 7 – POSTO AUTO SCOPERTO <i>P.lla 939 sub 521 – PIANO PRIMO</i>	12,00 mq	12,00 mq	1		-	1
TOTALE SUPERFICIE CESPITE				<b>12,00 mq</b>		
Bene N° 8 – POSTO AUTO SCOPERTO <i>P.lla 939 sub 522 – PIANO PRIMO</i>	12,00 mq	12,00 mq	1		-	1
TOTALE SUPERFICIE CESPITE				<b>12,00 mq</b>		
Bene N° 9 – POSTO AUTO SCOPERTO <i>P.lla 939 sub 523 – PIANO PRIMO</i>	12,00 mq	12,00 mq	1		-	1
TOTALE SUPERFICIE CESPITE				<b>12,00 mq</b>		
Bene N° 10 – POSTO AUTO SCOPERTO <i>P.lla 939 sub 524 – PIANO PRIMO</i>	12,00 mq	12,00 mq	1		-	1
TOTALE SUPERFICIE CESPITE				<b>12,00 mq</b>		
Bene N° 11 – POSTO AUTO SCOPERTO <i>P.lla 939 sub 525 – PIANO PRIMO</i>	12,00 mq	12,00 mq	1		-	1
TOTALE SUPERFICIE CESPITE				<b>12,00 mq</b>		
Bene N° 12 – POSTO AUTO SCOPERTO <i>P.lla 939 sub 526 – PIANO PRIMO</i>	12,00 mq	12,00 mq	1		-	1
TOTALE SUPERFICIE CESPITE				<b>12,00 mq</b>		
Bene N° 13 – POSTO AUTO SCOPERTO <i>P.lla 939 sub 527 – PIANO PRIMO</i>	12,00 mq	12,00 mq	1		-	1
TOTALE SUPERFICIE CESPITE				<b>12,00 mq</b>		

Diritto di Proprietà per la quota pari ad 1/1  
Oltre le quote ed i diritti spettanti sulle parti comuni

## TITOLARITÀ E PROVENIENZE

Gli immobili, oggetto della presente relazione, sono di proprietà dei signori:  
Società **TECNOGENIA S.R.L.** sede RIANO (RM) Codice fiscale 09813601003

### PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
Dal 30/04/1990 Al 17/04/2003	Soggetti a favore PURINI ANNA Nata il 30/07/1937 a RIANO (RM) Sesso F Codice fiscale PRN NNA 37170 H267 E PURINI FRANCA Nata il 02/08/1948 a RIANO (RM) Sesso F Codice fiscale PRN FNC 48M42 H267 Q	<b>ATTO PER CAUSA DI MORTE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N °	Raccolta N °
		AGENZIA DELLE ENTRATE	30/04/1990	7294	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		Presso	Data	Registro Generale	Registro Particolare

	D'ALESSANDRI DELFINA Nata il 20/12/1912 a RIANO (RM) Sesso F Codice fiscale DLS DFN 12T60 H267 N <i>Per la quota di comproprietà pari a 1/3 ciascuno</i>  Soggetto contro PURINI PIETRO Nato il 16/05/1910 a ROMA (RM) Sesso M Codice fiscale DLS DFN 12T60 H267N <i>Deceduto in Roma il 17/12/1987</i>	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	20/05/1991	24215	15343
--	--	--	------------	-------	-------

*Sezione B – Immobili, Unità negoziale n. 1  
Immobile n. 1 Comune H267 - RIANO (RM) Catasto TERRENI  
Foglio 1 Particella 21 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 24 are 60 centiare*

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
Dal 27/11/1991 Al 17/04/2003	Soggetti a favore e contro PURINI FRANCA Nata il 02/08/1948 a RIANO (RM) Sesso F Codice fiscale PRN FNC 48M42 H267 Q PURINI ANNA Nata il 30/07/1937 a RIANO (RM) Sesso F Codice fiscale PRN NNA 37170 H267 E <i>Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di comproprietà pari a 1/2</i>	<b>ATTO TRA VIVI PERMUTA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N °</b>	<b>Raccolta N °</b>
		EDMONDO MARIA CAPECELATRO	27/11/1991	25930	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Registro Generale</b>	<b>Registro Particolare</b>
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	18/12/1991	55784	35029

*Sezione B – Immobili, Unità negoziale n. 1  
Immobile n. 1 Comune H267 - RIANO (RM) Catasto TERRENI  
Foglio 1 Particella 21 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 24 are 60 centiare*

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
Dal 27/03/2003 Al 17/04/2003	Soggetto a favore PURINI FRANCA Nata il 02/08/1948 a RIANO (RM) Sesso F Codice fiscale PRN FNC 48M42 H267 Q <i>Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3</i>  Soggetto contro D'ALESSANDRI DELFINA Nata il 20/12/1912 a RIANO (RM) Sesso F Codice fiscale DLS DFN 12T60 H267 N <i>Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3</i>	<b>ATTO PER CAUSA DI MORTE ACCETTAZIONE TACITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N °</b>	<b>Raccolta N °</b>
		CESARINI BRUNO	27/03/2003	64858	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Registro Generale</b>	<b>Registro Particolare</b>
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	17/04/2003	16987	11332

*Atto mortis causa - Data di morte 11/11/1990 Successione testamentaria*

*Sezione B – Immobili, Unità negoziale n. 1  
Immobile n. 1 Comune H267 - RIANO (RM) Catasto TERRENI  
Foglio 1 Particella 885 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 24 are 60 centiare  
Indirizzo VIA NAPOLI N. civico SNC*

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
---------	-----------	------	--	--	--

Dal 27/03/2003 Al 10/03/2010	Soggetti a favore e contro DOMUS FLAMINIAE S.R.L. Sede RIANO (RM) Codice fiscale 07155601003 <i>Per il diritto di PROPRIETA'</i> <i>Per la quota di 1/1</i>	<b>ATTO TRA VIVI PERMUTA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N °</b>	<b>Raccolta N °</b>
		CESARINI BRUNO	27/03/2003	64858	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Registro Generale</b>	<b>Registro Particolare</b>
	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	17/04/2003	16988	11333	

*Sezione B – Immobili, Unità negoziale n. 1  
Immobile n. 1 Comune H267 - RIANO (RM) Catasto TERRENI  
Foglio 1 Particella 885 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 24 are 60 centiare  
Indirizzo VIA NAPOLI N. civico SNC*

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
Dal 27/03/2003 Al 18/04/2003	Soggetto a favore PURINI FRANCA Nata il 02/08/1948 a RIANO (RM) Sesso F Codice fiscale PRN FNC 48M42 H267 Q  Soggetto contro UNIVERSITA' AGRARIA DI RIANO - PROVINCIA DI ROMA Sede RIANO (RM) Codice fiscale 02322840584	<b>ATTO TRA VIVI AFFRANCAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N °</b>	<b>Raccolta N °</b>
		CESARINI BRUNO	27/03/2003	64857	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Registro Generale</b>	<b>Registro Particolare</b>
	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	18/04/2003	17065	11390	

*Sezione B – Immobili, Unità negoziale n. 1  
Immobile n. 1 Comune H267 - RIANO (RM) Catasto TERRENI  
Foglio 1 Particella 885 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 24 are 60 centiare  
Indirizzo VIA NAPOLI N. civico SNC*

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
Dal 10/12/2009	Soggetto a favore TECNOGENIA S.R.L. Sede RIANO (RM) Codice fiscale 09813601003  Soggetto contro DOMUS FLAMINIAE S.R.L. Sede RIANO (RM) Codice fiscale 07155601003	<b>ATTO TRA VIVI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N °</b>	<b>Raccolta N °</b>
		CANNATA BERNARDO	10/12/2009	26582	14515
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Registro Generale</b>	<b>Registro Particolare</b>
	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	10/03/2010	14978	9077	

*Riguardante gli immobili denominati beni N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13 (tutti i cespiti oggetto della presente relazione peritale.*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI

### STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI

#### ISCRIZIONI

##### 1. IPOTECA VOLONTARIA (PERENTA) - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

*Iscritta in data 12/03/2004 - Registro Particolare 2683 Registro Generale 12635*

###### Dati relativi al titolo

*Descrizione* ATTO NOTARILE PUBBLICO *Data* 11/03/2004 *Numero di repertorio* 80044/4494 *Notaio* CESARINI BRUNO *Codice fiscale* CSR BRN 58M19 H501 E *Sede* ROMA (RM)

###### Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

*Specie dell'ipoteca o del privilegio* IPOTECA VOLONTARIA *Derivante da* 170 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO *Capitale* € 650.000,00 *Tasso interesse annuo* 3.2% *Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale* € 975.000,00 *Importi variabili* SI *Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente* SI *Presenza di condizione risolutiva - Durata* 15 anni

###### Sezione B – Immobili - Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1

*Comune* H267 - RIANO (RM) *Catasto* TERRENI

*Foglio* 1 *Particella* 885 *Subalterno - Natura* T - TERRENO *Consistenza* 24 are 60 centiare  
*Indirizzo* VIA NAPOLI, SNC N. civico –

###### Sezione C – Soggetti

**A Favore** – BANCA INTESA S.P.A. con sede in MILANO (MI) *Codice fiscale* 00799960158

**Contro** – DOMUS FLAMINIAE S.R.L. con sede in RIANO (RM) *Codice fiscale* 07155601003

##### 2. IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE

###### CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

*Iscritta in data 07/03/2024 - Registro Particolare 1820 Registro Generale 12394*

###### Dati relativi al titolo

*Descrizione* ATTO NOTARILE PUBBLICO *Data* 11/03/2004 *Numero di repertorio* 80044/4494 *Notaio* CESARINI BRUNO *Codice fiscale* CSR BRN 58M19 H501 E *Sede* ROMA (RM)

###### Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

*Specie dell'ipoteca o del privilegio* IPOTECA IN RINNOVAZIONE *Derivante da* 0670 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO *Capitale* € 500.000,00 *Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale* € 750.000,00  
*Presenza di condizione risolutiva - Durata* –

###### Sezione B – Immobili - Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1

*Comune* H267 - RIANO (RM) *Catasto* FABBRICATI

*Sezione urbana - Foglio* 1 *Particella* 939 *Subalterno* 511

*Sezione urbana - Foglio* 1 *Particella* 939 *Subalterno* 512

*Natura* A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI *Consistenza* 9,5 vani *Indirizzo* VIA NAPOLI N. civico 43 P T

###### Sezione C – Soggetti

**A Favore** – BANCA INTESA S.P.A. con sede in MILANO (MI) *Codice fiscale* 00799960158

**Contro** – DOMUS FLAMINIAE S.R.L. con sede in RIANO (RM) *Codice fiscale* 07155601003

TECNOGENIA S.R.L. con sede in RIANO (RM) *Codice fiscale* 09813601003

#### TRASCRIZIONI

##### 3. ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO - ATTO TRA VIVI

*Trascritto in data 10/12/2004 - Registro Particolare 46036 Registro Generale 74014*

###### Dati relativi al titolo

*Descrizione* ATTO NOTARILE PUBBLICO *Data* 19/11/2004 *Numero di repertorio* 20695 *Notaio* CANNATA BERNARDO *Codice fiscale* CNN BNR 60L14 F158 E *Sede* CASTELNUOVO DI PORTO

###### Dati relativi alla convenzione

*Specie* ATTO TRA VIVI - *Descrizione* 106 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO *Voltura catastale automatica* NO

Sezione B – Immobili - Unità negoziale n. 1

*Immobile n. 1*

*Comune* H267 - RIANO (RM) *Catasto* TERRENI

*Foglio* 1 *Particella* 928 *Subalterno - Natura* T - TERRENO *Consistenza* 24 are 90 centiare

*Indirizzo* LOCALITA' STAZZO N. *civico* -

*Immobile n. 2*

*Comune* H267 - RIANO (RM) *Catasto* TERRENI

*Foglio* 1 *Particella* 885 *Subalterno - Natura* T - TERRENO *Consistenza* -

*Indirizzo* LOCALITA' STAZZO N. *civico* -

Sezione C – Soggetti

**A Favore** – DOMUS FLAMINIAE S.R.L. con sede in RIANO (RM) Codice fiscale 07155601003

**Contro** – BERTI VANDA nata il 12/07/1953 a FIUMALBO (MO) Sesso F C.F. BRT VND 53L52 D617 L

CAPANNOLO AMERICO nato il 11/06/1985 a ROMA (RM) Sesso M C.F. CPN MRC 85H11 H501 U

CAPANNOLO FRANCESCA nata il 06/05/1981 a ROMA (RM) Sesso F C.F. CPN FNC 81E46 H501 F

*Per la quota di 1/3 ciascuno*

## STATO CONSERVATIVO

---

I cespiti ricadono all'interno di un edificio di recente realizzazione.

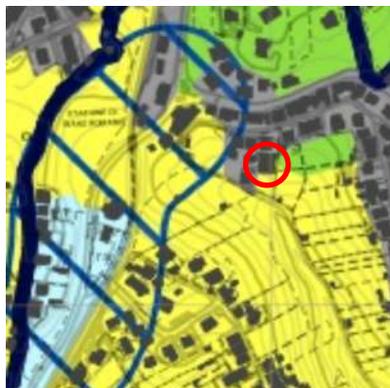
## NORMATIVA URBANISTICA

---

### VINCOLI DEL PTPR

PTPR – approvato con DCR 5/2021 Rettificato con: DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

### TAVOLA A n. 20 365 SISTEMI ED AMBITI



*Paesaggio degli insediamenti urbani*

### TAVOLA B n. 20 365 BENI PAESAGGISTICI



*Aree urbanizzate del PTPR*

### TAVOLA C n. 20 365 BENI DEL PATRIMONIO



*Tessuto Urbano*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Per i cespiti oggetto della presente relazione sono stati individuati i seguenti Titoli amministrativi edilizi per come rappresentato nell'atto di compravendita del 20712/2006:

Concessione Edilizia N° 64 del 01/07/2003 (Prot. 930 pratica 2003/16)

Permesso di Costruire 64/VAR (Pratica 2003/16/VAR) rilasciato dal Comune in data 02/02/2005

Denuncia per inizio attività Prot. 11050 del 15/09/2006.

- Non è presente il Certificato di Agibilità.

## PARAMETRI DI STIMA CONSIDERATI

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

### CRITERIO DI STIMA

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, è stato adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita. Dai risultati emersi in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessivamente simili a quelle del bene pignorato, sono emersi i seguenti valori:

- Dai parametri indicati, all'interno della banca dati dell'OMI, le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, con stato conservativo normale, Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre I, Provincia: ROMA, Comune: RIANO, Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO%20(VIA%20XXIV%20MAGGIO) Codice zona: B1, Microzona: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni Civili, Destinazione: Residenziale, TIPOLOGIA UFFICI valore medio attribuito pari a **1.200,00 €/mq** (1.000,00/1.400,00 €/mq), per TIPOLOGIA BOX valore medio attribuito pari a **675,00 €/mq** (550,00/800,00 €/mq) e per TIPOLOGIA MAGAZZINO valore medio attribuito pari a **600,00 €/mq** (si attribuisce un valore pari al 50%).
- Dai parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione ufficio, sul portale di immobiliare.it, per il mese di Novembre 2024, nel Comune di Riano, viene richiesto un valore medio pari a **1.451,00,00 €/mq** e per i Magazzini un valore medio attribuito pari a **725,00 €/mq** (si attribuisce un valore pari al 50%).
- Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona Centro Urbano Via XXIV Maggio del Comune di Riano, relativamente ad immobili aventi destinazione Ufficio, viene attribuito un valore medio pari a **1.139,00 €/mq** (921,00/1.356,00 €/mq), ai Posti Auto scoperti pari a **256,00 €/mq** (207/304,00 €/mq) ed ai Magazzini un valore medio pari a **510,00 €/mq** (361,00/660,00 €/mq).
- BIR - LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA (1.2023) Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale; Settore Nord-Ovest, Criteri e coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare RIANO – C68; non sono presenti valori €/mq per Uffici e Magazzini mentre per i Posti Auto viene attribuito un valore pari a **650,00 €/mq**.

Il parametro economico che ne consegue, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, per ciò che concerne gli immobili oggetto della procedura, è pari a:

	<b>UFFICI</b>	<b>1.263,33 €/mq</b>
Zone con difficoltà di parcheggio su suolo pubblico (+10%)	<b>POSTI AUTO</b>	<b>579,70 €/mq</b>
	<b>MAGAZZINO</b>	<b>611,66 €/mq</b>

## COMPOSIZIONE E DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI LOTTI

### COMUNE DI RIANO (RM)

VIA NAPOLI N° 43/45

I LOTTI DETERMINATI HANNO I SEGUENTI VALORI:

Identificativi corpi	Superficie convenzionale Raggiugliata mq	Valore Unitario €/mq	Quota oggetto di stima	Totale al netto degli abbattimenti applicati €
LOTTO UNO				
Bene N° 1 – UFFICIO <i>P.lla 939 sub 513-503</i>	34,25	1.263,33	1/1	
Bene N° 2 – UFFICIO <i>P.lla 939 sub 511-512</i>	216,09	1.263,33	1/1	

Bene N° 4 - POSTO AUTO S. <i>P.lla 939 sub 16</i>	13,00	579,70	1/1	<b>300.200,00 €</b>
Bene N° 6 - POSTO AUTO S. <i>P.lla 939 sub 16</i>	12,00	579,70	1/1	
Bene N° 7 - POSTO AUTO S. <i>P.lla 939 sub 16</i>	12,00	579,70	1/1	
Bene N° 8 - POSTO AUTO S. <i>P.lla 939 sub 16</i>	12,00	579,70	1/1	
Bene N° 9 - POSTO AUTO S. <i>P.lla 939 sub 16</i>	12,00	579,70	1/1	
Bene N° 10 - POSTO AUTO S. <i>P.lla 939 sub 16</i>	12,00	579,70	1/1	
Bene N° 11 - POSTO AUTO S. <i>P.lla 939 sub 16</i>	12,00	579,70	1/1	
Bene N° 12 - POSTO AUTO S. <i>P.lla 939 sub 16</i>	12,00	579,70	1/1	
Bene N° 13 - POSTO AUTO S. <i>P.lla 939 sub 16</i>	12,00	579,70	1/1	

<b>LOTTO DUE</b>				
Bene N° 3 – MAGAZZINO <i>P.lla 939 sub 508-507</i>	205,82	611,66	1/1	<b>102.000,00 €</b>
Bene N° 5 - POSTO AUTO S. <i>P.lla 939 sub 514</i>	12,00	579,70	1/1	

# DESCRIZIONE E FORMAZIONE DI TRE DISTINTI LOTTI COMUNE DI RIANO (RM)

VIA NAPOLI N° 43/45

## LOTTO UNO

### INDIVIDUAZIONE BENI RICOMPRESI NEL LOTTO

Gli immobili, ricompresi nel LOTTO UNO, sono situati in una zona della cittadina di Riano (Rm) avente destinazione prevalentemente residenziale, non distante dalla Via Flaminia ed in prossimità del centro abitato, con accesso carrabile posto in aderenza a Via Napoli e contraddistinto dai civici N° 43/45.

Gli immobili sono parte integrante di un corpo di fabbrica di maggior consistenza composto da tre piani contro "terra" oltre la copertura piana destinata alla sosta delle autovetture (*posti auto scoperti*): il manufatto necessita di lavori di manutenzione prevalentemente di natura ordinaria.

I vari livelli della struttura sono raggiungibili mediante il vano scala che diparte dal livello della copertura (Piano Terra) consentendo il raggiungimento dei diversi piani che compongono il manufatto; attualmente censito come BCNC al subalterno 504.

**Bene N° 1 - UFFICI E STUDI PRIVATI (Cat. A/10) Subalterni 513 e 503 graffiati, VIA NAPOLI n. 43 Piano T-1**  
Comune di RIANO – Catasto Fabbricati (Codice: H267)

Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio **1** particella **939** subalterni **513 e 503 graffiati**

*Cat. A/10, CI U, Con. 1,5 vani, Sup. Catastale Totale: 28 m<sup>2</sup>, Rendita 464,81 €*

### CONFINI

*Porzioni di fabbricato distinte dai subalterni 509, 510 e 511, terrapieno, distacco con area di manovra, salvo altri e più precisi confini.*



### DESCRIZIONE

Il cespite denominato "Bene N° 1" riguarda un ufficio provvisto di doppio accesso, uno dal terrazzo di pertinenza posto allo stesso livello e raggiungibile dal piano superiore e l'altro mediante l'attraversamento del vano murario (impropriamente aperto) posto a confine del cespite adiacente; lo spazio interno è suddiviso da tramezzature che ne articolano lo spazio composto da un vano principale e dal bagno cieco, per una Consistenza di 1,5 vani ed una Superficie Catastale Totale pari a 28 m<sup>2</sup>.

Allo stato attuale l'immobile è sprovvisto di comunicazione diretta con il bagno e presenta alcune difformità urbanistiche e catastali che dovranno essere rettificare/sanate mediante: la presentazione di un idoneo titolo amministrativo in sanatoria, l'esecuzione di lavori edili e l'invio della nuova planimetria con software DOCFA. La Visura Catastale attribuisce al cespite il Piano Terra, mentre per come verificato in sede di accesso, lo stesso, si trova al Piano Seminterrato Primo.

**Bene N° 2 - UFFICI E STUDI PRIVATI (Cat. A/10) Subalterni 511 e 512 graffati, VIA NAPOLI n. 43 Piano T**  
Comune di RIANO – Catasto Fabbricati (Codice: H267)  
Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 1 particella 939 subalterni 511 e 512 graffati  
Cat. A/10, Cl U, Con. 9,5 vani, Sup. Catastale Totale: 213 m<sup>2</sup>, Rendita 2.943,80 €

### CONFINI

*Porzioni di fabbricato distinte dai subalterni 513 e 509, terrapieno, distacco BCNC ai subalterni 504 e 528, distacco con particella 1335, salvo altri e più precisi confini.*



### DESCRIZIONE

Il cespite denominato "Bene N° 2" riguarda un ufficio provvisto: di accesso pedonale raggiungibile dal vano scala (BCNC sub 504), di corte di pertinenza, di terrazzo a livello, di un'impropria divisione degli spazi interni, di una scala a chiocciola di collegamento con il piano sottostante; per una Consistenza di 9,5 vani ed una Superficie Catastale Totale pari a 213 m.

Allo stato attuale l'immobile presenta difformità urbanistiche e catastali che dovranno essere rettificate/sanate mediante: la presentazione di un idoneo titolo amministrativo in sanatoria, l'esecuzione di lavori edili e l'invio della nuova planimetria con software DOCFA.

La Visura Catastale attribuisce al cespite il Piano Terra, mentre per come verificato in sede di accesso, lo stesso, si trova al Piano Seminterrato Primo.

Completano la consistenza di detto lotto i "Beni N° 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13" costituiti da Posti Auto scoperti provvisti di pavimentazione e/o da manto bituminoso sormontato da linee di demarcazione di colore bianco che ne delimitano i confini; presentano una consistenza di circa 12 m<sup>2</sup> e sono posti allo stesso livello della strada di accesso che arriva fino alla copertura del manufatto.

**Bene N° 4** – POSTO AUTO SCOPERTO (Cat. C/6) Subalterno 16, VIA NAPOLI n. 43 Piano 1  
Comune di RIANO – Catasto Fabbricati (Codice: H267)  
Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 1 particella 939 subalterno 16  
Cat. C/6, Cl 1, Con. 13 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale Totale: 13 m<sup>2</sup>, Rendita 10,07 €

#### CONFINI

*Posti auto contraddistinti dai subalterni 15 e 514, distacco con area di manovra BCNC al subalterno 501, distacco dal cespite al subalterno 503, salvo altri e più precisi confini.*

**Bene N° 6** – POSTO AUTO SCOPERTO (Cat. C/6) Subalterno 515, VIA NAPOLI n. 43 Piano 1  
Comune di RIANO – Catasto Fabbricati (Codice: H267)  
Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 1 particella 939 subalterno 515  
Cat. C/6, Cl 1, Con. 12 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale Totale: 12 m<sup>2</sup>, Rendita 9,30 €

#### CONFINI

*Posti auto contraddistinti dai subalterni 514 e 516, distacco con area di manovra BCNC al subalterno 502, distacco con il cespite al subalterno 503, salvo altri e più precisi confini.*

**Bene N° 7** – POSTO AUTO SCOPERTO (Cat. C/6) Subalterno 521, VIA NAPOLI n. 43 Piano 1  
Comune di RIANO – Catasto Fabbricati (Codice: H267)  
Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 1 particella 939 subalterno 521  
Cat. C/6, Cl 1, Con. 12 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale Totale: 12 m<sup>2</sup>, Rendita 9,30 €

#### CONFINI

*Posto auto contraddistinti dal subalterno 522, distacco con area di manovra BCNC al subalterno 502 su due lati, distacco con il bene al subalterno 512, salvo altri e più precisi confini.*

**Bene N° 8** – POSTO AUTO SCOPERTO (Cat. C/6) Subalterno 522, VIA NAPOLI n. 43 Piano 1  
Comune di RIANO – Catasto Fabbricati (Codice: H267)  
Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 1 particella 939 subalterno 522  
Cat. C/6, Cl 1, Con. 12 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale Totale: 12 m<sup>2</sup>, Rendita 9,30 €

#### CONFINI

*Posti auto contraddistinti dai subalterni 521 e 523, distacco con area di manovra BCNC al subalterno 502, distacco con il bene al subalterno 512, salvo altri e più precisi confini.*

**Bene N° 9** – POSTO AUTO SCOPERTO (Cat. C/6) Subalterno 523, VIA NAPOLI n. 43 Piano 1  
Comune di RIANO – Catasto Fabbricati (Codice: H267)  
Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 1 particella 939 subalterno 523  
Cat. C/6, Cl 1, Con. 12 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale Totale: 12 m<sup>2</sup>, Rendita 9,30 €

#### CONFINI

*Posti auto contraddistinti dai subalterni 522 e 524, distacco con area di manovra BCNC al subalterno 502, distacco con il bene al subalterno 512, salvo altri e più precisi confini.*

**Bene N° 10** – POSTO AUTO SCOPERTO (Cat. C/6) Subalterno 524, VIA NAPOLI n. 43 Piano 1  
Comune di RIANO – Catasto Fabbricati (Codice: H267)  
Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 1 particella 939 subalterno 524  
Cat. C/6, Cl 1, Con. 12 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale Totale: 12 m<sup>2</sup>, Rendita 9,30 €

## CONFINI

Posti auto contraddistinti dai subalterni 523 e 525, distacco con area di manovra BCNC al subalterno 502, distacco con il bene al subalterno 512, salvo altri e più precisi confini.

**Bene N° 11 – POSTO AUTO SCOPERTO (Cat. C/6) Subalterno 525, VIA NAPOLI n. 43 Piano 1**  
Comune di RIANO – Catasto Fabbricati (Codice: H267)  
Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio **1** particella **939** subalterno **525**  
Cat. C/6, Cl 1, Con. 12 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale Totale: 12 m<sup>2</sup>, Rendita 9,30 €

## CONFINI

Posti auto contraddistinti dai subalterni 524 e 526, distacco con area di manovra BCNC al subalterno 502, distacco con il bene al subalterno 512, salvo altri e più precisi confini.

**Bene N° 12 – POSTO AUTO SCOPERTO (Cat. C/6) Subalterno 526, VIA NAPOLI n. 43 Piano 1**  
Comune di RIANO – Catasto Fabbricati (Codice: H267)  
Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio **1** particella **939** subalterno **526**  
Cat. C/6, Cl 1, Con. 12 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale Totale: 12 m<sup>2</sup>, Rendita 9,30 €

## CONFINI

Posti auto contraddistinti dai subalterni 525 e 527, distacco con area di manovra BCNC al subalterno 502, distacco con il bene al subalterno 512, salvo altri e più precisi confini.

**Bene N° 13 – POSTO AUTO SCOPERTO (Cat. C/6) Subalterno 527, VIA NAPOLI n. 43 Piano 1**  
Comune di RIANO – Catasto Fabbricati (Codice: H267)  
Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio **1** particella **939** subalterno **527**  
Cat. C/6, Cl 1, Con. 12 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale Totale: 12 m<sup>2</sup>, Rendita 9,30 €

## CONFINI

Posto auto contraddistinti dal subalterno 526, distacco con le aree di manovra BCNC ai subalterni 501 e 502, distacco con BCNC al subalterno 528, salvo altri e più precisi confini.

**Diritto di Proprietà per la quota pari ad 1/1 dei suddetti beni**

**Oltre i diritti e le quote spettanti sulle aree comuni**

## DETERMINAZIONE DEL VALORE

Identificativi corpi <b>LOTTO UNO</b>	Superficie convenzionale ragguagliata <b>mq</b>	Valore Unitario <b>€/mq</b>	Quota oggetto di stima	Incidenza % immobili riguardanti il <b>LOTTO</b>	Totale <b>€</b>
Bene N° 1 – UFFICIO <i>P.lla 939 sub 513-503</i>	34,25	1.263,33	1/1	11,41	43.269,05
Bene N° 2 – UFFICIO <i>P.lla 939 sub 511-512</i>	216,09	1.263,33	1/1	71,96	272.992,97
Bene N° 4 - POSTO AUTO S. <i>P.lla 939 sub 16</i>	13,00	579,70	1/1	1,99	7.536,10
Bene N° 6 - POSTO AUTO S. <i>P.lla 939 sub 515</i>	12,00	579,70	1/1	1,83	6.956,40
Bene N° 7 - POSTO AUTO S. <i>P.lla 939 sub 521</i>	12,00	579,70	1/1	1,83	6.956,40
Bene N° 8 - POSTO AUTO S. <i>P.lla 939 sub 522</i>	12,00	579,70	1/1	1,83	6.956,40
Bene N° 9 - POSTO AUTO S. <i>P.lla 939 sub 523</i>	12,00	579,70	1/1	1,83	6.956,40
Bene N° 10 - POSTO AUTO S. <i>P.lla 939 sub 524</i>	12,00	579,70	1/1	1,83	6.956,40
Bene N° 11 - POSTO AUTO S. <i>P.lla 939 sub 525</i>	12,00	579,70	1/1	1,83	6.956,40
Bene N° 12 - POSTO AUTO S.	12,00	579,70	1/1	1,83	6.956,40

<i>P.lla 939 sub 526</i>					
Bene N° 13 - POSTO AUTO S. <i>P.lla 939 sub 527</i>	12,00	579,70	1/1	1,83	6.956,40
					379.449,32

## DEPREZZAMENTI APPLICATI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficienti di età, qualità, stato di manutenzione, stato conservativo, caratteristiche generali – Immobile necessita di lavori di ultimazione e completamento.	- 10 %	
Costi per la nomina di un tecnico che dovrà procedere prima alla presentazione di un giusto titolo amministrativo edilizio al fine di regolarizzare gli aspetti tecnici ed urbanistici che caratterizzano gli immobili, per come previsto dal D.P.R. 380/01, dalle successive modifiche e dal Decreto Salva Casa (69/2024, convertito in legge 105/2024) e successivamente al deposito delle Planimetrie aggiornate, con l'ausilio del software DOCFA, presso l'Agenzia del Territorio "Catasto".	- 5.500,00 €	
Costi per i lavori edili da eseguire, pari al 50% delle spese da sostenere per le opere murarie riguardanti la chiusura della porta, l'apertura del collegamento con il bagno e la chiusura del solaio.	- 3.000,00 €	
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti	- 10 %	
<b>TOTALE OTTENUTO</b>	<b>300.153,94 €</b>	

## VALORE FINALE DI STIMA LOTTO UNO

Per il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1

per arrotondamento (*Trecentomiladuecento/00*)

**300.200,00 €**

## COMUNE DI RIANO (RM)

VIA NAPOLI N° 43/45

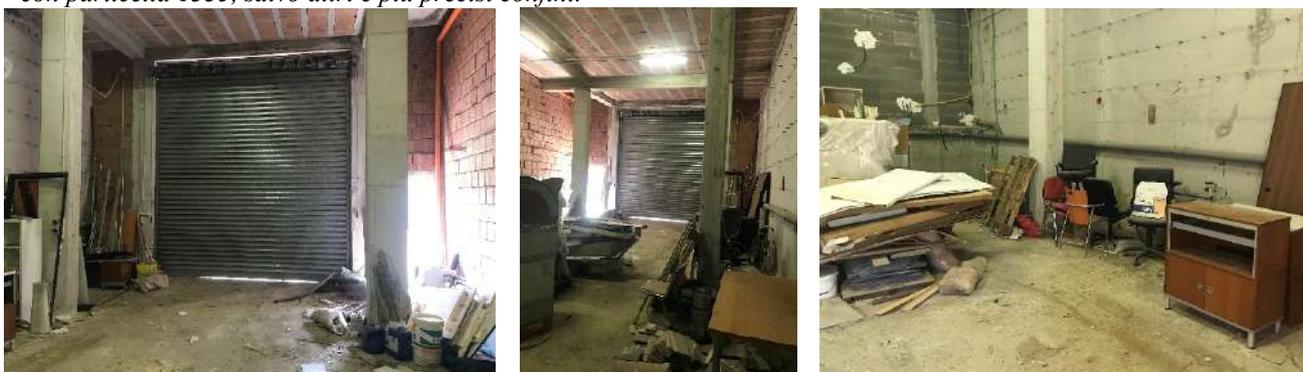
### LOTTO DUE

#### INDIVIDUAZIONE BENI RICOMPRESI NEL LOTTO

**Bene N° 3 – MAGAZZINO, LOCALE D.** (Cat. C/2) *Subalterni 508 e 507 graffati, VIA NAPOLI n. 43 Piano TS1*  
Comune di RIANO – Catasto Fabbricati (Codice: H267)  
Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 1 particella 939 subalterni 508 e 507 graffati  
Cat. C/2, Cl 3, Con. 185 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale Totale: 209 m<sup>2</sup>, Rendita 162,43 €

#### CONFINI

*Porzione di fabbricato distinta dal subalterno 505, intercapedine, terrapieno, distacco BCNC al subalterno 504, distacco con particella 1335, salvo altri e più precisi confini.*



**Bene N° 5 – POSTO AUTO SCOPERTO** (Cat. C/6) *Subalterno 514, VIA NAPOLI n. 43 Piano 1*  
Comune di RIANO – Catasto Fabbricati (Codice: H267)  
Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 1 particella 939 subalterno 514  
Cat. C/2, Cl 1, Con. 12 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale Totale: 12 m<sup>2</sup>, Rendita 9,30 €

#### CONFINI

*Posti auto contraddistinti dai subalterni 16 e 515, distacco con area di manovra BCNC ai subalterni 501 e 502, distacco dal cespite al subalterno 503, salvo altri e più precisi confini.*

**Diritto di Proprietà per la quota pari ad 1/1 dei suddetti beni**

**Oltre i diritti e le quote spettanti sulle aree comuni**

#### DESCRIZIONE

Gli immobili, ricompresi nel LOTTO TRE, sono situati in una zona della cittadina di Riano (Rm) avente destinazione prevalentemente residenziale, non distante dalla Via Flaminia ed in prossimità del centro abitato, con accesso carrabile posto in aderenza a Via Napoli e contraddistinto dai civici N° 43/45 e dall'area condominiale (BCNC al sub 504) raggiungibile sempre mediante la suddetta via.

I cespiti riguardano un magazzino (locale di deposito) provvisto di accesso carrabile indipendente, di corte di pertinenza, di livelli interni posti su quote differenti, di impropria divisione degli spazi interni, di altezze interne differenti, di comunicazione diretta (mediante vano nel solaio) con il piano superiore ed in parte da ultimare; presenta una consistenza di 185 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale: 209 m<sup>2</sup>.

Il cespite è altresì raggiungibile mediante il corpo scala che diparte dal Piano Terra in prossimità dell'altro immobile oggetto del lotto; costituito da un Posto Auto scoperto provvisto manto bituminoso e di linee di demarcazione di colore bianco che ne delimitano i confini; presenta una consistenza di 12 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale: 12 m<sup>2</sup>.

Gli immobili sono parte integrante di un corpo di fabbrica di maggior consistenza composto da tre piani contro "terra" oltre la copertura piana destinata alla sosta delle autovetture (posti auto scoperti).

La conformazione planimetrica e volumetrica del cespite ad uso ufficio presenta alcune difformità urbanistiche e catastali che dovranno essere rettificata mediante la presentazione di idoneo titolo amministrativo in sanatoria, l'esecuzione di lavori edili e attraverso la variazione catastale mediante la presentazione della nuova planimetria con software DOCFA.

Nelle visure Catastali si rileva un'impropria assegnazione del livello dei cespiti; al Magazzino è stato attribuito il Piano Seminterrato, mentre nella realtà è posto al Piano Seminterrato Secondo; al Posto Auto Scoperto è stato attribuito il Piano Primo, mentre nella realtà è posto al Piano Terra (livello stradale).

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE

Identificativi corpi <b>LOTTO DUE</b>	Superficie convenzionale ragguagliata <b>mq</b>	Valore Unitario <b>€/mq</b>	Quota oggetto di stima	Incidenza % immobili riguardanti il <b>LOTTO</b>	Totale <b>€</b>
Bene N° 3 – MAGAZZINO <i>P.lla 939 sub 508-507</i>	205,82	611,66	1/1	94,76	125.891,86
Bene N° 5 - POSTO AUTO S. <i>P.lla 939 sub 514</i>	12,00	579,70	1/1	5,24	6.956,40
<b>LOTTO TRE</b>					<b>132.848,26</b>

#### DEPREZZAMENTI APPLICATI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficienti di età, qualità, stato di manutenzione, stato conservativo, caratteristiche generali – Immobile necessita di lavori di ultimazione e completamento.	-	10 %
Costi per la nomina di un tecnico che dovrà procedere prima alla presentazione di un giusto titolo amministrativo edilizio al fine di regolarizzare gli aspetti tecnici ed urbanistici che caratterizzano gli immobili, per come previsto dal D.P.R. 380/01, dalle successive modifiche e dal Decreto Salva Casa (69/2024, convertito in legge 105/2024) e successivamente al deposito delle Planimetrie aggiornate, con l'ausilio del software DOCFA, presso l'Agenzia del Territorio "Catasto".	-	3.500,00 €
Costi per i lavori edili da eseguire, pari al 50% delle spese da sostenere per le opere murarie riguardanti la chiusura della porta, l'apertura del collegamento con il bagno e la chiusura del solaio.	-	3.000,00 €
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti	-	10 %
<b>TOTALE OTTENUTO</b>	<b>101.757,09 €</b>	

#### VALORE FINALE DI STIMA LOTTO DUE

Per il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1

per arrotondamento (Centoduemila/00)

**102.000,00 €**