



**TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE XIV**

LA PERLA
di Vinciguerra Riccardo e c. snc
nonché dei soci in proprio
Curatore: Avv. Paolo Brescia
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 626/2024
G.D. Dott.ssa Daniela Cavaliere

**RELAZIONE DELL'ESPERTO
ESTIMATORE**

Il C.T.U.: Arch. Pietro Infante

Consulente tecnico del Tribunale di Roma e Provincia

Via Erasmo Gattamelata n.54-64 - 00176- Roma

Tel 06.96119131

arch.pietro.infante@pec.archrm.it - arch.pietroinfante@gmail.com

www.architetturaroma.eu



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. Premessa:

Il presente elaborato peritale si riferisce alla procedura relativa alla stima degli immobili parte della Liquidazione Giudiziale n.626/2024 LA PERLA di Vinciguerra Riccardo e c. snc per incarico conferitomi dall'Avvocato Paolo Brescia, in qualità di Curatore della Liquidazione, il sottoscritto Architetto Pietro Infante iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e provincia con il n°13150, ha proceduto alla sola redazione di stima al fine di assolvere al mandato ricevuto, in cui mi veniva richiesto di **stabilire la stima delle seguenti porzioni immobiliari:**

Proprietà e in comunione legale dei beni

1. proprietà 1/1 - appartamento sito nel Comune di Marino (RM) Via Vecchia di Grottaferrata, 19 edificio 5 piano 1° interno 4;
2. proprietà 1/1 - posto auto sito nel Comune di Marino (RM) Via Vecchia di Grottaferrata, 21 edificio 5 piano S1 interno 8;
3. proprietà 1/1 - posto auto sito nel Comune di Marino (RM) Via Vecchia di Grottaferrata, 19 piano S1.

Proprietà

4. proprietà 1/1 - tettoia sita nel Comune di Marino (RM) Via delle Valli snc;
5. proprietà 1/6 - fabbricato rurale sito nel Comune di Marino (RM), via delle Valli;
6. proprietà 1/6 - terreni nel Comune di Marino (RM), via delle Valli, censiti al catasto terreni al foglio 25, part. 232, 233, 235, 236, 237, 422, 737 e 739 ;
7. enfiteusi/livello 1/6 - terreno sito nel Comune di Marino (RM) in via delle Valli censito al foglio 25, part. 421;
8. proprietà 1/1 - terreno sito nel Comune di Marino (RM), censito al foglio 12, part. 1220;
9. proprietà 1/1 del terreno sito nel Comune di Ciampino (RM), via delle Selve Nuove, censito al foglio 12, part. 1088;
10. proprietà 1/1 del terreno in Roma, località Pavona, censito nel catasto terreni, sezione C, al foglio 1184, part. 339;
11. proprietà 1/2 del terreno in Roma, località Pavona, censito nel catasto terreni, sezione C, al foglio 1184, part. 340.



Proprietà

12. proprietà 1/1 - appartamento sito nel Comune di Marino (RM) Via Vecchia di Grottaferrata, 19 edificio 5 piano 2° interno 7
13. proprietà 1/1 - posto auto sito nel Comune di Marino (RM) Via Vecchia di Grottaferrata, 21 edificio 5 piano S1 interno 3.

Proprietà (catastalmente intestato al dante causa)

14. proprietà 1/1 - posto auto sito nel Comune di Marino (RM) Via Vecchia di Grottaferrata, 13 (catastalmente Via Vecchia di Frascati, 11) edificio 3 piano S1 interno 2.

Per poter adempiere al mandato affidatomi, in data 07.05.2025 e il 13.05.2025 ho eseguito un accesso presso gli immobili, effettuando un dettagliato rilievo fotografico e metrico dei luoghi e verificando nel contempo la corrispondenza degli stessi con le visure e le planimetrie catastali reperite presso gli uffici competenti.

2. Risultanze degli accertamenti

Per esprimere un giudizio di stima più oggettivo possibile, si ritiene utile fornire una corretta analisi topografico-ambientale del comprensorio e della zona ove insistono gli immobili con le loro caratteristiche e destinazione d'uso.



3. Osservazioni toponomastico-ambientali

Comune di Marino (RM)

Le porzioni immobiliari descritte ai nn. 1-2-3-12-13-14 (appartamenti int.4 e interno 7, posto auto n.8, posto auto.3, posto auto n.20 sub.505, posto auto sub.509), ricadono nel Comune di Marino (RM) Via Vecchia di Grottaferrata, 19-21.

La zona, prevalentemente residenziale con ville, villette a schiera e piccole palazzine, è situata nella parte nord-orientale del comune di Marino, ai confini con Grottaferrata, nel cuore dei Castelli Romani. La viabilità è tranquilla con strade non eccessivamente trafficate, buoni collegamenti bus COTRAL e linee locali che conducono a Marino, Frascati, Roma Anagnina. La stazione ferroviaria di Marino Laziale (linea FL4 Roma–Frascati) si trova a circa 20 minuti a piedi.



Localizzazione fabbricato in cui sono ricompresi gli immobili nn.1-2-3-12-13-14 (fonte GoogleMaps)



Comune di Marino (RM)

Le porzioni immobiliari descritte ai nn.4 (tettoia) 5 (fabbricato rurale) 6 (terreni foglio 25, part. 232, 233, 235, 236, 237, 422, 737 e 739) 7 (enfiteusi foglio 25 part. 421) ricadono nel Comune di Marino (RM) Via delle Valli sorge nella porzione orientale di Marino, tra le colline vulcaniche del territorio, non lontano dai confini con i comuni di Grottaferrata e Rocca di Papa. La porzione n.6 comprende 8 terreni agricoli per un una superficie complessiva di 5.255 mq. (reddito dominicale € 34,99, agrario € 6,55). L'area si sviluppa su un pendio collinare semi rurale a un'altitudine compresa tra i 300 e i 400 m s.l.m.. I pendii sono dolci o mediamente inclinati, il suolo è quasi esclusivamente di natura vulcanica profondo, fertile e ben drenato, adatto alla coltivazione di vite e olivo.



Localizzazione dei terreni nn.4-5-6-7 (fonte GoogleMaps)





Perimetrazione dei terreni nn.4-5-6-7 (sovrapposizione GoogleMaps/Catasto)



La porzione immobiliare n.8 (foglio 12, part. 1220) ricade nel Comune di Marino (RM) Via delle Selve Nuove, un territorio esclusivamente rurale. Il terreno agricolo, attualmente incolto, ha confini facilmente identificabili: a nord Via delle Selve Vecchie, a est Via Castel De Paolis/ Via delle Selve Nuove a ovest la ferrovia.



Localizzazione del terreno n.8 (fonte GoogleMaps)



Perimetrazione del terreno n.8 (sovrapposizione GoogleMaps/Catasto)

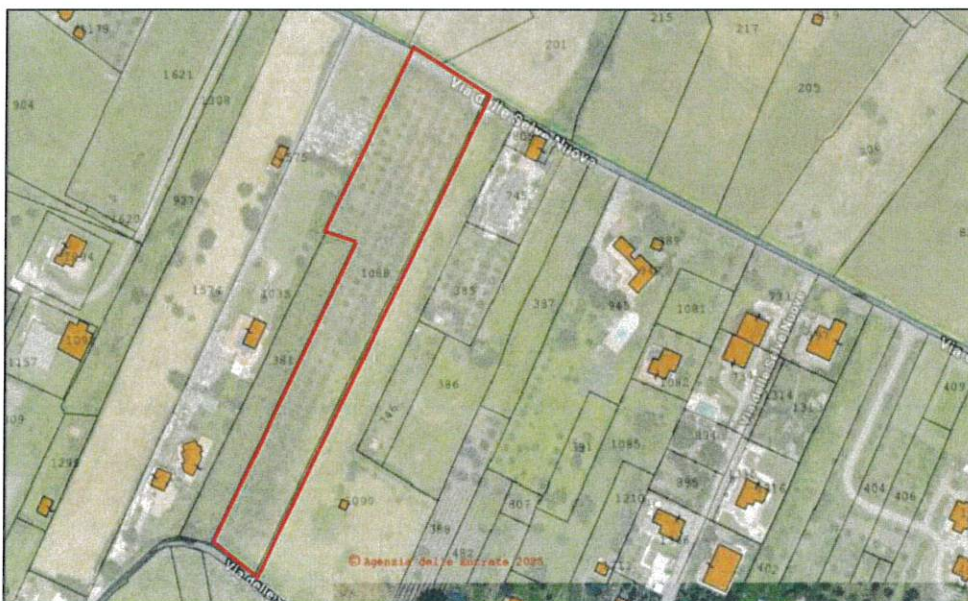


Comune di Ciampino (RM)

La porzione immobiliare descritta al n.9 (foglio 12, part. 1088) è un terreno agricolo attualmente incolto, ricade a sud ovest nel Comune di Ciampino (RM) a ridosso del Comune di Marino (RM). Via delle Selve Nuove, è una strada provinciale-secondaria che attraversa un territorio rurale variegato, contraddistinto da coltivazioni di vigneti e uliveti, compendi agricoli e residenziali, su suolo vulcanico.



Localizzazione del terreno n. 9 (fonte GoogleMaps)



Perimetrazione del terreno n.9 (sovrapposizione GoogleMaps/Catasto)

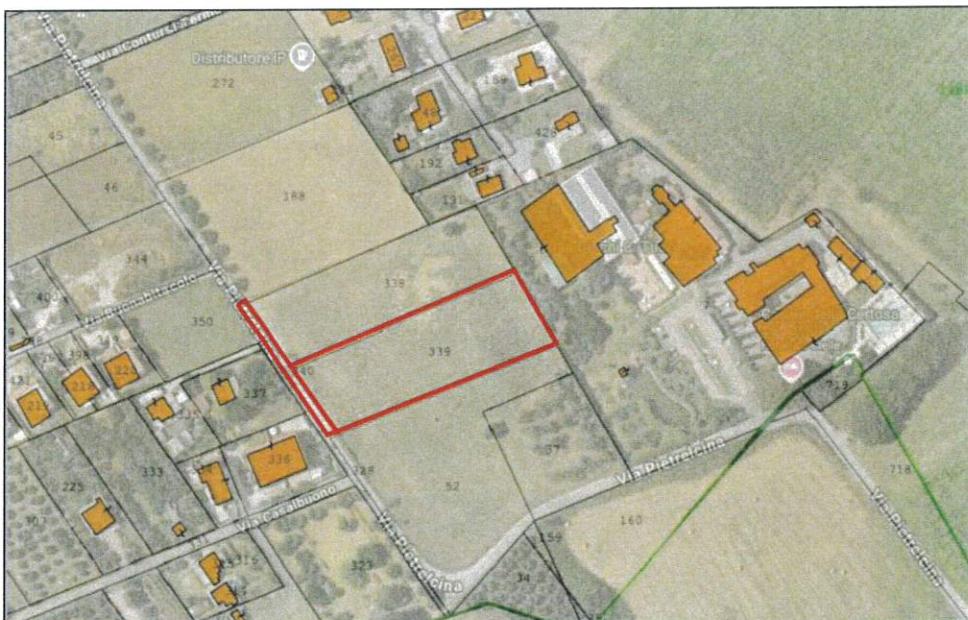


Comune di Roma (località Pavona)

Le porzioni immobiliari descritte ai nn.10-11 (foglio 1184 part. 339 e 340) sono terreni che ricadono nel Comune di Roma località Pavona, a sud della capitale in un territorio quasi esclusivamente rurale che lambisce i comuni di Albano Laziale e Castelgandolfo.



Localizzazione dei terreni nn.10-11 (fonte GoogleMaps)



Perimetrazione dei terreni nn.10-11 (sovrapposizione GoogleMaps/Catasto)



4. Descrizione delle porzioni immobiliari

Prima di entrare nel merito dei quesiti formulati, ritengo opportuno descrivere brevemente le caratteristiche tipologico-costruttive del fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto.

Comune di Marino (RM)

Immobili descritti ai punti 1-2-3-12-13-14 Via Vecchia di Grottaferrata, 19-21.

Gli immobili in oggetto sono parte di un complesso immobiliare formato da 5 fabbricati esclusivamente residenziali, con 4 piani fuori terra più un piano seminterrato destinato a posti auto e cantine. I fabbricati in cui sono ricompresi gli immobili sono denominati "edificio 3 ed edificio 5".

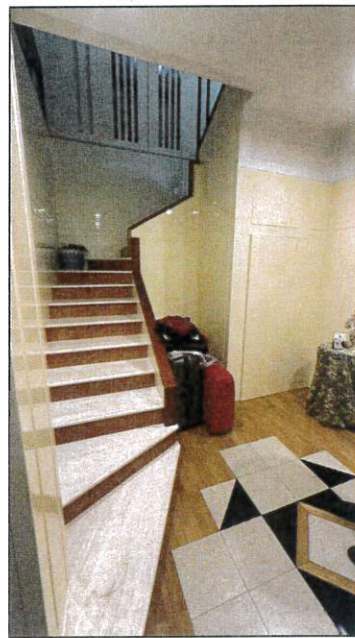
1. **Edificio 5 - Appartamento - 1° piano interno 4.** L'accesso è garantito da un cancello elettrico pedonale in materiale metallico al civico 19 di Via Vecchia di Grottaferrata.

L'appartamento catastalmente è composto di quattro camere, due bagni, cucina, ampio balcone. Allo stato dei luoghi l'appartamento risulta collegato, in assenza di titoli edilizi, all'appartamento soprastante (interno 7) tramite un corpo scala interno.

L'appartamento interno 4 confina con appartamenti interni 5 e 6, corpo scala, salvo altri e più precisi confini.





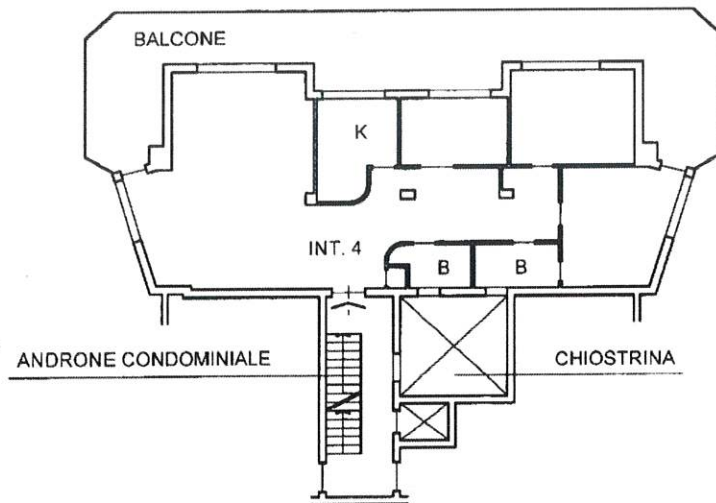


Data: 29/04/2025 - n. T415706 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM1276559 del 27/10/2010	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Marino Via Vecchia Di Grottaferrata civ. 19	
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
Sezione:	Canestri Giuseppe	
Foglio: 22	Iscritto all'albo:	
Particella: 403	Geometri	
Subalterno: 513	Prov. Roma	N. 4227

Scheda n. 1 Scala 1: 200

ABITAZIONE INT. 4



PIANO PRIMO
H = 3.00

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione di 29/04/2025 - Comune di MARINONE (958) - < Foglio 22 - Particella 403 - Subalterno 513 >
VIA VECCHIA DI GROTTAFERRATA n. 19 - Edificio 5 Interno 4 Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data: 29/04/2025 - n. T415706 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

2. Edificio 5 - Posto auto coperto nel garage condominiale contrassegnato dal numero 8 (sub.514) al primo piano interrato - S1. L'accesso carrabile per raggiungere il posto auto coperto avviene da un cancello elettrico in materiale metallico su Via Vecchia di Grottaferrata n.21, si percorre una discesa asfaltata per poi giungere al garage condominiale attraverso una porta elettrica scorrevole in materiale metallico. Il posto auto è contraddistinto dal numero 8 e perimetrato a terra con vernice bianca ormai poco visibile Confina con posti auto n.7, terrapieno, spazio di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Allo stato dei luoghi il posto auto è interessato fenomeni di percolazione di acqua che hanno ammalorato l'autorimessa.



CIVICO 21



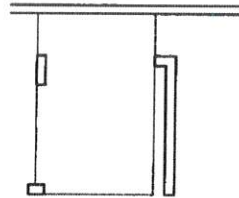
Data: 29.04/2025 - n. T415705 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM1276587del 27/10/2010	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Marino	
	Via Vecchia Di Grottaferrata	civ. 21
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
Sezione:	Canestri Giuseppe	
Foglio: 22	Iscritto all'albo:	
Particella: 403	Geometri	
Subalterno: 514	Prov. Roma	N. 4227

Scheda n. 1 Scala 1:200

POSTO AUTO n. 8

TERRAPIENO



PIANO PRIMO
SOTTOSTRADA
H= 4.20

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Ultima planimetria in atti

Data: 29.04/2025 - n. T415705 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/04/2025 - Comune di MARINONE(958) - < Foglio 22 - Particella 403 - Subalterno 514 >
VIA VECCHIA DI GROTTAFERRATA n. 21 Edificio 5 Interno 8 Piano S1

3. Edificio 5 - Posto auto coperto nel garage condominiale contrassegnato dal numero 20 (sub 505) al primo piano interrato - S1. L'accesso carrabile per raggiungere il posto auto coperto avviene da un cancello elettrico in materiale metallico su su Via Vecchia di Grottaferrata n.21 (catastalmente Via Vecchia di Grottaferrata n.19). Il posto auto è contraddistinto dal numero 20 e perimetrato a terra con vernice bianca ormai poco visibile. Confina con terrapieno, spazio di manovra, altra proprietà, salvo altri e più precisi confini.

Allo stato dei luoghi il posto auto è interessato fenomeni di percolazione di acqua che hanno ammalorato l'autorimessa.



CIVICO 21



Data presentazione: 07/02/1980 - Data: 29/04/2025 - n. T415707 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

MODULARIO
F. - Cat. S. P. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIA

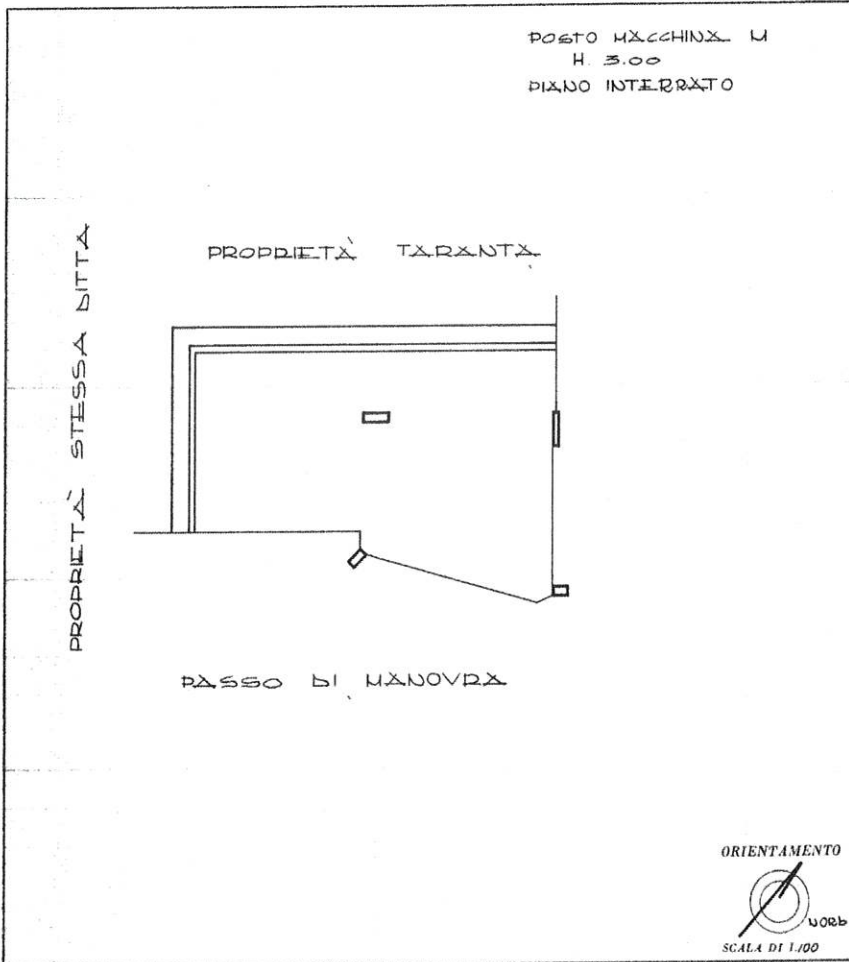
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1978, N. 421)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MARINO Via VECCHIA DI GRC

Ditta SOCIETA' UADINCOFF C' S.N.C.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROUX



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	UFF. TECNICO ERARIALE ROMA-SEZIONE IV 003402 07-2-80 VIA OLIVIO CALABRIA 54
PROT. N°	

Compilata dalla ING. VINCENZO TARANTA
(Titolare, come a espone del tecnico)

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI 3201
della Provincia di ROUX
DATA 30 GENNAIO 1980

Firma: Vincenzo Taranta
ING. ROMA

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 07/02/1980 - Data: 29/04/2025 - n. T415707 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (252X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PARSU 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/04/2025 - Comune di MARINO (E958) - < Foglio 22 - Particella 399 - Subalterno 505 >
VIA VECCHIA DI GROTTAFERRATA n. 19 Piano S1

12. Edificio 5 - Appartamento - 2° piano interno 7. L'accesso è garantito da un cancello elettrico pedonale in materiale metallico al civico 19 di Via Vecchia di Grottaferrata. L'appartamento catastalmente è composto di quattro camere, due bagni, cucina, ampio balcone. Allo stato dei luoghi l'appartamento risulta collegato, in assenza di titoli edilizi, all'appartamento sottostante (interno 4) tramite un corpo scala interno. L'appartamento interno 7 confina con appartamenti interni 8 e 9, corpo scala, salvo altri e più precisi confini.





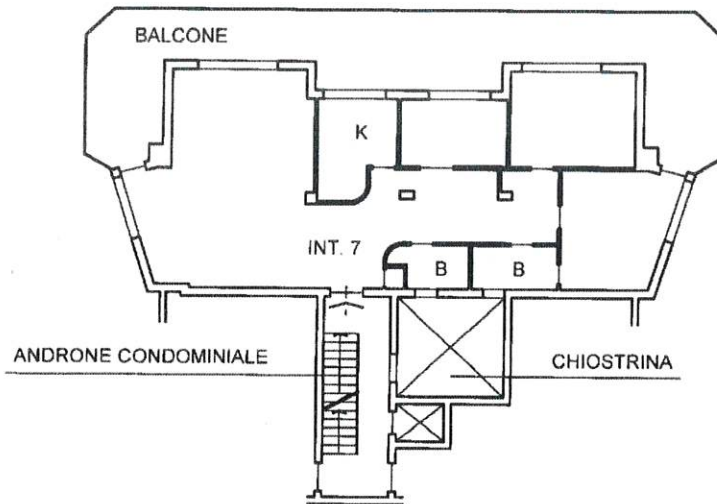


Data: 05/05/2025 - n. T651925 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RMI276489 del 27/10/2010	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Marino Via Vecchia Di Grottaferrata civ. 19	
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Canestri Giuseppe
	Sezione: Foglio: 22	Iscritto all'albo: Geometri
	Particella: 403	Prov. Roma
	Subalterno: 501	N. 4227

Scheda n. 1 Scala 1:200

ABITAZIONE INT. 7



PIANO SECONDO
H = 3.00

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Ultima planimetria in atti

Data: 05/05/2025 - n. T651925 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/05/2025 - Comune di MARINONE(958) - < Foglio 22 - Particella 403 - Subalterno 501 ->
VIA VECCHIA DI GROTTAFERRATA n. 19 Edificio 5 Interno 7 Piano 2

4. Edificio 5 - Posto auto coperto nel garage condominiale contrassegnato dal numero 3 (sub.512) al primo piano interrato - S1. L'accesso carrabile per raggiungere il posto auto n.3 avviene da un cancello elettrico in materiale metallico su Via Vecchia di Grottaferrata n.21, si percorre una discesa asfaltata per poi giungere al garage condominiale attraverso una porta elettrica scorrevole in materiale metallico. Il posto auto è contraddistinto dal numero 3 e perimetrato a terra con vernice bianca ormai poco visibile. Il posto auto confina con i posti auto nn. 2A e 4, terrapieno, spazio di manovra, salvo altri e più precisi confini.

Allo stato dei luoghi il posto auto è interessato fenomeni di percolazione di acqua che hanno ammalorato l'autorimessa.



CIVICO 21



Data: 05/05/2025 - n. T669805 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

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

Dichiarazione protocollo n. RM1276519 del 27/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Marino

Via Vecchia Di Grottaferrata

civ. 21

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 22
Particella: 403
Subalterno: 512

Compilata da:
Canestri Giuseppe
Iscritto all'albo:
Geometri

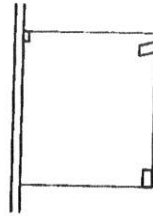
Prov. Roma

N. 4227

Scheda n. 1

Scala 1: 200

POSTO AUTO n. 3



PIANO PRIMO
SOTTOSTRADA
H= 4.20

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Ultima planimetria in atti

Data: 05/05/2025 - n. T669805 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

Tutte schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/05/2025 - Comune di MARINO (9588) - < Foglio 22 - Particella 403 - Subalterno 512 >
VIA VECCHIA DI GROTTAFERRATA n. 21 - Edificio 5 Interno 3 Piano S1

13. Edificio 3 - Posto auto coperto nel garage condominiale contrassegnato dal numero 2 al primo piano interrato - S1. L'accesso carrabile per raggiungere il posto auto coperto avviene da un cancello elettrico in materiale metallico su Via Vecchia di Grottaferrata n.13 (catastalmente Via Vecchia di Frascati n.11), si percorre una discesa asfaltata per poi giungere al garage condominiale attraverso una porta elettrica scorrevole in materiale metallico.

Il posto auto è contraddistinto dal numero 2 e perimetrato a terra con vernice bianca ormai poco visibile. Confina con il posto auto n. 4, terrapieno, area di manovra, salvo altri e più precisi confini.



CIVICO 13



Immobili descritti ai punti 4-5-6-7 Via delle Valli snc

4. **Tettoia** (foglio 25 p.lla 717 sub2) raggiungibile attraversando un cancello elettrico in materiale metallico su Via delle Valli e percorrendo un vialetto sconnesso. La tettoia è sorretta ai lati corti da due muri in pietre tufacee ed è addossata sul lato lungo al muraglione di tufo. La copertura è in eternit.



Data presentazione: 03/11/1993 - Data: 05/05/2025 - n. T479485 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939 n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE
385

Planimetria di utu in Comune di MARITTO via DELLE VALLI civ. SC

PT
H = 280
m

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1/100

Declarazione di N.C. Compilata da GEOM. A. FEDERICI
Ultima planimetria in variazione

Data presentazione: 03/11/1993 - Data: 05/05/2025 - n. T479485 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z
Totale schede: 25 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
della provincia di ROTTA data 3-11-93 Firma [Signature]

Stampa circolare: **UFFICIO CATASTO EDILIZIO URBANO - MARITTO - PROV. DI ROTTA - A. FEDERICI**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/05/2025 - Comune di MARINONE(958) - < Foglio 25 - Particella 717 - Subalterno 2 >
VIA DELLE VALLI n. SC Piano T

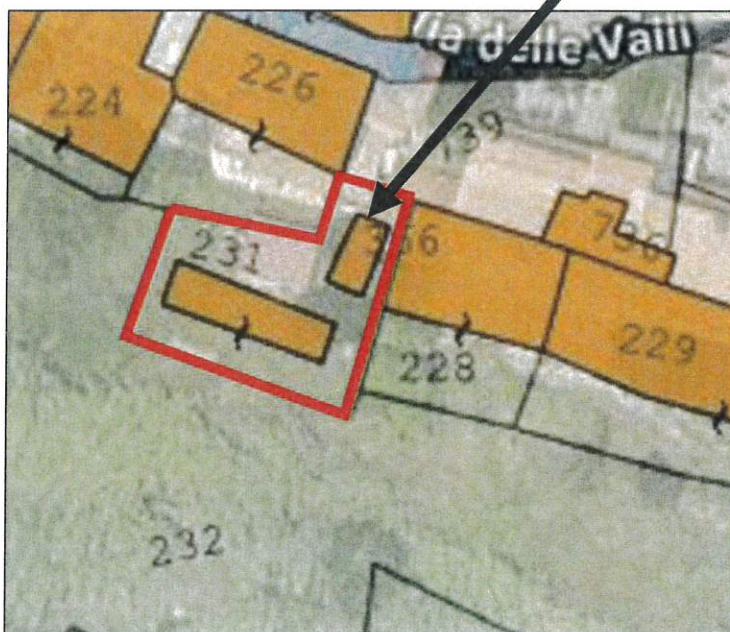
5. **Fabbricato rurale** (foglio 25 p.lla 231): allo stato dei luoghi l'immobile risulta completamente demolito, si trattava di una vasca per abbevererare gli animali. Durante il sopralluogo si è rilevata la presenza di una tettoia e su una porzione del terreno insiste un fabbricato distinto con la p.lla 366 (non oggetto di stima) presente solo nell'estratto di mappa, ma non al catasto terreni né al catasto fabbricati che risulta ampliato rispetto alla sagoma graficizzata.

La tettoia, realizzata senza titoli edilizi dovrà essere rimossa si stimerà dunque soltanto il terreno.

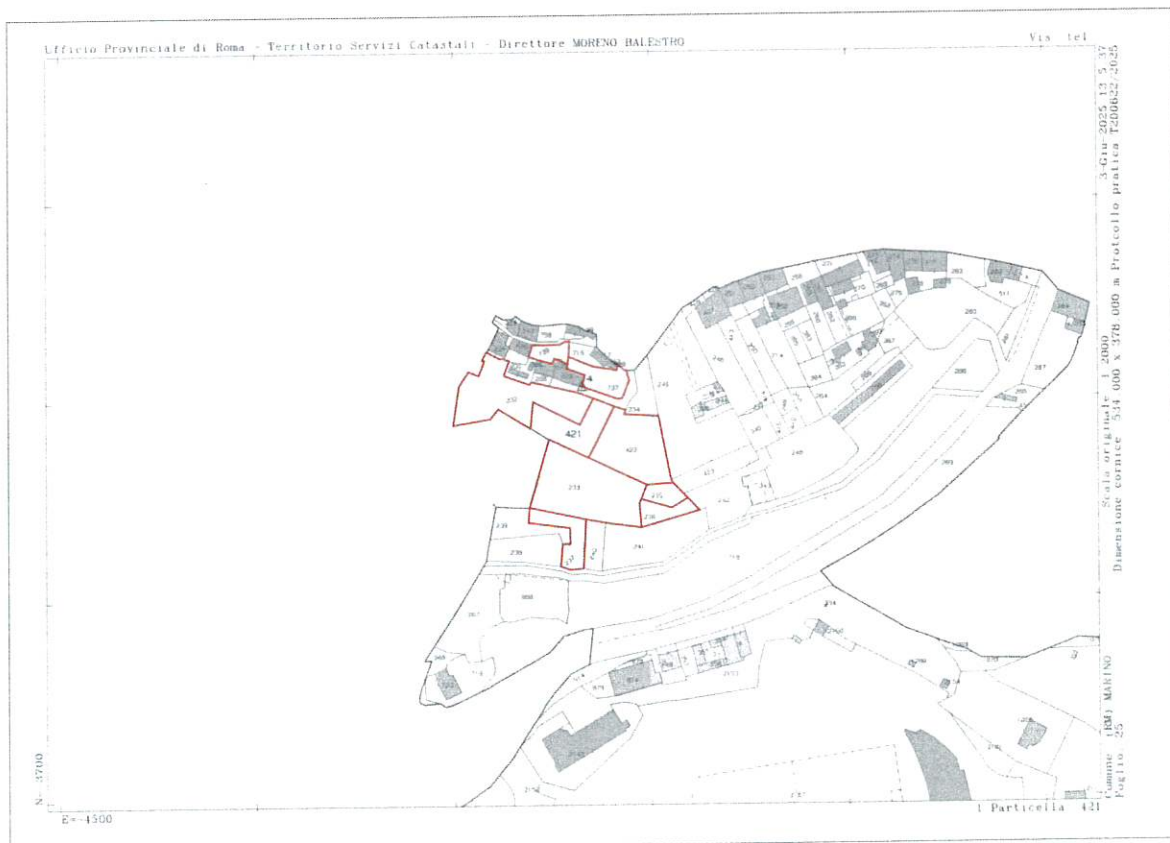




P.Ila 366 fabbricato ampliato non oggetto di stima



6. N.8 Terreni agricoli censiti al catasto terreni al foglio 25, part. 232, 233, 235, 236, 237, 422, 737 e 739. Tutti i terreni localizzati sul pendio di fronte a Via delle Valli per una superficie complessiva di 5.255 mq. (reddito dominicale € 34,99, agrario € 6,55) sono incolti.

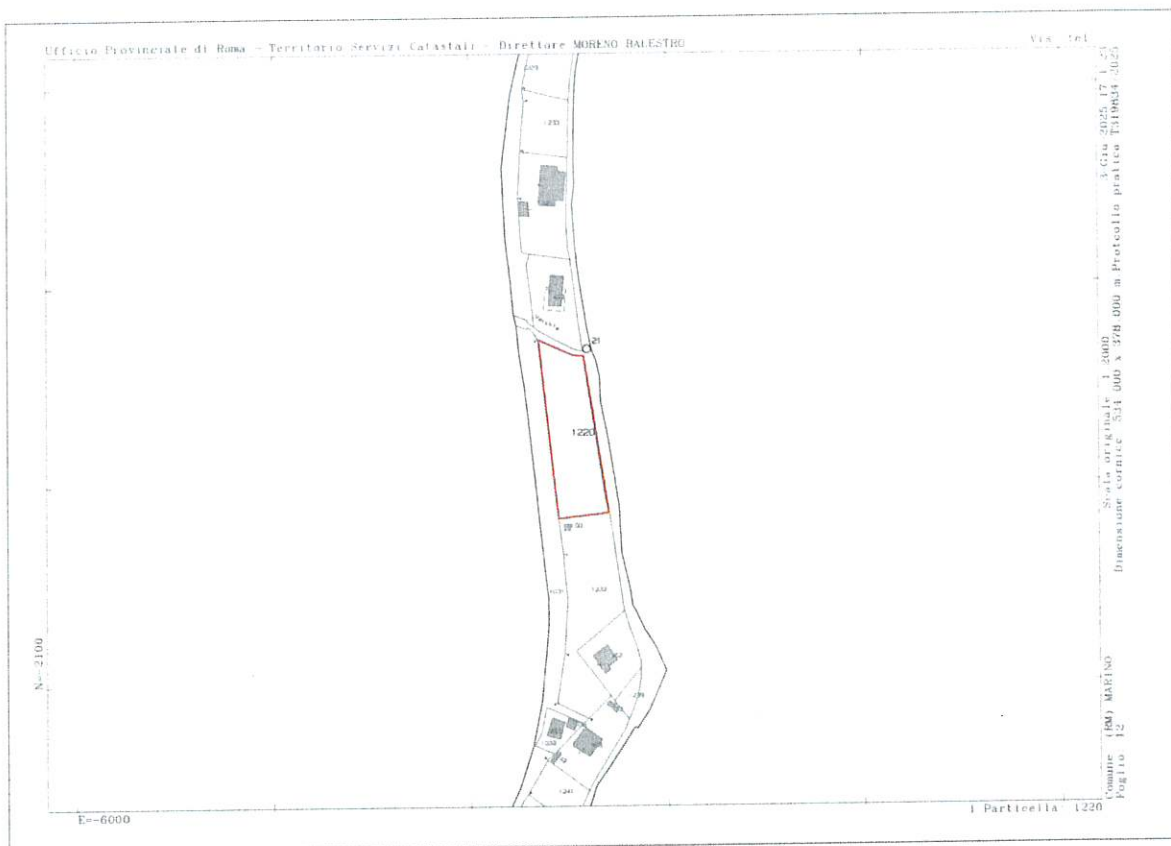


7. Terreno censito al foglio 25, part. 421, enfiteusi/livello 1/6. Localizzato sul pendio di fronte a Via delle Valli ha forma irregolare.



Immagine descritto al punto 8 Via delle Selve Vecchie

8. Terreno agricolo pianeggiante censito al foglio 12, part. 1220, situato in area periferica del comune di Marino, attualmente incolto.



Comune di Ciampino (RM)

9. **Terreno agricolo** censito al foglio 12, part. 1088 situato in area periferica del comune di Ciampino attualmente coltivato a olivi disposti in filari regolari. Il terreno è interamente recintato con rete metallica zincata a maglia sciolta, sorretta da pali in cemento vibrato, di altezza media pari a circa 1,50 m. a cui si accede tramite un cancello metallico assicurato da una catena con lucchetto.



Comune di Roma località Pavona

10. Terreno agricolo, censito nel catasto terreni, sezione C, al foglio 1184, part. 339 .

11. Terreno agricolo censito nel catasto terreni, sezione C, al foglio 1184, part. 340.

I terreni sono attigui e ricadono nel Comune di Roma in località Pavona, nella periferia sud della Capitale, in un territorio quasi esclusivamente rurale che lambisce i comuni di Albano Laziale e Castelgandolfo. Il terreno n.10, che di fatto è un unico appezzamento con il limitrofo sub 338 (non oggetto di stima), è protetto da una recinzione perimetrale costituita da rete metallica a maglia sciolta, sorretta da pali in cemento vibrato. Sulla sommità dei pali è stato apposto del filo spinato.

Si precisa che il terreno n.11 allo stato dei luoghi è una strada asfaltata denominata Via Pietrelcina pertanto non verrà valutato.



5. Identificativi e consistenza catastale

Allo stato le porzioni immobiliari risultano censite al N.C.E.U. così come riportato dalla visure catastali reperite presso gli uffici competenti che si allegano in copia, con i seguenti identificativi:

1. Appartamento sito nel Comune di Marino (RM), Via Vecchia di Grottaferrata n.19 Edificio 5 Interno 4 Piano 1;

Foglio 22 part.IIa 403, sub 513, 1° piano, Cat. A/2, cl 3, cons. 7 vani, sup. cat. 154 mq, rendita € 759,19. Catastalmente intestato a _____ e _____ proprietari dell'intero ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

2. Posto auto coperto all'interno del garage condominiale, Comune di Marino (RM), Via Vecchia di Grottaferrata n.21 Edificio 5 Interno 8 Piano S1

Foglio 22 part.IIa 403, sub 514, P. S1, Cat. C/6, cl 6, cons. 27 mq, sup. cat. 27 mq, rendita € 85,06. Catastalmente intestato a _____ e _____, proprietari dell'intero ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

3. Posto auto coperto all'interno del garage condominiale, Comune di Marino (RM), Via Vecchia di Grottaferrata n.21 Edificio 5 Piano S1

Foglio 22 part.IIa 403, sub 505, P. S1, Cat. C/6, cl 6, cons. 48 mq, sup. cat. 55 mq, rendita € 178,49. Catastalmente intestato a _____ e _____ proprietari dell'intero ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

4. Tettoia sita nel sito nel Comune di Marino (RM), Via delle Valli n. SC Piano T;

Foglio 25 part.IIa 717, sub 2, piano terra, Cat. C/7, cl U, cons. 12mq, sup. cat. 15 mq, rendita € 23,5. Catastalmente intestato a _____ proprietaria dell'intero.

5. Fabbricato rurale sito nel Comune di Marino (RM)

Foglio 25 part.IIa **231**, qualità classe FABBR.RURALE, superficie 01 are 40 ca. Catastalmente intestato a _____ proprietaria per 3/18, _____ proprietaria per 6/18, _____ proprietaria per 2/18, _____ proprietaria per 2/18, _____ proprietaria per 2/18, _____ proprietario per 3/18 .

6. Terreni sito nel Comune di Marino (RM)

- Foglio 25 part.IIa **232**, qualità ORTO Classe 2, superficie 12 are 70 ca, reddito dominicale € 12,13, reddito agrario € 4,92.



Catastalmente intestato a _____ proprietaria per 1/2,
proprietario per 1/4, _____ proprietaria per 1/4.

**12. Appartamento sito nel Comune di Marino (RM), Via Vecchia di Grottaferrata n.19
Edificio 5 Interno 7 Piano 2;**

Foglio 22 part.IIa 403, sub 501, 2° piano, Cat. A/2, cl 3, cons. 7 vani, sup. cat. 155 mq,
rendita € 759,19.

Catastalmente intestato a _____ proprietaria dell'intero.

**13. Posto auto coperto all'interno del garage condominiale, Comune di Marino (RM),
Via Vecchia di Grottaferrata n.21 Edificio 5 Interno 3 Piano S1**

Foglio 22 part.IIa 403, sub 512, P. S1, Cat. C/6, cl 6, cons. 26 mq, sup. cat. 26 mq, rendita
€ 81,91.

Catastalmente intestato a _____ proprietaria dell'intero.

**14. Posto auto coperto all'interno del garage condominiale, Comune di Marino (RM),
Via Vecchia di Grottaferrata n.13 (catastalmente Via Vecchia di Frascati 11) Edificio
3 Interno 2 Piano S1**

Foglio 22 part.IIa 304, sub 509, P. S1, Cat. C/6, cl 5, cons. 14 mq, sup. cat. 14 mq, rendita
€ 34,91.

Catastalmente l'immobile risulta intestato alla società _____ proprietaria
dell'intero per ineseguita voltura. Occorrerà aggiornare il catasto i cui costi, stimati in €
300,00 saranno decurtati dal prezzo di stima.

6. Conformità Urbanistico-edilizia

Il compendio immobiliare sino in Va Vecchia di Grottaferrata comprende 5 costruzioni; i
fabbricati in cui sono ricompresi gli immobili in oggetto sono denominati "edificio 3 ed
edificio 5".

I fabbricati in cui gli immobili descritti ai nn.1-2-3-12-13-14 sono ricompresi, sono stati
edificati dalla società _____ con i seguenti titoli edilizi :

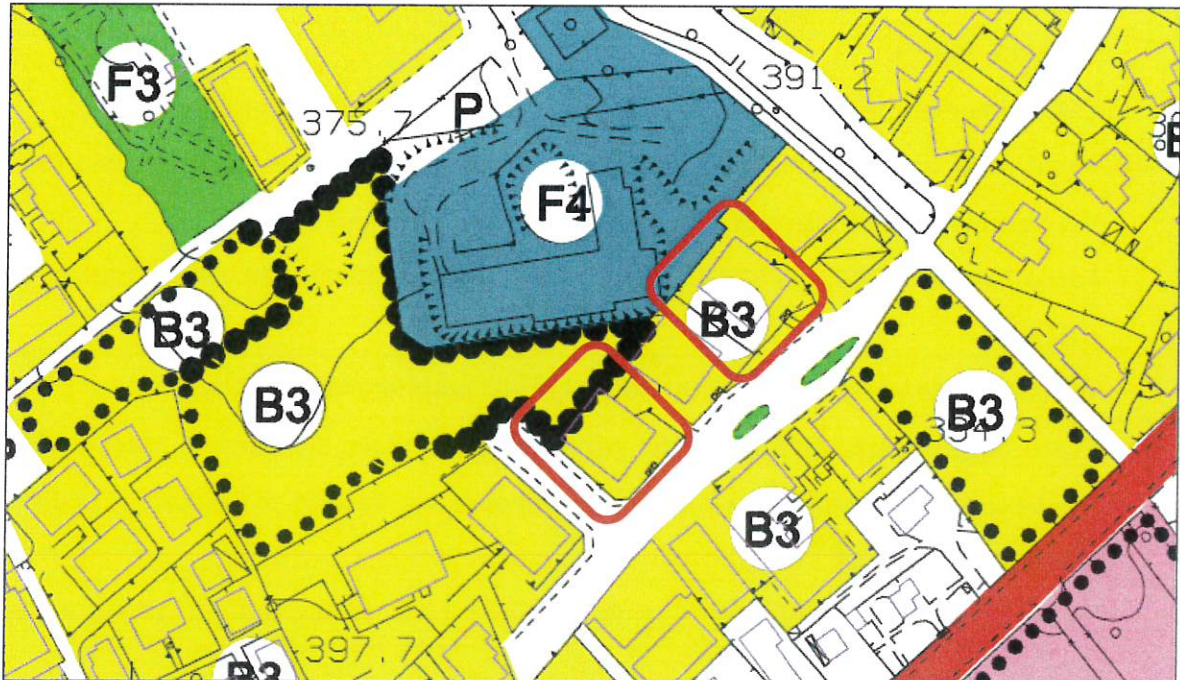
- Licenza edilizia n.9312/2 del 22.07.1968 fabbr.5;
- Variante n.590 del 22 maggio 1969
- Domanda di abitabilità prot.4655 del 13.03.1971 per la palazzina 5
- Domanda di abitabilità prot.15361 del 14.09.1972 per la palazzina 3



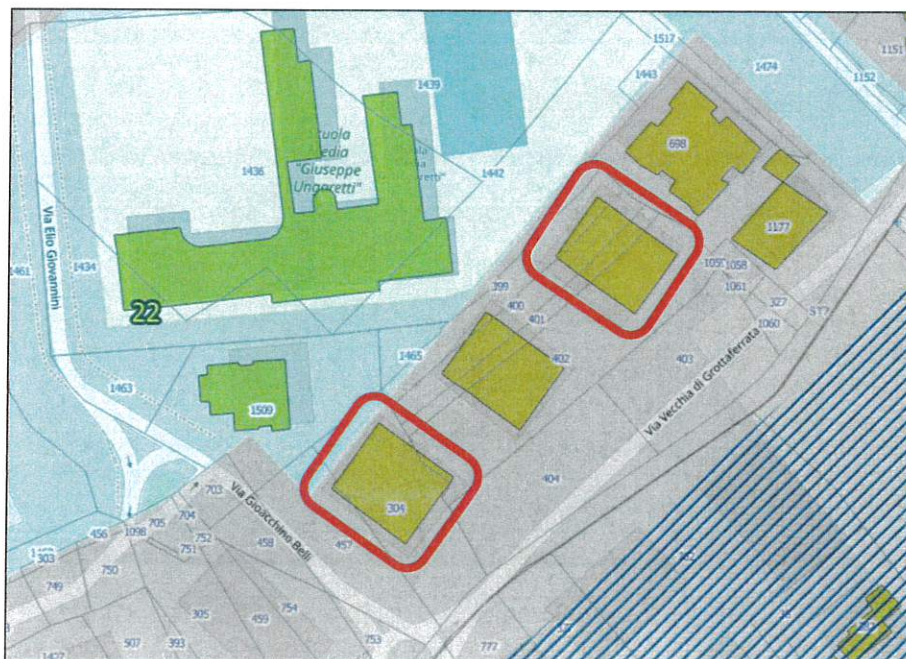
Nel vigente PRG approvato, i fabbricati ricadono in:

- Zona omogenea 21 Zona B sottozona B3 (completamento), art.30 delle N.T.A. della Variante Generale di PRG approvata con DGR 994, 29.10.2004.

P.R.G. COMUNE DI MARINO (RM)



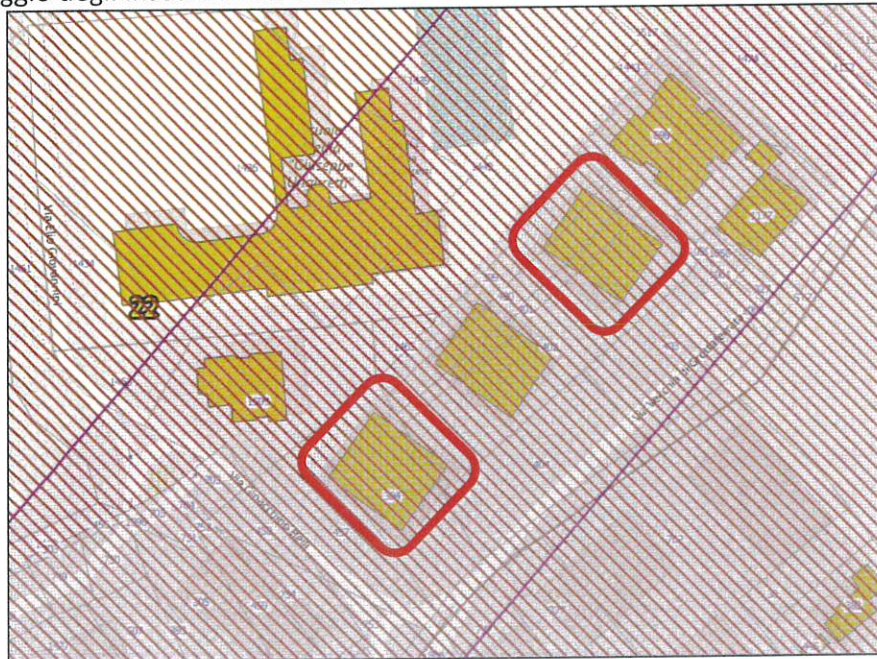
- P.T.P.R.
- Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbani



– **Tavola B > Vincoli dichiarativi > Beni d'insieme**

Vincoli ricognitivi di legge > fascia di rispetto beni lineari archeologici e storici

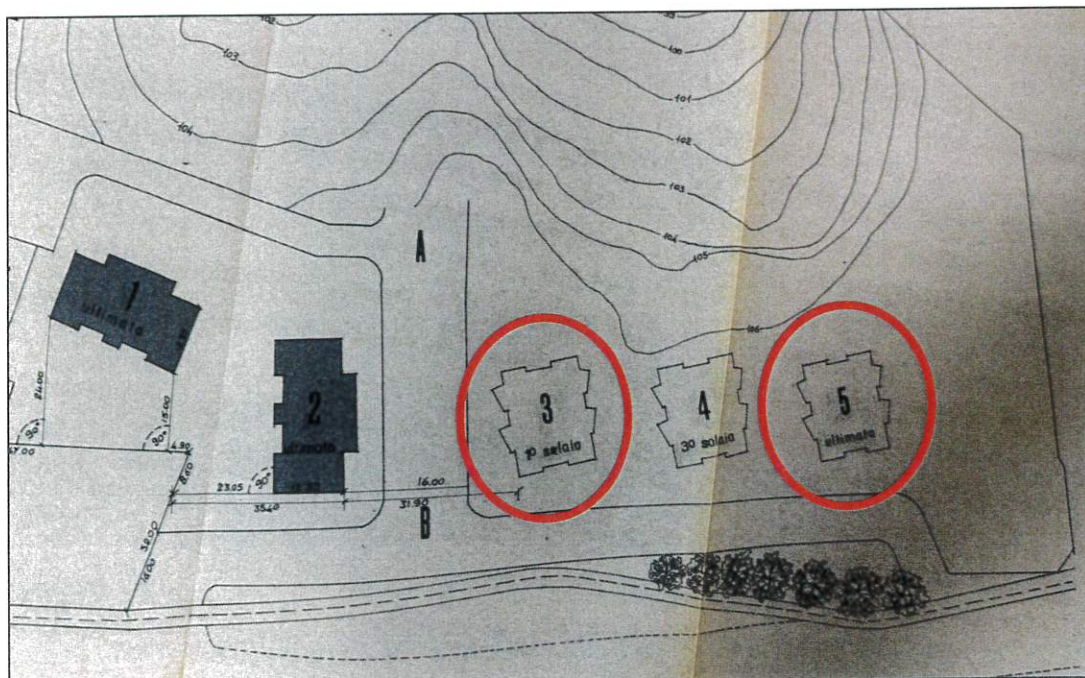
Paesaggio degli Insediamenti Urbani



Sul lotto risultano gravare i seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico art.146 D.Lgs 42/04
- Vincolo archeologico art.142 lett. M) D.Lgs 42/04
- Vincolo sismico zona 2

EDIFICIO 3 ED EDIFICIO 5



LICENZA EDILIZIA N.9312/2 DEL 22.07.1968

Anno 1968
Protocollo N. 3813/67



Licenza N. 9312/2

COMUNE DI MARINO

PROVINCIA DI ROMA

Marca
da bollo
da
L. 400

Vista la domanda de 1 Signor [redacted]

per essere autorizzato a costruire villino

in questo Comune Via Vecchia di Frascati

sul terreno dichiarato distinto in Catasto, foglio n. 22 Mappale n. 402-403-404

Visti i disegni ed i tipi allegati alla domanda stessa a firma di Arc. Sergio Delle Fratte

Visto il parere della Commissione Edilizia, espresso nella seduta del 10/1/1968

Visto il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 1

Visto il verbale di linee e quote eseguito dall'Ufficio Tecnico Comunale in contraddittorio del titolare della presente licenza in data

Visto il nulla osta della 3° Z.A.T. in data

Visto il nulla osta di massima della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio, di cui alla nota n. 6461 del 27/4/1968 subordinato alle seguenti condizioni:

IL SINDACO

rilascia a 1 Signor [redacted] abitante in via [redacted] la LICENZA per la costruzione suddetta come al progetto allegato sotto l'osservanza di tutte le norme del Regolamento edilizio ed in specie delle seguenti:

1) Che i lavori siano iniziati entro un anno dalla data del rilascio della presente licenza e terminati entro [redacted] mesi dalla data di inizio; non osservando tale condizione la licenza si intenderà senz'altro decaduta.

Il titolare non potrà pertanto iniziare i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su presentazione di apposita domanda da sottoporsi a nuovo esame.

2) La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.

3) Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dalle vigenti disposizioni edilizie e sanitarie e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

4) E' rigorosamente vietato di introdurre varianti al progetto, in opposizione alla licenza rilasciata.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante stampati i nomi del proprietario, del progettista, del direttore dei lavori e del costruttore.

5) La presente licenza insieme con i disegni originali approvati dal Comune dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune, incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della forza pubblica.

6) Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed eliminare per quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere.

7) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici, al fine della salvaguardia della pubblica incolumità.

8) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'ufficio comunale.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.

9) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso.

10) Gli assiti di cui al paragrafo 7 od altri reparti devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata.

11) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico.

12) Il proprietario, il direttore dei lavori, l'impresa costruttrice sono responsabili in solido di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

13) e che siano espletati gli adempimenti di cui all'atto d'obbligo n° 24249 di repertorio n° 8959 di raccolta registrato ad Albano il 15/7/1968

Alla presente si allegano in restituzione, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati e visti.

22 LUG 1968

Marino, li

Il Direttore dell'Ufficio Tecnico



IL SINDACO



COMUNE DI MARINO

PROVINCIA DI ROMA

UFFICIO TECNICO

RELAZIONE DI ABITABILITÀ

→ 4655 del 13-3-71 PAL. 5
4656 del 13-3-71 PAL. 4
N. di Protocollo domanda abitabilità → 15361 del 14-9-72 PAL. 3
» » progetto in atti 9312/2

Tipo di costruzione Palazzina Q

Proprietario

Ubicazione *Marino - Via Vecchio di Frascati*

I^a Visita

Osservazioni:

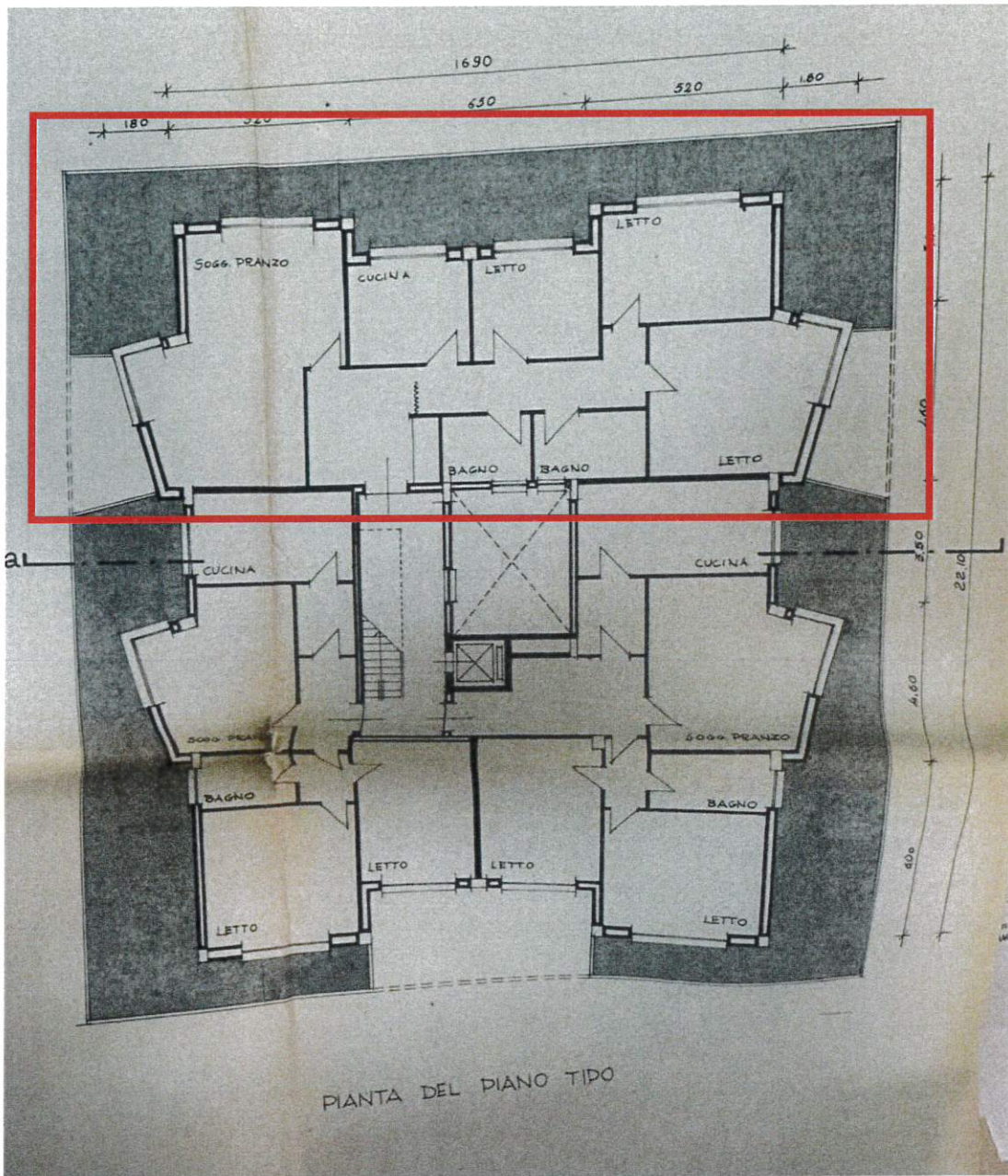
*Si conforma al progetto di variante di cui alla
licenza edil. n. 9312/2 del 22-5-69 salvo l'aver modificato
ripetutamente spostamenti di qualche travetto*

Presenti al Sopralluogo

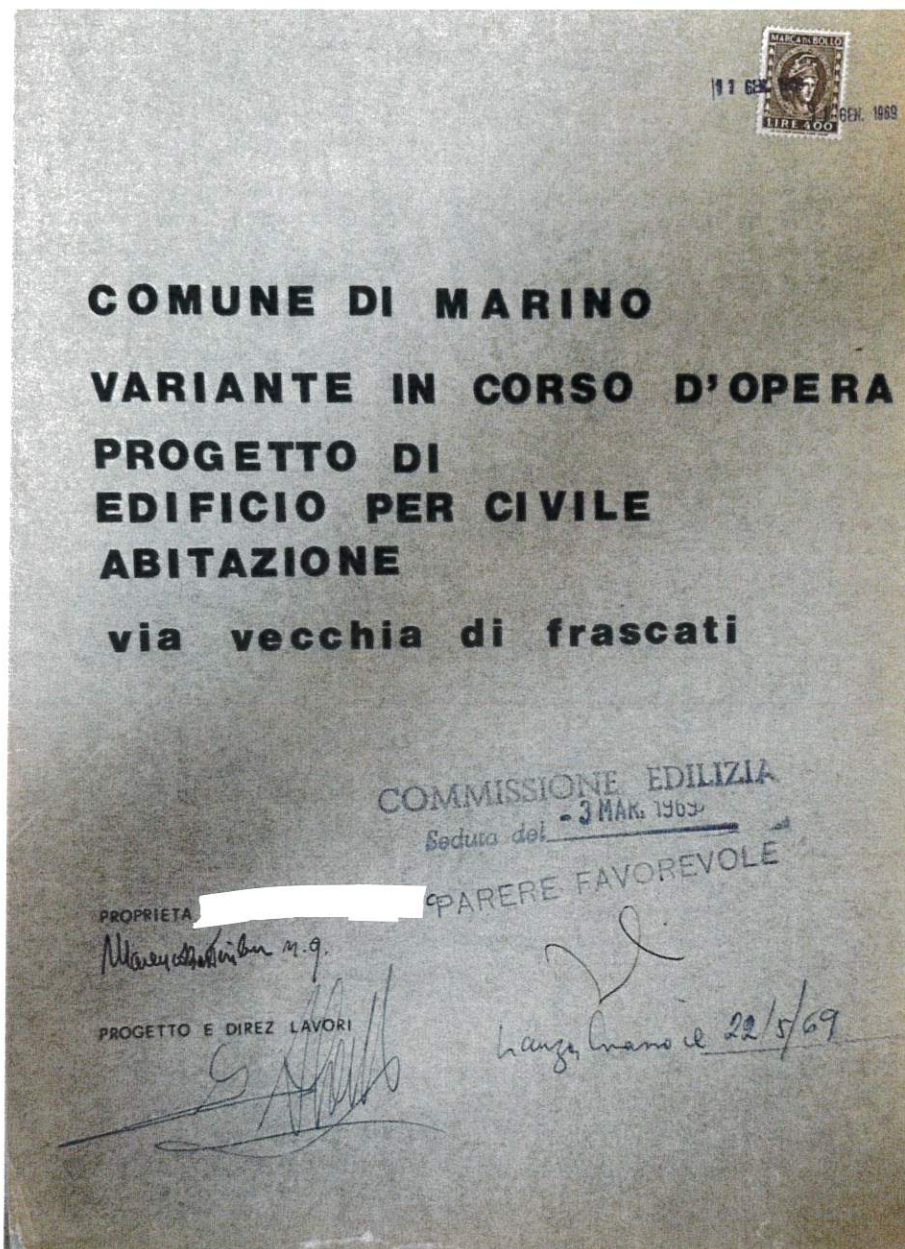
Data 5-10-72

[Firma]

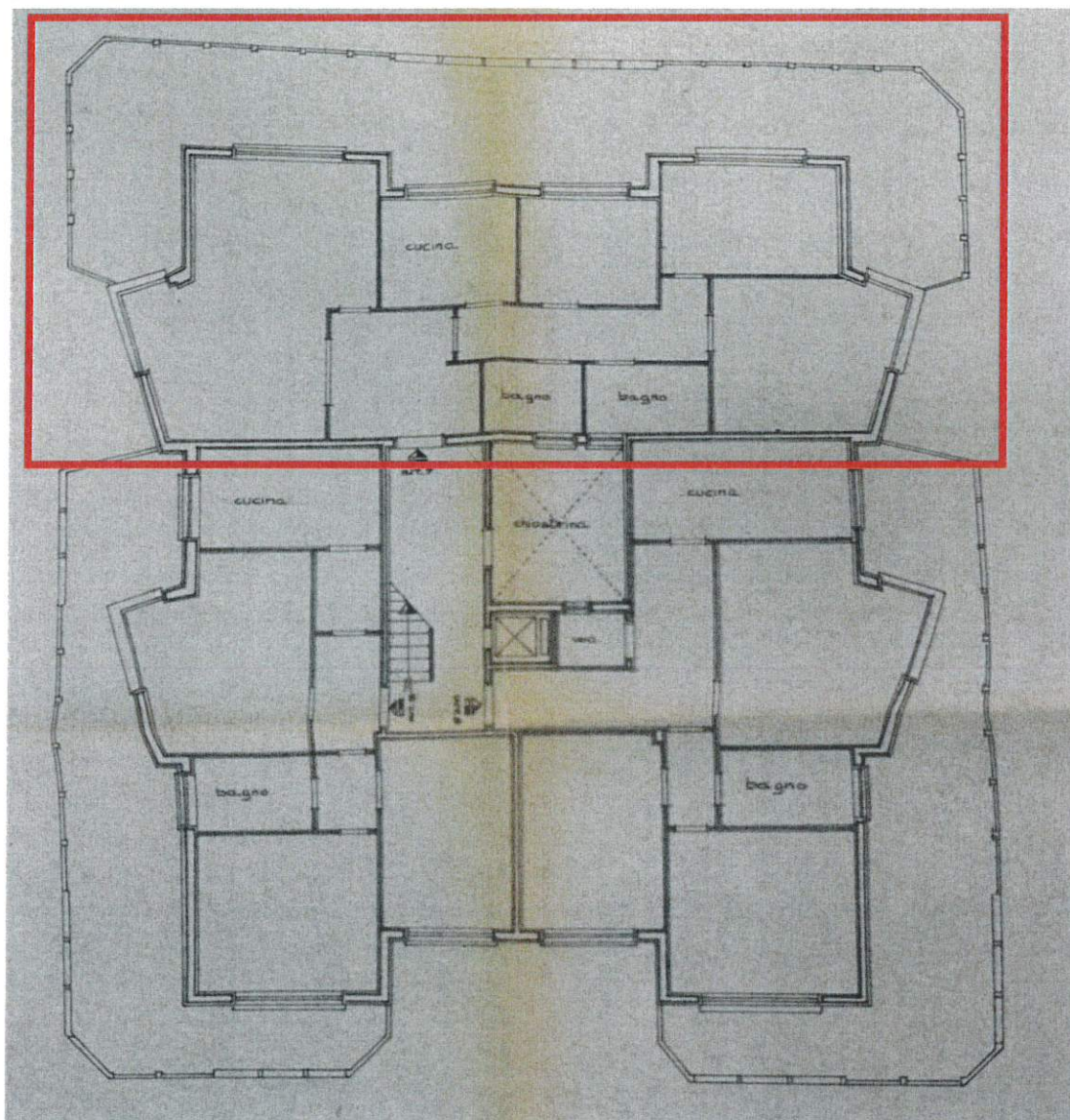
PIANTA PIANO TIPO



VARIANTE IN CORSO D'OPERA



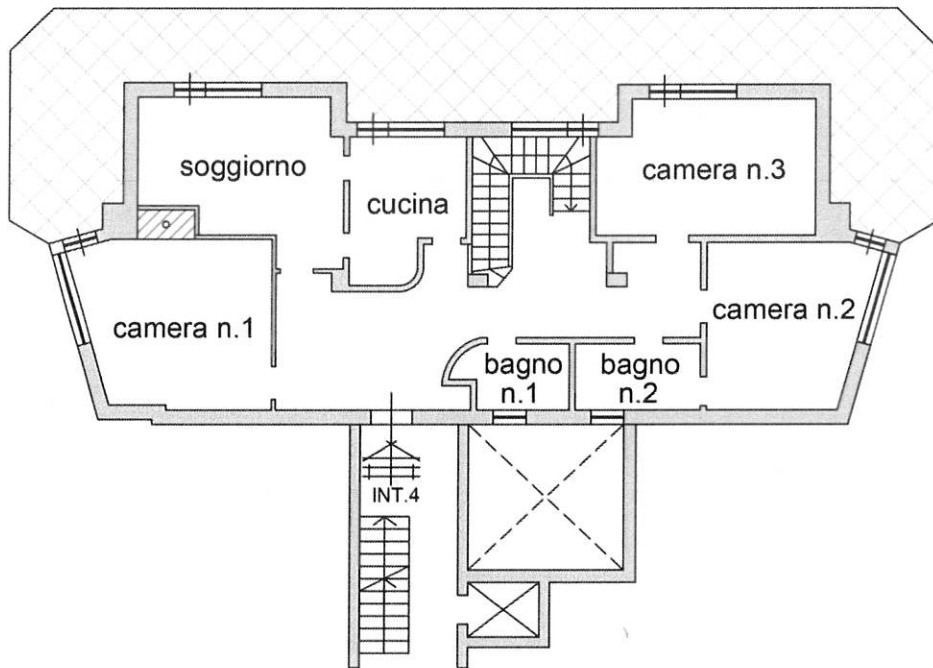
PIANTA PIANO TIPO variante



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI



Via Vecchia di Grottaferrata, 19
edificio 5 - 1° piano - interno 4

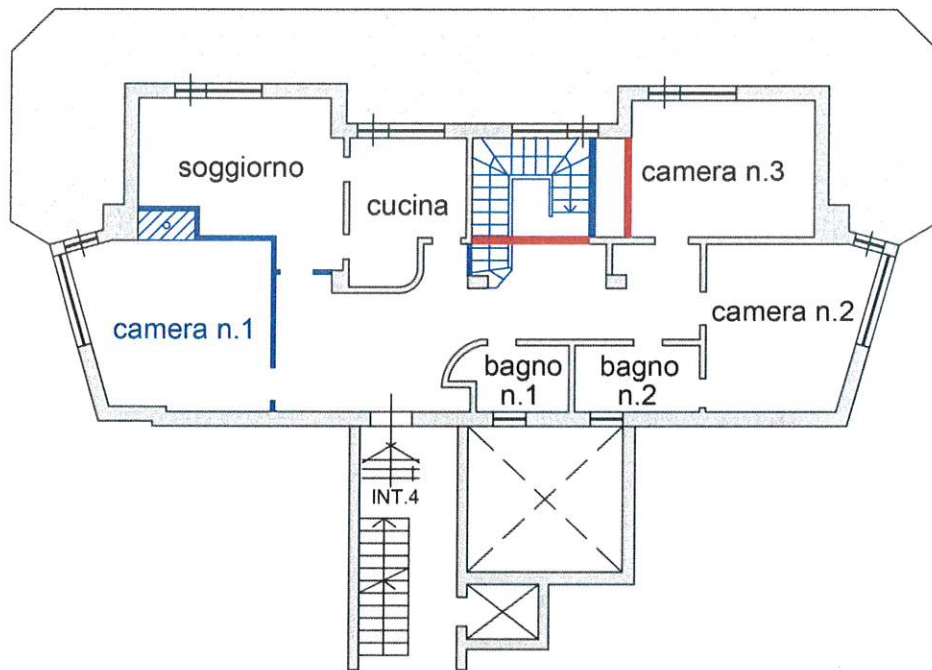
 CAMINO



PLANIMETRIA - DIFFORMITA'

Via Vecchia di Grottaferrata, 19
edificio 5 - 1° piano - interno 4

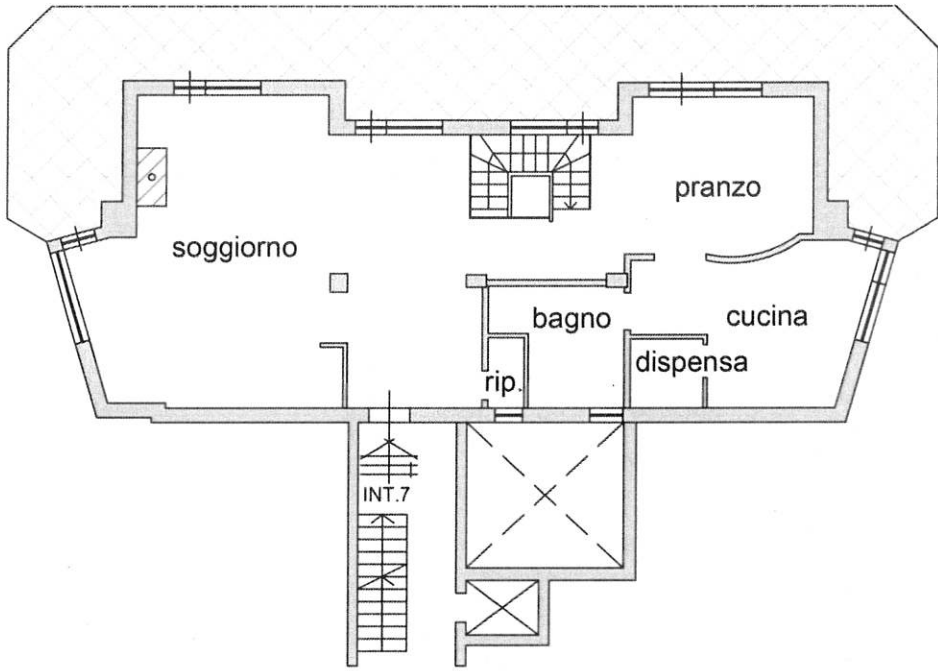
-  DEMOLIZIONI
-  RICOSTRUZIONI
-  REALIZZAZIONE CAMINO



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI




Via Vecchia di Grottaferrata, 19
edificio 5 - 2° piano - interno 7

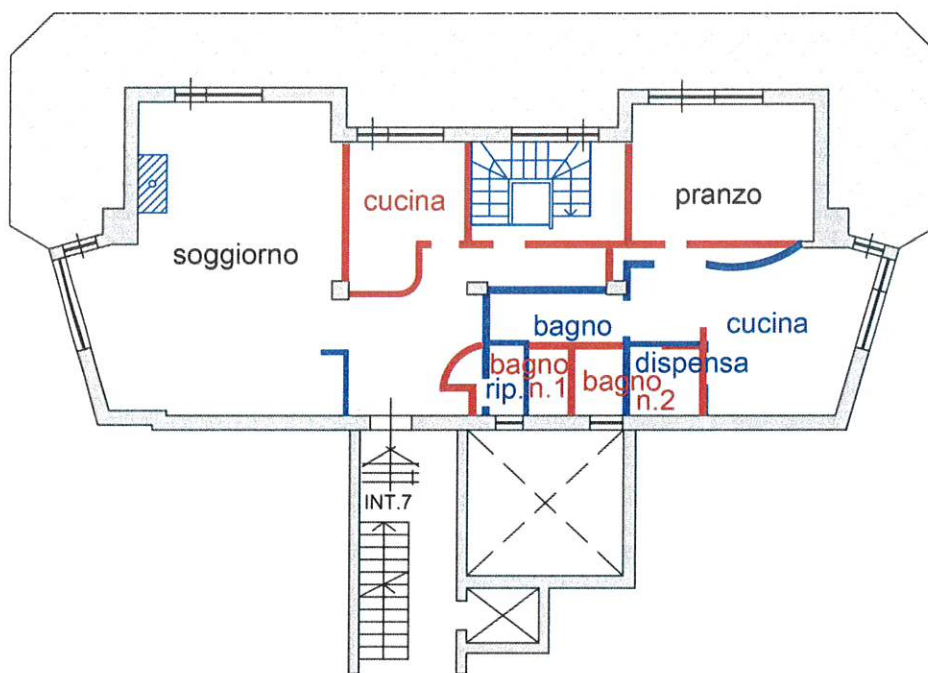
 CAMINO



PLANIMETRIA - DIFFORMITA'

Via Vecchia di Grottaferrata, 19
edificio 5 - 2° piano - interno 7

-  DEMOLIZIONI
-  RICOSTRUZIONI
-  REALIZZAZIONE CAMINO



Le due unità immobiliari denominate interno 4 e interno 7 (**beni n.1 e n.2**) risultano funzionalmente fuse in assenza di titolo abilitativo, mediante una scala interna in muratura. La distribuzione interna degli spazi è difforme rispetto al progetto assentito nonché alle planimetrie catastali in atti.

Difformità interno 4 piano 1°

- realizzazione scala di collegamento con il piano superiore con demolizione tramezzi e solaio;
- fusione di due unità immobiliari;
- realizzazione camera n.1;
- realizzazione camino.

Difformità interno 7 piano 2°

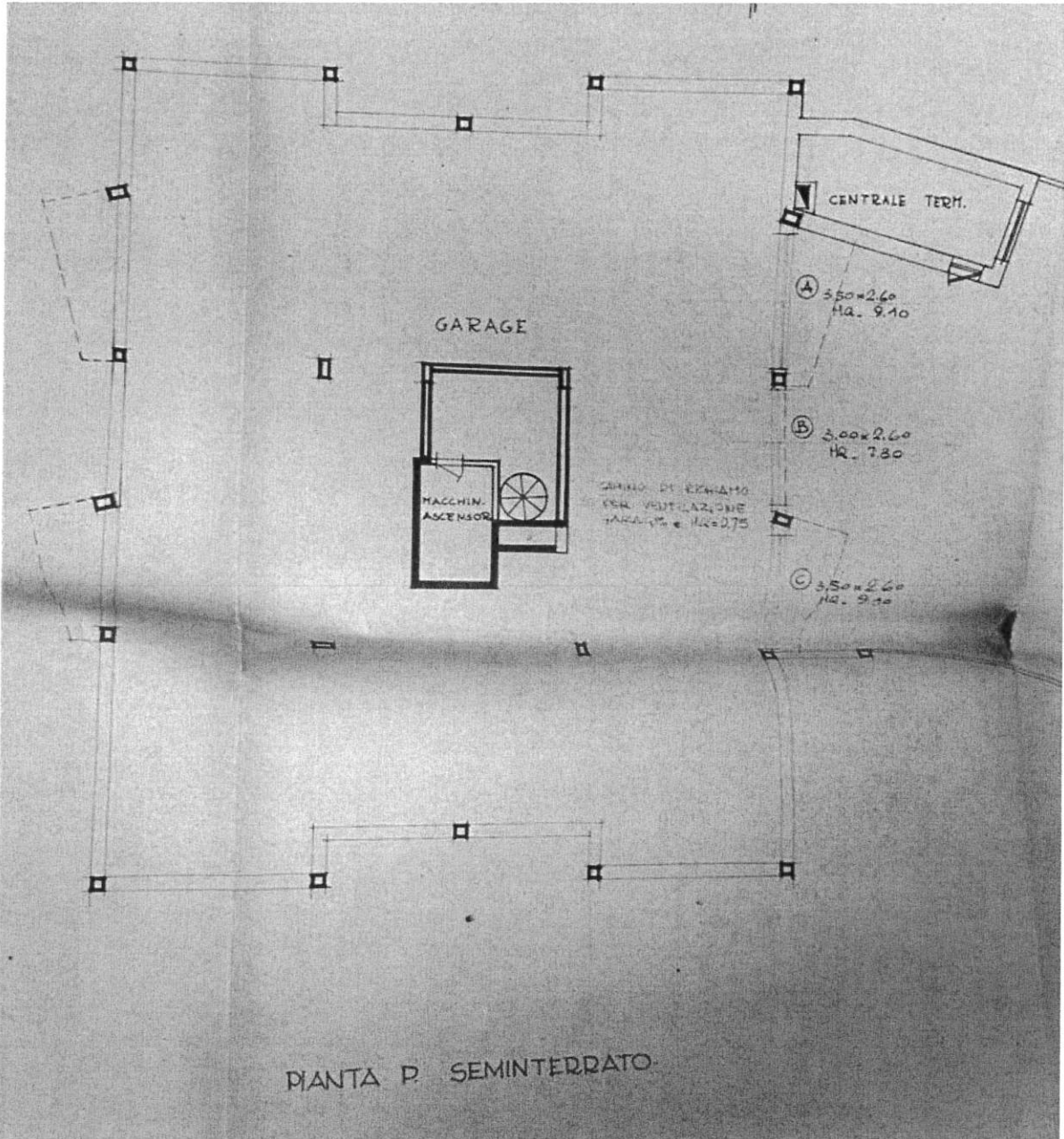
- realizzazione scala di collegamento con il piano inferiore con demolizione tramezzi e solaio;
- demolizione e ricostruzioni tramezzi;
- realizzazione ripostiglio;
- realizzazione dispensa;
- realizzazione di un unico grande bagno;
- realizzazione camino

Le difformità urbanistico-edilizie sopra descritte dovranno essere sanate da parte di un tecnico abilitato attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria per accertamento di conformità (art. 36 del D.P.R. 380/2001), da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Marino (SUE). Si rammenta che la scala di collegamento tra i due appartamenti, costituisce un intervento rilevante dal punto di vista statico; durante l'istruttoria di regolarizzazione urbanistica, potrebbe essere necessario integrare la documentazione con eventuale nulla osta del Genio Civile. Conseguentemente, sarà necessario procedere all'aggiornamento catastale mediante fusione delle unità.

I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia/catastale compresa la parcella del tecnico abilitato, quantificati in € 10.000,00, saranno decurtati dal prezzo finale di stima.



PIANTA PIANO SEMINTERRATO variante

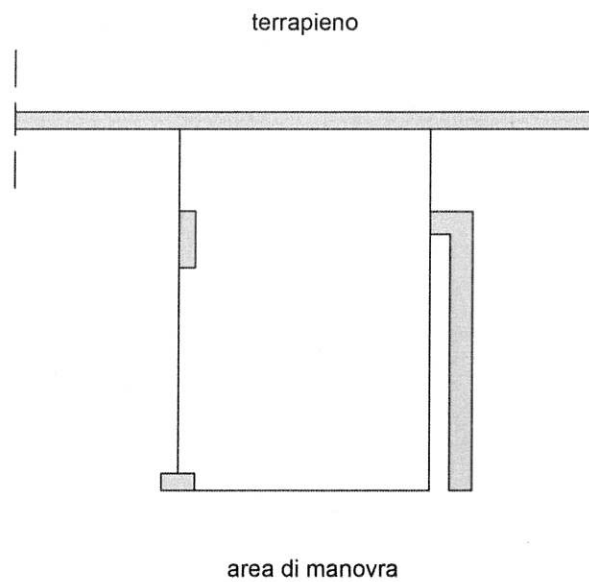


Firmato Da: PIETRO INFANTE Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 28e6461d3aa1f0c8

BENE N.2

PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Vecchia di Grottaferrata, 21 - piano S1
POSTO AUTO n.8



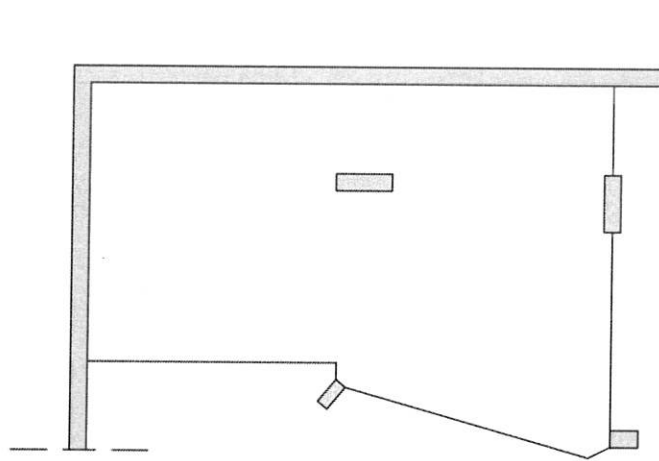
SCALA 1:100



BENE N.3

PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Vecchia di Grottaferrata, 21- piano S1
POSTO AUTO n.20



area di manovra

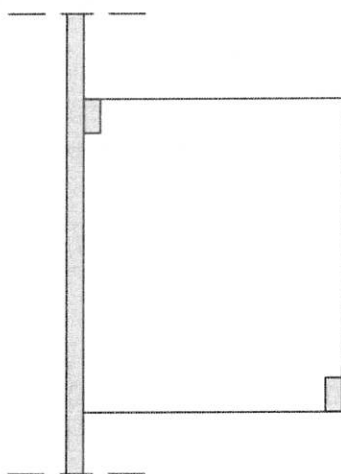


SCALA 1:100

BENE N.13

PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Vecchia di Grottaferrata, 21 - piano S1
POSTO AUTO n.3

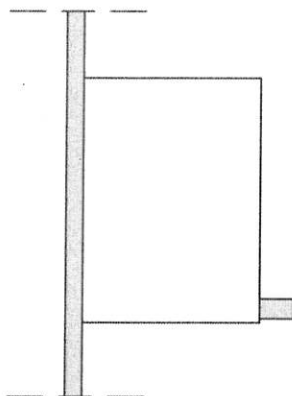


BENE N.14

PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Vecchia di Grottaferrata, 13 - piano S1

POSTO AUTO n.2



area di manovra



Lo stato dei luoghi dei posti auto è conforme con il progetto assentito.

Si precisa che nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza di fenomeni di allagamento che interessano il garage condominiale dell'edificio 5.



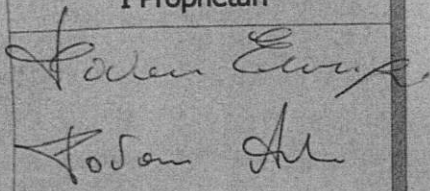
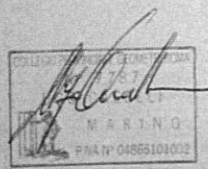
La **tettoia** con annessa corte comune, è stata edificata con Permesso di Costruire in sanatoria n.142/C/SAN94 prot.4135/95 (domanda sanatoria L.724/94 prot.n.4135 del 25.02.1995) .

Comune di Marino

Progetto per sanatoria - legge 724/94
Rif. domanda di cond. edil. prot. 4135/95 - fasc. 142/94
Tipologia d'abuso "1"

Ubicazione: Via delle Valli n° 15

Proprietà: _____ C.F. _____
 _____ C.F. _____

I Proprietari 	Il Tecnico 
---	---

Marino 07.05.2006

Rapp. 1:100

COMUNE di MARINO
PROTOCOLLO GENERALE
ARRIVO **16 MAG. 2006**
PROF. N° **0-0022021**
C.M. _____ CI. _____ FASC. _____

STUDIO TECNICO GEOM. UGO CASELLI
Via Martiri di Desfile, 19 - 00040 - S. Maria della Mole (RM)
tel. 06/9302376 - 839/4711103

Firmato Da: PIETRO INFANTE Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 28e6461d3aaf60c8



COMUNE DI MARINO (prov. di Roma)
UFFICIO URBANISTICA

Protocollo n. 4135 / 95

Permesso di costruire 142 /C/SAN94

IL DIRIGENTE

- Visto l'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994, n. 724 e l'art. 2 della Legge 23 dicembre 1996, n. 662 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Vista la domanda presentata in questo Comune da [redacted] registrata il 24/02/1995 con n. prot. 4135, diretta ad ottenere permesso di costruire in sanatoria per l'abuso realizzato in questo Comune e consistente nella realizzazione box auto e tettoia per una Su complessiva di mq. 0,00 e Snr di mq. 30,83 a destinazione accessori della residenza ubicato in Via delle Valli, 15, in catasto al foglio n. Mu part. n° 717
- Vista la documentazione allegata alla domanda ed inviata ad integrazione, la certificazione dell'Ufficio tecnico erariale circa l'accatastamento, la dichiarazione circa l'epoca dell'abuso 1966, ed infine gli elaborati grafici prodotti;
- Vista la determinazione n° 1228 /sub del 11/07/06 favorevole, espressa ai sensi dell'art. 151 (ex art.7 L.1497/39) del D.lgvo 490;
- Visto che, per la sanatoria in argomento, con provvedimento n. 604 del 21/11/06 l'oblazione definitiva e' stata determinata in complessive € 834,08 (€ 1.615.000), comprensiva di eventuali interessi e della quota di cui al D.M. 18/06/2005, il cui pagamento risulta già' effettuato con BT allegati alla domanda stessa e successivamente fatti pervenire; di cui € 210,45 versati, ai sensi della L. 326/03, direttamente all'Amministrazione comunale con BT n. 93 del 29/11/06 effettuato presso l'Ufficio P.T. 55/92
- Visto che non sono dovuti oneri concessori ai sensi della L.R. 76/85
- Visto il versamento effettuato ai fini del risarcimento del danno ambientale, pari ad € 102,27 ;
- Visto che non necessita di Nulla Osta preventivo del Parco Regionale dei Castelli Romani, ai sensi dell'art. 28 L.R. 29/97, in quanto l'abuso è stato realizzato prima dell'istituzione del parco stesso;
- Vista la relazione istruttoria, favorevole al rilascio della Concessione in Sanatoria, formulata dal tecnico incaricato della revisione delle domande ai sensi della L. 724/94;
- Vista la legge 15 maggio 1997, n. 127 e la legge 16 giugno 1998, n. 191;
- Visto il D.Lgvo 18 agosto 2000, n. 267;
- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

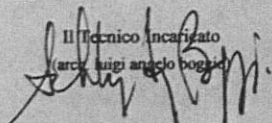
DISPONE

ai sensi dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, dell'art. 2 della L. 23 dicembre 1996, n. 662 e successive integrazioni e modificazioni, al Sig. PAVONI ENRICO C.F. PVNNRC52E01E958K residente in GROTTAFERRATA
Via Guglielmo Quattricci, 158 il

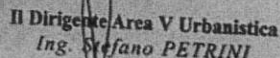
RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

per gli abusi edilizi sopradescritti, come da tipi allegati e facenti parte integrante del presente atto.

Il permesso di costruire in sanatoria viene rilasciato fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune, per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o chiunque altro.

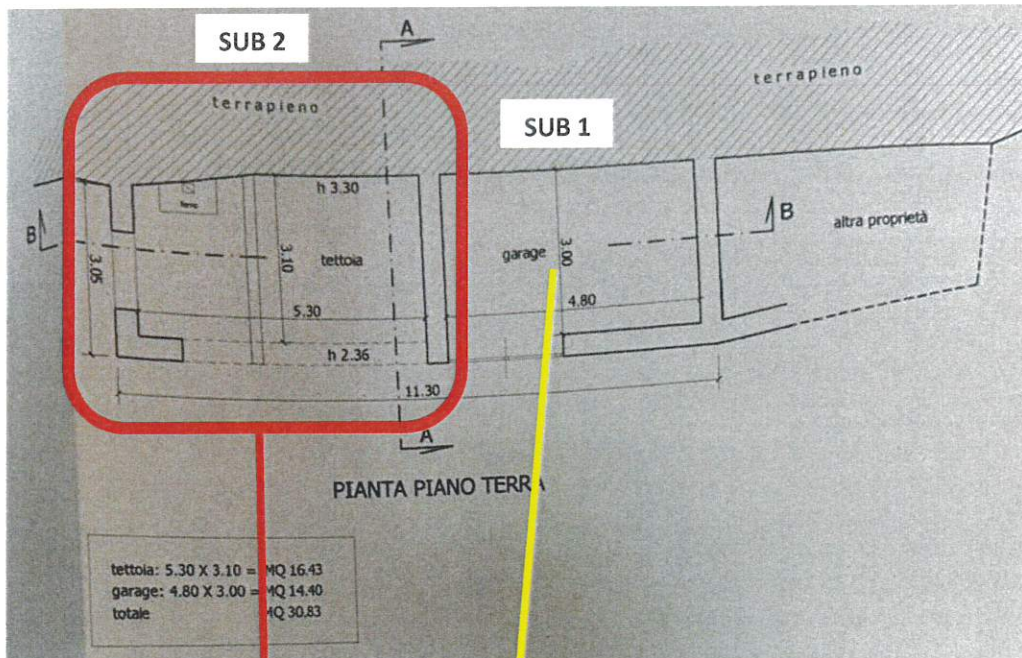
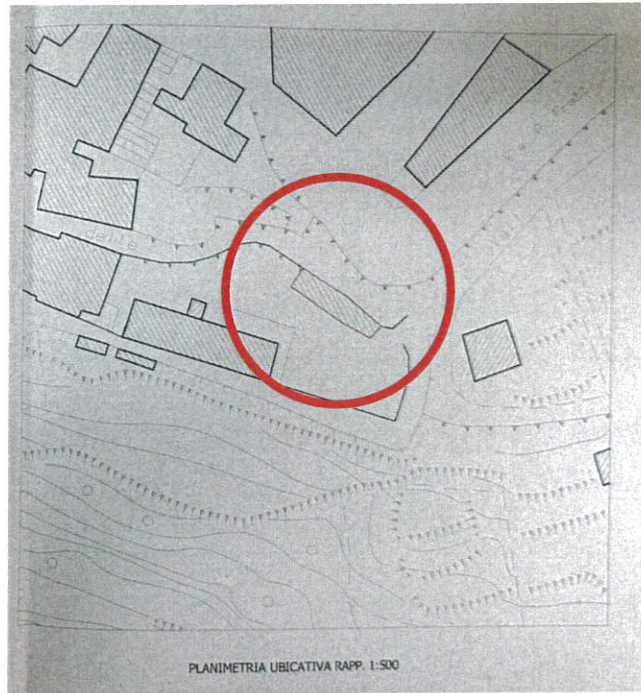
Il Tecnico Incaricato
(arch. Luigi Angelo Boglietti)


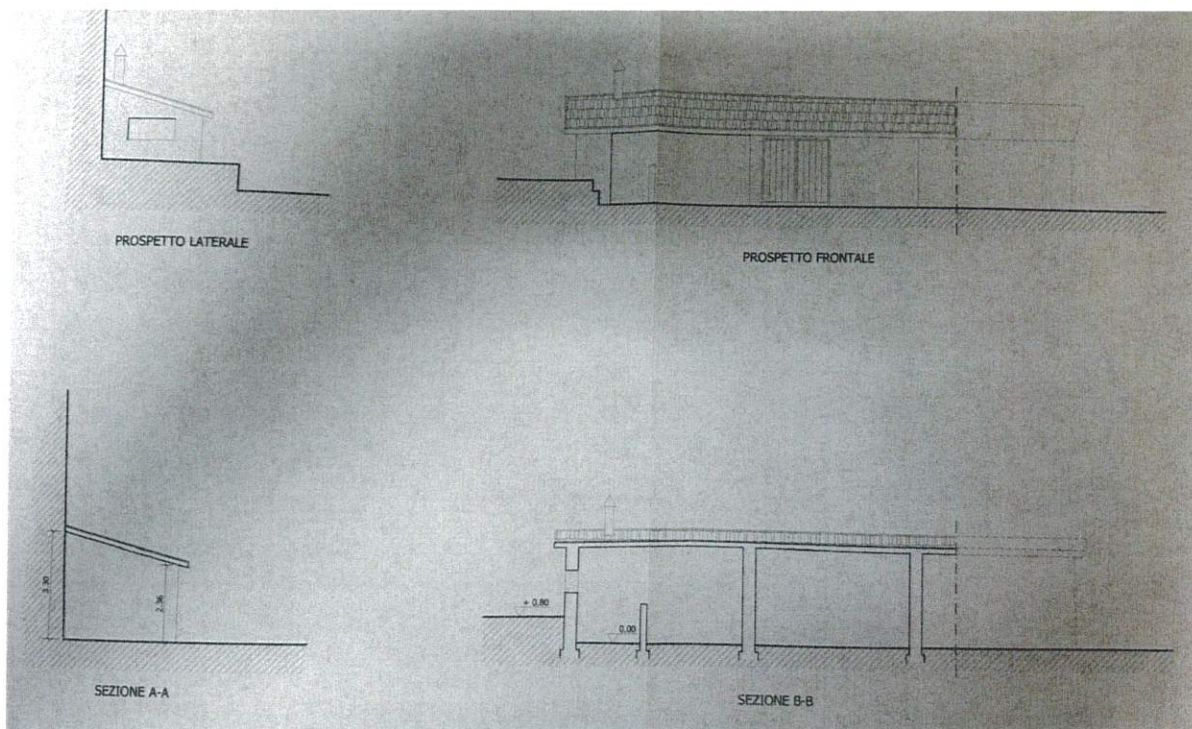
IL DIRIGENTE URBANISTICA

Il Dirigente Area V Urbanistica
Ing. Stefano PETRINI


Il sottoscritto, reso edotto sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga all'osservanza di tutte le norme di legge e dichiara di aver ricevuto copia del presente permesso di costruire in sanatoria in data.....

Marino 29.09.2004





La tettoia è sostenuta dal muro laterale dell'attiguo box, a ridosso della parete rocciosa.
La copertura è in eternit, l'eventuale rimozione sarà a carico dell'aggiudicatario.



Particolare della tettoia in eternit





Foto del 1995 allegata al fascicolo

Foto del 13.05.2025

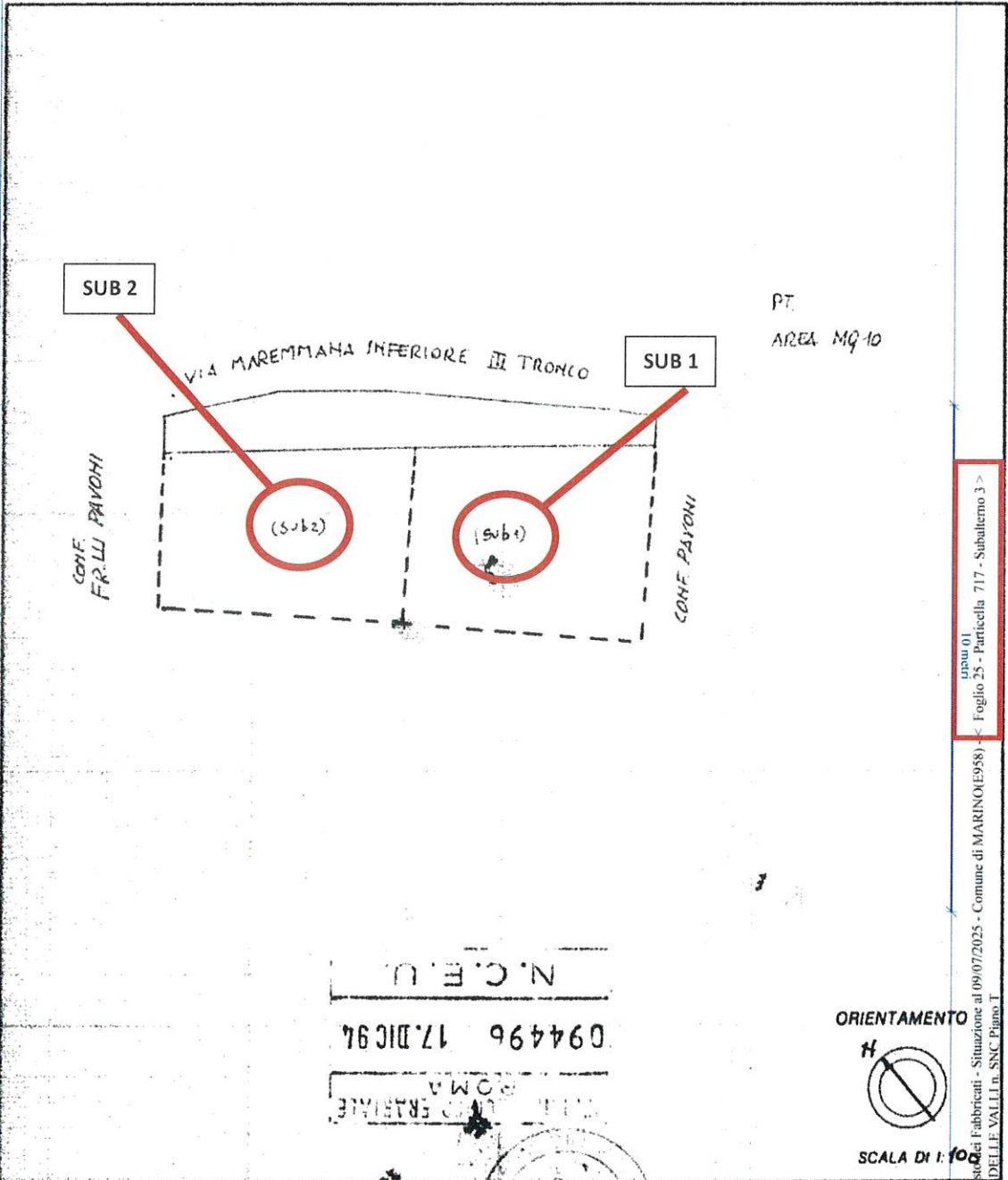


Data presentazione: 17/12/1994 - Data: 09/07/2025 - n. T82362 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

MOD. B1 (CEU)
LIRE 500

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS TT EE
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **MARINO** via **DELLE VALLI** civ. **SC**



Dichiarazione di N.C.
Ultima situazione di situazione

Compilata dal **Geom. G. FEDERICI**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 17/12/1994 - Data: 09/07/2025 - n. T82362 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z
Totale schede catastali iscritte all'Albo del Catastro: 25
Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
n. **717** sub **3**
della provincia di **ROMA**
data **16-12-1994** Firma *[Signature]*

upam 01
Foglio 25 - Particella 717 - Subalterno 3 >
Catastro dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2025 - Comune di MARINONE(958) - VIA DELLE VALLI n. SSC Piano I

Terreni sito nel Comune di Marino (RM)

A seguito di richiesta effettuata dallo scrivente in data 04.06.2025 prot.44917 il Comune di Marino (RM) il 20.06.2025 ha fornito Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega.

Foglio 25 part.lla 231 – 232 – 233 – 235 – 236 – 237 – 421 – 422 – 737 - 739

parte Zona A Centro storico e parte Zona F Sottozona F2

Con le seguenti prescrizioni:

Zona A (Centro Storico) (art. 2 D.M. 02.04.68 n. 1444) ART. 29

Tutti gli edifici esistenti all'interno della zona A, indicata dalla planimetria di zonizzazione scala 1:5000, sono sottoposti o sono da sottoporre alla legge 1089 del 1° giugno 1939 sulla tutela dei beni di interesse storico ed artistico, ed in quanto tali è consentito, l' intervento diretto, solo per il restauro e il consolidamento senza alcuna modifica delle strutture e decorazioni sia interne che esterne, mentre se l' intervento è attuato attraverso i piani di recupero, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione.

Tutte le zone "A" sono da considerarsi "zone di recupero" ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78. I Piani di Recupero della zona A redatti ai sensi dell'art. 31 lettere a) b) c) della legge 457/78 devono in particolare prescrivere: il riuso della pietra locale, in alternativa i rivestimenti ad intonaco, le colorazioni consentite per tali intonaci, l'esclusione degli infissi metallici, degli avvolgibili, delle strutture in ferro a vista, l'obbligo della copertura a tetto coperto a tegole in cotto. Inoltre nella planimetria fondamentale di piano sono individuati quegli edifici isolati che hanno un interesse storico; su tali manufatti sono ammessi i soli interventi di restauro e in ogni caso è vietata la demolizione; le pertinenze di questi edifici e comunque le aree ricadenti nell'apposito perimetro indicato nella planimetria di piano sono soggette a tutela dello stato di fatto.

Parere Geologico art. 13 legge 64/74, L.R. 72/75, D.G.R. 2649/99.

Visto il parere espresso dal Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile Prot. n. AM/164199 fascicolo 2924 del 30.11.2001 che è parte integrante nelle N.T.A. del Vigente P.R.G., l'area in questione è ricompreso nel citato parere il quale recita: ..." Nel centro storico (Zona A), per qualsiasi intervento siano eseguite indagini geognostiche e geotecniche per la verifica di cavità nel sottosuolo e per la scelta delle opere fondazionali ..."



SOTTOZONA F2

La sottozona comprende la porzione del territorio marinese destinata al parco dei Castelli Romani istituito con L.R.

Tali aree saranno sistemate attraverso piani di intervento unitario.

Il terreno in questione è sottoposto altresì al:

VINCOLO PAESISTICO DEI COLLI ALBANI: Limitazioni stabilite dalla ex L.1497/39, a seguito del D.M. 29.08.1959, e s.m.i. per la protezione delle bellezze naturali e panoramiche e per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.

Secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul BURL n. 5 del 10.06.2021, il terreno in oggetto ricade:

Secondo i sistemi ed ambiti del paesaggio nella Tavola A come:

Part.IIe 739 – 737 - 231 Sistema del Paesaggio Insediativo – Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto

Parte.IIe 232 – 421 – 422 Parte come Sistema del Paesaggio Insediativo – Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto e Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione; parte come sistema del Paesaggio Naturale – Paesaggio Naturale di Continuità parte Aree di Visuale;

Part.IIe 233 – 235 – 236 – 237 Sistema del Paesaggio Naturale – Paesaggio Naturale di Continuità e fascia di rispetto dei Centri Storici

Part.IIe 231 – 232 – 233 – 235 – 236 – 237 – 421 – 422 – 737 – 739

Sistema del Paesaggio Naturale – Coste marine, lacuali corsi d’acqua

Secondo i Beni Paesaggistici nelle Tavole B come:

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico - art. 134 co. I lett. a) e art. 136 D.Lgs 42/2004.

Beni Dichiarativi cd 058_042, lettera c) e d) beni d’insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 delle N.T.A.).

Ricognizione delle aree tutelate per legge, art. 134 co.I lett. b) e art. 142 co. I D.Lgs 42/2004.

Beni Ricognitivi di Piano: Part.IIe 232 – 421 – 233 – 237 e parte part.IIe 737 – 739 422



tp058_1392 Beni puntuali testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto – Torre di Guardia o d’Ammonte.

Beni ricognitivi di legge: Part.IIe 235 – 236 – 237 – 422 – 233 e parte part.IIa 421

ml_0168 m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42 N.T.A.);

Il terreno in questione è sottoposto altresì al: f058_001 f) protezione dei parchi e delle riserve naturali (art. 38 delle N.T.A.); C058_0244 c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d’acqua – Marranella di Marino o Fosso di Valle Pantaniccio.

Il terreno di che trattasi ricade all’interno del perimetro del **Parco dei Castelli Romani**, adottato dal Commissario ad Acta con atto n. 1 del 31.03.1998.

Con Deliberazione del Consiglio Direttivo n. 23 del 21.05.2009 è stato Adottato il Piano di Assetto e relativo Regolamento del Parco dei Castelli Romani adeguato ai sensi della Legge Regionale 29/97.

Vincolo aeroportuale

Le aree oggetto di questo certificato sono sottoposte alle limitazioni stabilite ai sensi dell’art. 707 del Codice della Navigazione; e successive modificazioni ed integrazioni, Adottato e Recepito con Deliberazione del C.C. n. 16 del 15.06.2017.

Per quanto concerne la presenza **del gravame di Uso Civico**, si richiama il contenuto della nota prot. 140356/GR/04/25 del 15.03.2016 con la quale la Regione Lazio, Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca - Area “Usi Civici, Credito e Calamità Naturali”, dalla quale si rileva :

...” La scrivente, in data 12 novembre 2008 è stata destinataria di una missiva ormai celeberrima, per essere stata trasmessa diverse volte da parte di questa Direzione, sottoscritta dal Commissario pro tempore, Dott. Franco Carletti, nella quale testualmente si legge ...” dal 1999 ad oggi, sono state emesse da questo Commissario oltre venti sentenze, per le quali il diritto di semina risulta affrancato sin dal 1860, mentre il cipollatico è stato ricondotto ad un diritto personale di godimento con esclusione di diritti civici dello stesso contenuto...”.

Successivamente, la scrivente ha ritenuto necessario acquisire presso la predetta Autorità Giudiziaria, sia le sentenze prodotte dal 1999, sia le relative CTU emesse per le medesime cause.



Effettivamente, dalla documentazione raccolta risulta che i terreni oggetto di causa nello specifico, ma più in generale l'intero territorio comunale, non sia gravato da alcuno dei diritti di cui sopra. Dette pronunce, allo stato, risulterebbero non impugnate e pertanto passate in giudicato...".

Foglio 12 part.IIa 1220

ricade come segue: **Zona E (agricola), con vincolo di rispetto FF.SS..**

Con le seguenti prescrizioni:

Zone E Agricole - Art. 34 – Norme generali

Vincolo di rispetto della viabilità e delle attrezzature ferroviarie e metropolitane

Nelle aree assoggettate a questi vincoli **non possono essere realizzate cubature**; le aree possono essere calcolate esclusivamente agli effetti della cubatura che sarà realizzata nelle aree finitime aventi la stessa destinazione d'uso.

È soltanto **consentita** in dette fasce la **realizzazione di attrezzature di rifornimento per autoveicoli**, la cui localizzazione è sottoposta comunque a concessione comunale e regolamentata dall'art. 2 comma 1 del D.LGS. 11/2/98 n° 32 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nelle zone di P.R.G. si applicano le disposizioni per il rispetto delle fasce stradali previste dal Nuovo Codice della Strada (Decreto Legislativo n. 2185 del 30.04.92 e dai Regolamenti di esecuzione ed attuazione - D.P.R. n. 495/92 e n. 147/93) dove applicabili.

Vincolo aeroportuale

Le aree oggetto di questo certificato sono sottoposte alle limitazioni stabilite ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione; e successive modificazioni ed integrazioni, Adottato e Recepito con Deliberazione del C.C. n. 16 del 15.06.2017.

Per quanto concerne la presenza del **gravame di Uso Civico**, si richiama il contenuto della nota prot. 140356/GR/04/25 del 15.03.2016 con la quale la Regione Lazio, Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca - Area "Usi Civici, Credito e Calamità Naturali", dalla quale si rileva:

..." La scrivente, in data 12 novembre 2008 è stata destinataria di una missiva ormai celeberrima, per essere stata trasmessa diverse volte da parte di questa Direzione, sottoscritta dal Commissario pro tempore, Dott. Franco Carletti, nella quale testualmente si legge ..." dal 1999 ad oggi, sono state emesse da questo Commissario oltre venti



sentenze, per le quali il diritto di semina risulta affrancato sin dal 1860, mentre il cipollatico è stato ricondotto ad un diritto personale di godimento con esclusione di diritti civici dello stesso contenuto...".

Successivamente, la scrivente ha ritenuto necessario acquisire presso la predetta Autorità Giudiziaria, sia le sentenze prodotte dal 1999, sia le relative CTU emesse per le medesime cause.

Effettivamente, dalla documentazione raccolta risulta che i terreni oggetto di causa nello specifico, ma più in generale l'intero territorio comunale, non sia gravato da alcuno dei diritti di cui sopra. Dette pronunce, allo stato, risulterebbero non impugnate e pertanto passate in giudicato...".

Terreno sito nel Comune di Ciampino (RM)

A seguito di richiesta effettuata dallo scrivente in data 06.06.2025 prot.28256 il Comune di Ciampino (RM) il 20.06.2025 ha fornito Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega (cert.n.5522 prot.31048/2025).

Foglio 12 part.IIa 1088

Il terreno, sito in questo Comune distinto in Catasto al foglio ed alle particelle come di seguito elencate e meglio identificato nella planimetria catastale compresa nella presente certificazione risulta avere, per la **Variante al Piano Regolatore Generale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale dei Lazio n° 55 del 24.01.2006**, come successivamente modificata con la variante al Piano Regolatore Generale **approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 25 del 21.01.2010**, la seguente destinazione urbanistica:

- Parte **Zona "E" – Attività agricole** – attuabile ai sensi dell'art. 33 delle N.T.A. del Vigente P.R.G. e della L.R. 22.12.1999, n. 38;
- Parte **Viabilità di P.R.G.** - (Art. 34 delle N.T.A. al P.R.G.);

L'attuazione della suddetta zona è subordinata a quanto indicato in generale nelle Norme Tecniche di Attuazione della variante al Piano Regolatore Generale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n° 55 del 24.01.2006. Norme modificate con varianti al Piano Regolatore Generale approvate con deliberazioni della Giunta Regionale n° 22 del 21.01.2010 e n° 619 del 30.10.2018.

Terreni sito nel Comune di Roma (loc.Pavona)



A seguito di richiesta effettuata dallo scrivente in data 09.06.2025 prot.QF/2025/114180 il Comune di Roma il 18.06.2025 ha fornito Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega (prot. QF/2025/115470).

Foglio 1184 particelle 339 – 340

L'area nel Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e nella successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016 di presa d'atto del disegno definitivo e Delibera di Assemblea Capitolina 169 del 11.12.2024 di adozione della variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione, ricade:

- nell'elaborato prescrittivo "3. Sistemi e Regole (scala 1:10.000 – foglio 26 e 27)" nelle componenti: per la quasi totalità (particella 339) "Agro Romano" del Sistema ambientale e agricolo disciplinata ai sensi dell'art. 68 delle NTA vigenti, per la restante minima parte (particella 340) "Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare 12.10 via Ardeatina - Villa Balbotti" della Città da ristrutturare del Sistema insediativo disciplinata ai sensi dell'art. 55 delle NTA vigenti.
- nell'elaborato prescrittivo "4. Rete Ecologica (scala 1:10.000 – foglio 26 e 27)": non risulta ricadere in alcuna componente;
- nell'elaborato gestionale G1. "Carta per la Qualità (scala 1:10.000 – foglio 26 e 27)", di cui alla Deliberazione di A.C. n.60 del 27.06.2024, non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g) ai sensi dell'art. 16, comma 1, delle NTA vigenti;
- nell'elaborato gestionale G8. "Standard Urbanistici (scala 1:10.000 – foglio 26 e 27)": non è interessata da alcuna classificazione.

Si precisa che l'area, già Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare 12.10 via Ardeatina - Villa Balbotti, compresa nel perimetro del Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.10 "Via Ardeatina – Villa Balbotti", adottato, in variante al P.R.G., ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 2 luglio 1987 n. 36 e ss.mm.ii., con D.A.C. n. 10 del 7.03.2017, all'interno del comparto soggetto a convenzione n. 11 con destinazione: **Sedi viarie**.

Si precisa che ai sensi del comma 1, art. 10 della Legge Quadro n. 353 del 21.11.2000 in materia di incendi boschivi, l'area non risulta tra gli elenchi definitivi dei soprassuoli già percorsi dal fuoco.



Si precisa altresì che l'area non risulta censita negli allegati relativi alla "Attestazione di esistenza gravami usi civici" del 23.01.2008, resa in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale (D.C.C. n.18/2008).

7. Provenienza

Proprietà 1/1 in comunione dei beni

Appartamento INT.4 + POSTO AUTO n.8 (F.22 p.Ila 403 SUB. 514) - Comune di Marino (RM)

Atto di compravendita del 19.03.1986 (rep. 5726 racc.1765) rogito notaio

trascritto il 15.04.1986 presso la Conservatoria dei RR.II. Roma 2 – Reg.Part.8352
Reg.Gen.11156.

POSTO AUTO N.20 (F.22 p.Ila 399 SUB.505) - Comune di Marino (RM)

Atto di compravendita del 27.11.2003 (rep. 30369 racc.12175) rogito notaio

trascritto il 03.12.2003 presso la Conservatoria dei RR.II. Roma 2 – Reg.Part.36618
Reg.Gen.55146.

Proprietà 1/1

Appartamento INT.7 + POSTO AUTO n.3 (F.22 p.Ila 403 SUB. 501) - Comune di Marino (RM)

Atto di compravendita del 26.01.1995 (rep. 62779 racc.13741) rogito notaio

ascritto il 13.02.1995 presso la Conservatoria dei RR.II. Roma 2 – Reg.Part.3261
Reg.Gen.5218.

Proprietà 1/1

(catastalmente intestato a al dante causa per ineseguita voltura)

POSTO AUTO N.2 (SUB.509) - Comune di Marino (RM)

Atto di compravendita del 17.10.1996 (rep. 55450 racc.13087) rogito notaio

trascritto il 04.11.1996 presso la Conservatoria dei RR.II. Roma 2 – Reg.Part.21840
Reg.Gen.38647.

Proprietà 1/1

TETTOIA - F.25 P.Ila 717 SUB 2 - Comune di Marino (RM)

Atto di divisione del 26.06.2006 (rep. 52868 fasc. 18350) rogito notaio

trascritto il 06.07.2006 presso la Conservatoria dei RR.II. Roma 2 – Reg.Part.26568
Reg.Gen.44928.

Proprietà 1/6

FABBRICATO RURALE - F.25 P.Ila 231 - Comune di Marino (RM)



Successione in morte del sig. Pietro Pavoni trascritta il 24.11.1992 presso la Conservatoria dei RR.II. Roma 2 – Reg.Part.30192 Reg.Gen.45955.

Proprietà 1/6

Terreni - F.25 part. 232, 233, 235, 236, 237, 422, 737, 739 - Comune di Marino (RM)
superficie complessiva **mq 5.255,00**

Successione in morte del sig. trascritta il 24.11.1992 presso la Conservatoria dei RR.II. Roma 2 – Reg.Part.30192 Reg.Gen.45955.

Proprietà enfiteusi 1/6

Enfiteusi del terreno F. 25 P.IIa 421 - Comune di Marino (RM): mq 650,00

Successione in morte del sig. trascritta il 24.11.1992 presso la Conservatoria dei RR.II. Roma 2 – Reg.Part.30192 Reg.Gen.45955.

Proprietà 1/1

Terreno - F.12 part. 1220 - Comune di Marino (RM): mq 1.910,00

Derivante dal frazionamento della p.IIa 1098 del foglio 12

Atto di divisione del 26.06.2006 (rep. 52868 fasc. 18350) rogito notaio
trascritto il 06.07.2006 presso la Conservatoria dei RR.II. Roma 2 – Reg.Part.26568
Reg.Gen.44928.

Proprietà 1/1

Terreno - F.12 part. 1088 - Comune di Ciampino (RM): mq 6.285,00

Atto di divisione del 26.06.2006 (rep. 52868 fasc. 18350) rogito notaio
trascritto il 06.07.2006 presso la Conservatoria dei RR.II. Roma 2 – Reg.Part.26568
Reg.Gen.44928.

Proprietà 1/1

Terreno - F.1184 part. 339 - Comune di Roma località Pavona: mq 3.312,00

Atto di divisione del 26.06.2006 (rep. 52868 fasc. 18350) rogito notaio
trascritto il 06.07.2006 presso la Conservatoria dei RR.II. Roma 2 – Reg.Part.26568
Reg.Gen.44928.

Proprietà 1/2

Terreno - F.1184 part. 340 - Comune di Roma località Pavona: mq 226,00

Tale particella non è stata inserita nella divisione ereditaria del 26.06.2006 in quanto corrispondente ad una porzione di strada pubblica.



8. Calcolo delle superfici

LOTTO 1

Comune di Marino (RM) Via Vecchia di Grottaferrata n.19-21

- Proprietà 1/1 **Appartamento Interno 4** - Edificio 5 Piano 1

Abitazione: mq. 145,50 pari a 1 = mq. 145,50 ca

Terrazzo: mq. 65,50 coeff. 0,20 = mq. 13.10 ca

TOTALE superficie commerciale mq. 158,60 ca

- Proprietà 1/1 **Appartamento Interno 7** - Edificio 5 Piano 2

Abitazione: mq. 145,50 pari a 1 = mq. 145,50 ca

Terrazzo: mq. 65,50 coeff. 0,20 = mq. 13.10 ca

TOTALE superficie commerciale mq. 158,60 ca

I 2 appartamenti saranno calcolati come un unico appartamento su 2 piani pertanto si avrà:

TOTALE superficie commerciale dei 2 appartamenti mq. 316,00

LOTTO 2

- Proprietà 1/1 **Posto auto coperto n.8 (F.22 p.IIa 403 SUB.514)** Comune di Marino (RM) Via Vecchia di Grottaferrata n.21 Edificio 5 Piano S1 - Edificio 5

Posto auto: mq 27,00

LOTTO 3

- Proprietà 1/1 **Posto auto coperto n.20 (F.22 p.IIa 399 SUB.505)** Comune di Marino (RM) Via Vecchia di Grottaferrata n.21 (catastalmente Via Vecchia di Grottaferrata n.19) Piano S1 - Edificio 5

Posto auto: mq 55,00

LOTTO 4

- Proprietà 1/1 **Posto auto coperto n.3 (F.22 p.IIa 403 SUB.512)** Comune di Marino (RM) Via Vecchia di Grottaferrata n.21 Piano S1 - Edificio 5

Posto auto: mq 26,00

LOTTO 5

- Proprietà 1/1 **Posto auto coperto n.2 (F.22 p.IIa 304 SUB.509)** Comune di Marino (RM) Via Vecchia di Grottaferrata n.13 (catastalmente Via Vecchia di Frascatin.11) Piano S1 - Edificio 3

Posto auto: mq 14,00



LOTTO 6

- Proprietà 1/1 **Tettoia - F.25 P.IIa 717 sub 2** - Comune di Marino (RM) Via delle Valli snc: **mq 15,00**

LOTTO 7

- Proprietà 1/6 **Terreni - F.25 part. 232, 233, 235, 236, 237, 422, 737, 739** Comune di Marino (RM) superficie complessiva **mq 5.255,00**
- Proprietà 1/6 **Fabbricato rurale - F.25 P.IIa 231** - Comune di Marino (RM) Via delle Valli snc: **mq 140,00**
- Proprietà 1/6 **Enfiteusi del terreno F. 25 P.IIa 421** Comune di Marino (RM) Via delle Valli snc: **mq 650,00**

LOTTO 8

- Proprietà 1/1 **Terreno - F.12 part. 1220** Comune di Marino (RM): **mq 1.910,00**
- Proprietà 1/1 **Terreno - F.12 part. 1088** Comune di Ciampino (RM): **mq 6.285,00**

LOTTO 9

- Proprietà 1/1 **Terreno - F.1184 part. 339** Comune di Roma località Pavona: **mq 3.312,00**

9. Stato di occupazione

- **LOTTO 1** Appartamento Interno 4 Edificio 5 Piano 1 e Appartamento Interno 7 Edificio 5 Piano 2: sono occupati dai debitori e dai rispettivi nuclei familiari conviventi.
- **LOTTO 2** Posto auto coperto n.8 (sub.514): utilizzato dai debitori;
- **LOTTO 3** Posto auto coperto n.20 (sub.505): utilizzato dai debitori;
- **LOTTO 4** Posto auto coperto n.3 (sub.512): utilizzato dai debitori;
- **LOTTO 5** Posto auto coperto n.2 (sub.509): libero;
- **LOTTO 6** Tettoia - F.25 P.IIa 717 sub 2 Comune di Marino (RM): libero;
- **LOTTO 7** Terreni - F.25 part. 232, 233, 235, 236, 237, 422, 737, 739, Fabbricato rurale - F.25 P.IIa 231 e Enfiteusi del terreno F. 25 P.IIa 421 Comune di Marino (RM): sono occupati dai comproprietari;
- **LOTTO 8** Terreno - F.12 part. 1220 Comune di Marino (RM) e Terreno - F.12 part. 1088 Comune di Ciampino (RM): libero;



- **Rettifica a SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Trascritta l'08/05/2025 - Registro Particolare 42324 Registro Generale 57523

TRIB. ORDINARIO ROMA - SEZ. PROC. CONCURSUALI Repertorio 710/2024 del 22/11/2024

LA PERLA DI VINCIGUERRA RICCARDO & C. S.N.C. IN LIQUIDAZIONE

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Trascritta il 21/01/2025 - Registro Particolare 2229 Registro Generale 3135

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA Repertorio 710/2024 del 22/11/2024

11. Relazione di Stima

Si precisa che la valutazione immobiliare si basa su testi specifici in materia di stima, con indicazione dettagliata delle fonti di provenienza.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) Quotazioni OMI – Agenzia delle Entrate (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 2) Quotazioni ufficiali Borsa Immobiliare Roma (BIR);
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.



LOTTO 1

Proprietà 1/1 Appartamento Interno 4 - Comune di Marino (RM) Via Vecchia di Grottaferrata n.19 Edificio 5 Piano 1° + **Appartamento Interno 7** Comune di Marino (RM) Via Vecchia di Grottaferrata n.19 Edificio 5 Piano 2°

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione della Banca Dati OMI dell’Agenzia delle Entrate per la compravendita di immobili a destinazione residenziale con stato conservativo normale siti nel territorio del Comune di Marino fascia periferica Zona Periferia – codice zona D1.

Abitazioni civili: **1.700,00/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2024)

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Marino, C57 Marino

Abitazioni I fascia: **2.000,00 €/mq;**

(Borsa Immobiliare di Roma - C57 Marino- Il numero 2024)

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili residenziali in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- immobile paragonabile n. 1: € 349.000,00 / 150,00 mq = 2.326,66 €/mq;
- immobile paragonabile n. 2: € 460.000,00 / 195,00 mq = 2.358,97 €/mq;
- immobile paragonabile n. 3: € 450.000,00 / 190,00 mq = 2.368,42 €/mq.

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3 / 3

$(2.326,66 \text{ €/mq} + 2.358,97 \text{ €/mq} + 2.368,42 \text{ €/mq}) / 3 = 7.054,05 \text{ €/mq} / 3 = 2.351,35 \text{ €/mq}$

arrotondato a **2.400,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.700,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq} + 2.400,00 \text{ €/mq} = 6.100,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.033,33 \text{ €/mq}$

Arrotondato a **2.000,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$316,00 \text{ mq} \times 2.000,00 \text{ €/mq} = € 632.000,00$



Dal prezzo di stima si decurtano i costi per la regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale precedentemente stimati in € 10.000,00.

$$€ 632.000,00 - € 10.000,00 = € 622.000,00$$

Lo scrivente ritiene di decurtare del 10% tale valore di stima per eventuali vizi e difetti

$$€ 622.000,00 - 10 \% = € 559.800,00$$

Arrotondato a € 560.000,00

STIMA LOTTO 1
€ 560.000,00

LOTTO 2

Proprietà 1/1 Posto auto coperto n.8 (sub.514) 27 mq - Comune di Marino (RM) Via Vecchia di Grottaferrata n.21 Edificio 5 Piano S1

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione media della Banca Dati OMI dell'Agencia delle Entrate per la compravendita di box con stato conservativo normale siti nel territorio del Comune di Marino fascia periferica Zona Periferia – codice zona D1.

Box: **1.000,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2024)

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Marino, C57 Marino

Boxes e posti auto: **750,00 €/mq;**

(Borsa Immobiliare di Roma - C57 Marino- Il numero 2024)

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili paragonabili in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- immobile paragonabile n. 1: € 16.000,00 / 13,00 mq = 1.230,76 €/mq;
- immobile paragonabile n. 2: € 24.900,00 / 23,00 mq = 711,42 €/mq;
- immobile paragonabile n. 3: € 29.500,00 / 35,00 mq = 1.282,60 €/mq.

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3 / 3 = Valore medio

$$(1.230,76 \text{ €/mq} + 711,42 \text{ €/mq} + 1.282,60 \text{ €/mq}) / 3 = 3.224,78 \text{ €/mq} / 3 = 1.074,92 \text{ €/mq}$$

arrotondato a **1.100,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$$1.000,00 \text{ €/mq} + 750,00 \text{ €/mq} + 1.100,00 \text{ €/mq} = 2.850,00 \text{ €/mq} / 3 = 950,00 \text{ €/mq}$$

Valore medio = **950,00 €/mq**

Lo scrivente ritiene di dover applicare un coefficiente correttivo in diminuzione pari a 0,9 (decurtazione pari al 10%) in quanto gli immobili assunti per il calcolo sono box o garage privati, mentre i posti auto oggetto della perizia sono posti auto coperti in garage condominiale.

$$950,00 \text{ €/mq} - 10\% = \mathbf{855,00 \text{ €/mq}}$$

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$$27,00 \text{ mq} \times 855,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 23.0885,00$$

Arrotondato a € 23.000,00

STIMA LOTTO 2
€ 23.000,00

LOTTO 3

Proprietà 1/1 Posto auto coperto n.20 (sub.505) 55 mq - Comune di Marino (RM) Via Vecchia di Grottaferrata n.21 Edificio 5 Piano S1

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$$55,00 \text{ mq} \times 855,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 47.025,00$$

Arrotondato a € 47.000,00

STIMA LOTTO 3
€ 47.000,00



LOTTO 4

Proprietà 1/1 Posto auto coperto n.3 (sub.512) 26 mq - Comune di Marino (RM) Via Vecchia di Grottaferrata n.21 Edificio 5 Piano S1

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$$26,00 \text{ mq} \times 855,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 22.30,00$$

Arrotondato a € 22.000,00

STIMA LOTTO 4
€ 22.000,00

LOTTO 5

Proprietà 1/1 Posto auto coperto n.2 (sub.509) 13 mq - Comune di Marino (RM) Via Vecchia di Grottaferrata n.21 Edificio 3 Piano S1

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$$13,00 \text{ mq} \times 855,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 11.115,00$$

Dal prezzo di stima si decurtano, i costi per la voltura catastale precedentemente stimati in € 300,00.

$$\text{€ } 11.115,00 - \text{€ } 300,00 = \text{€ } 10.815,00$$

arrotondato a € 11.000,00

STIMA LOTTO 5
€ 11.000,00

LOTTO 6

Proprietà 1/1 Tettoia - F.25 P.IIa 717 sub 2 - Comune di Marino (RM) Via delle Valli snc: **mq 15,00**

Ai fini della stima **non sono state reperite quotazioni per beni simili**; dunque la tettoia sarà valutata con il valore dei posti auto coperti debitamente decurtato con un coefficiente di riduzione, che lo scrivente ritiene pari a 0,60 (decurtazione pari al 40%).



- **Valore di riferimento 1:** Quotazione media della Banca Dati OMI dell’Agenzia delle Entrate per la compravendita di box con stato conservativo normale siti nel territorio del Comune di Marino fascia periferica Zona Periferia – codice zona D1.

Box: **1.000,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2024)

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Marino, C57 Marino

Boxes e posti auto: **750,00 €/mq;**

(Borsa Immobiliare di Roma - C57 Marino- II numero 2024)

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili paragonabili in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- immobile paragonabile n. 1: € 16.000,00 / 13,00 mq = 1.230,76 €/mq;
- immobile paragonabile n. 2: € 24.900,00 / 23,00 mq = 711,42 €/mq;
- immobile paragonabile n. 3: € 29.500,00 / 35,00 mq = 1.282,60 €/mq.

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3 / 3 = Valore medio

$(1.230,76 \text{ €/mq} + 711,42 \text{ €/mq} + 1.282,60 \text{ €/mq}) / 3 = 3.224,78 \text{ €/mq} / 3 = 1.074,92 \text{ €/mq}$

arrotondato a **1.100,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$1.000,00 \text{ €/mq} + 750,00 \text{ €/mq} + 1.100,00 \text{ €/mq} = 2.850,00 \text{ €/mq} / 3 = 950,00 \text{ €/mq}$

Valore medio = 950,00 €/mq

$950,00 \text{ €/mq} - 40\% = 570,00 \text{ €/mq}$

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$15,00 \text{ mq} \times 570,00 \text{ €/mq} = € 8.550,00$

Arrotondato a € 9.000,00

STIMA LOTTO 6
€ 9.000,00

LOTTO 7

Proprietà 1/6 Terreni - F.25 part. 232, 233, 235, 236, 237, 422, 737, 739 Comune di Marino (RM) superficie complessiva **5.255 mq**

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Roma Valori Agricoli Medi della provincia;
- 2) Quotazioni ufficiali Borsa Immobiliare Roma (BIR);
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

Valore di riferimento 1: Quotazione media terreni a destinazione agricola siti nel territorio della Provincia di Roma, Regione Agraria n°10/Comune di Marino.

(Osservatorio dei Valori Agricoli Medi della Provincia - Annualità 2022 - Regione Agraria n°12).

PARTICELLA	QUALITÀ	SUPERFICIE (MQ)	VALORE AGRICOLO	VALORE terreno
232	ORTO	1.270 mq	5,90 €/mq	€ 7.493,00
233	CANNETO	1.600 mq	0,76 €/mq	€ 1.216,00
235	PASCOLO	200 mq	0,93 €/mq	€ 186,00
236	ORTO	230 mq	5,90 €/mq	€ 1.357,00
237	ORTO	390 mq	5,90 €/mq	€ 2.301,00
422	ORTO	1.070 mq	5,90 €/mq	€ 6.313,00
737	ORTO	347 mq	5,90 €/mq	€ 2.047,30
739	ORTO	148 mq	5,90 €/mq	€ 873,20
Valore complessivo				€ 21.786,50



Valore di riferimento 2: Quotazioni Immobiliari della Città Metropolitana di Roma Capitale per la compravendita di immobili a destinazione agricola:

(Quotazioni Immobiliari della Città Metropolitana di Roma Capitale - Il numero 2024)

PARTICELLA	QUALITÀ	SUPERFICIE (MQ)	VALORE AGRICOLO	VALORE terreno
232	ORTO	1.270 mq	2,48 €/mq	€ 3.149,60
235	PASCOLO	200 mq	0,93 €/mq	€ 186,00
236	ORTO	230 mq	2,48 €/mq	€ 570,40
237	ORTO	390 mq	2,48 €/mq	€ 967,20
422	ORTO	1.070 mq	2,48 €/mq	€ 2.653,60
737	ORTO	347 mq	2,48 €/mq	€ 860,56
739	ORTO	148 mq	2,48 €/mq	€ 367,04
Valore complessivo				€ 8.754,40

Nel listino Ufficiale della Borsa Immobiliare non compare la valutazione del CANNETO; per cui essendo un terreno di quinta fascia di qualità lo scrivente si è riferito ad un terreno paragonabile di pari fascia: BOCO CEDUO il cui valore medio è 0,54 €/mq

(Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – Il numero 2024 Città Metropolitana di Roma Capitale).

p.lla 233 CANNETO 0,54 €/mq - 1.600 mq x 0,54€/mq = € 864,00

€ 8.754,40 + € 864,00 = € 9.618,40

Valore complessivo € 9.618,40

– **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili paragonabili in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- immobile paragonabile n. 1: € 20.000,00 / 1.300,00 mq = 15,38 €/mq;
- immobile paragonabile n. 2: € 20.000,00 / 1.970,00 mq = 10,15 €/mq;
- immobile paragonabile n. 3: € 25.000,00 / 2.500,00 mq = 10,00 €/mq.

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3 / 3 = Valore medio



$(15,38 \text{ €/mq} + 10,15 \text{ €/mq} + 10,00 \text{ €/mq}) / 3 = 35,53 \text{ €/mq} / 3 = 11,84 \text{ €/mq}$

arrotondato a **12,00 €/mq**

PARTICELLA	SUPERFICIE (MQ)	VALORE medio	VALORE terreno
232	1.270 mq	12,00 €/mq	€ 15.240,00
233	1.600 mq	12,00 €/mq	€ 19.200,00
235	200 mq	12,00 €/mq	€ 2.400,00
236	230 mq	12,00 €/mq	€ 2.760,00
237	390 mq	12,00 €/mq	€ 4.680,00
422	1.070 mq	12,00 €/mq	€ 12.840,00
737	347 mq	12,00 €/mq	€ 4.164,00
739	148 mq	12,00 €/mq	€ 1.776,00
Valore complessivo			€ 63.060,00

Dalla media dei valori ottenuti mediando fra di esse, si ricava il seguente valore venale:

$€ 21.786,50 + € 9.618,40 + € 63.060,00 = € 94.464,90$

$€ 94.464,90 : 3 = € 31.488,30$

Valore complessivo dei terreni INTERA PROPRIETÀ € 31.488,30

Quota spettante alla 1/6

$€ 31.488,30 \times 1/6 = € 5.248,05$

arrotondato a **€ 5.300,00**

QUOTA 1/6 € 5.300,00

Proprietà 1/6 Fabbricato rurale - F.25 P.lla 231 - Comune di Marino (RM) Via delle Valli snc:
mq **140,00**. Come precedentemente descritto verrà valutato come un terreno.

Valore di riferimento 1: Quotazione media terreni a destinazione agricola siti nel territorio della Provincia di Roma, Regione Agraria n°10/Comune di Marino.

(Osservatorio dei Valori Agricoli Medi della Provincia - Annualità 2022 - Regione Agraria n°12).



PARTICELLA	QUALITÀ	SUPERFICIE (MQ)	VALORE AGRICOLO	VALORE terreno
231	ORTO	140 mq	5,90 €/mq	€ 826,00

Valore di riferimento 2: Quotazioni Immobiliari della Città Metropolitana di Roma Capitale per la compravendita di immobili a destinazione agricola:

(Quotazioni Immobiliari della Città Metropolitana di Roma Capitale - Il numero 2024)

PARTICELLA	QUALITÀ	SUPERFICIE (MQ)	VALORE AGRICOLO	VALORE terreno
232	ORTO	140 mq	2,48 €/mq	€ 347,20

– **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili paragonabili in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- immobile paragonabile n. 1: € 20.000,00 / 1.300,00 mq = 15,38 €/mq;
- immobile paragonabile n. 2: € 20.000,00 / 1.970,00 mq = 10,15 €/mq;
- immobile paragonabile n. 3: € 25.000,00 / 2.500,00 mq = 10,00 €/mq.

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3 / 3 = Valore medio

$(15,38 \text{ €/mq} + 10,15 \text{ €/mq} + 10,00 \text{ €/mq}) / 3 = 35,53 \text{ €/mq} / 3 = 11,84 \text{ €/mq}$

arrotondato a 12,00 €/mq

$140 \text{ mq} \times 12,00 \text{ €/mq} = \text{€ 1.680,00}$

$\text{€ 826,00} + \text{€ 347,20} + \text{1.680,00} = \text{€ 2.853,20}$

$\text{€ 2.853,20} : 3 = \text{€ 951,06}$

Valore complessivo dei terreni INTERA PROPRIETÀ € 951,06

Quota spettante alla signora pari a 1/6

$\text{€ 951,06} \times 1/6 = \text{€ 158,51}$

arrotondato a € 160,00

QUOTA 1/6 € 160,00



1/6 Enfiteusi del terreno F. 25 P.IIa 421 Comune di Marino (RM) Via delle Valli snc: 650 mq

Considerato che il terreno è gravato da diritto di enfiteusi con canone livellario in favore di Albano Laziale il terreno non sarà venduto in piena proprietà, ma si trasferirà il diritto di enfiteusi.

(Art. 964 c.c.: "L'enfiteuta può alienare il proprio diritto senza bisogno del consenso del concedente")

Non potendo avviare pratica istruttoria definitiva con _____ lo scrivente ritiene opportuno applicare una riduzione del 50% al valore di mercato della piena proprietà.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione media terreni a destinazione agricola siti nel territorio della Provincia di Roma, Regione Agraria n°10/Comune di Marino.

ORTO IRRIGUO: 7,3 €/mq

650 mq x 7,3 €/mq = € 4.745,00

(Osservatorio dei Valori Agricoli Medi della Provincia - Annualità 2022 - Regione Agraria n°12).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazioni Immobiliari della Città Metropolitana di Roma Capitale per la compravendita di immobili a destinazione agricola:

ORTO IRRIGUO: 4,05 €/mq

650 mq x 4,05 €/mq = € 2.632,50

(Quotazioni Immobiliari della Città Metropolitana di Roma Capitale - Il numero 2024)

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili paragonabili in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:
 - immobile paragonabile n. 1: € 20.000,00 / 1.300,00 mq = 15,38 €/mq;
 - immobile paragonabile n. 2: € 20.000,00 / 1.970,00 mq = 10,15 €/mq;
 - immobile paragonabile n. 3: € 25.000,00 / 2.500,00 mq = 10,00 €/mq.

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3 / 3 = Valore medio

(15,38 €/mq + 10,15 €/mq + 10,00 €/mq) / 3 = 35,53 €/mq / 3 = 11,84 €/mq
arrotondato a **12,00 €/mq**

650 mq x 12,00 €/mq = € 7.800,00



Dalla media dei valori ottenuti mediando fra di esse, si ricava il seguente valore venale:

$$€ 4.745,00 + € 2.632,50 + € 7.800,00 = € 12.808,50$$

$$€ 12.808,50 : 3 = € 4.269,50$$

Valore del terreno PIENA PROPRIETÀ € 4.269,50

PROPRIETÀ ENFITEUSI - 50%

$$€ 4.269,50 - 50\% = € 2.134,75$$

Quota spettante alla signora pari a 1/6

$$€ 2.134,75 \times 1/6 = € 355,79$$

arrotondato a € 360,00

ENFITEUSI QUOTA 1/6 € 360,00

LOTTO 7

$$€ 5.300,00 + € 160,00 + € 360,00 = € 5.860,00$$

arrotondato a € 5.900,00

STIMA LOTTO 7

€ 5.900,00

LOTTO 8

Proprietà 1/1 Terreno - F.12 part. 1220 Comune di Marino (RM): mq **1.910,00**

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione media terreni a destinazione agricola siti nel territorio della Provincia di Roma, Regione Agraria n°10/Comune di Marino.

VIGNETO 6,00 €/mq

1.910 mq x 6,00 €/mq = **€ 11.460,00**

(Osservatorio dei Valori Agricoli Medi della Provincia - Annualità 2022 - Regione Agraria n°12).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazioni Immobiliari della Città Metropolitana di Roma Capitale per la compravendita di immobili a destinazione agricola:

VIGNETO: 2,32 €/mq

1.910 mq x 2,32 €/mq = **€ 4.431,20**

(Quotazioni Immobiliari della Città Metropolitana di Roma Capitale - Il numero 2024)

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili paragonabili in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- immobile paragonabile n. 1: € 20.000,00 / 1.300,00 mq = 15,38 €/mq;
- immobile paragonabile n. 2: € 20.000,00 / 1.970,00 mq = 10,15 €/mq;
- immobile paragonabile n. 3: € 25.000,00 / 2.500,00 mq = 10,00 €/mq.

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3 / 3 = Valore medio

$(15,38 \text{ €/mq} + 10,15 \text{ €/mq} + 10,00 \text{ €/mq}) / 3 = 35,53 \text{ €/mq} / 3 = 11,84 \text{ €/mq}$
arrotondato a **12,00 €/mq**

1.910 mq x 12,00 €/mq = **€ 22.920,00**

Dalla media dei valori ottenuti mediando fra di esse, si ricava il seguente valore venale:

€ 11.460,00 + € 4.431,20 + € 22.920,00 = € 38.811,20

€ 38.811,20 : 3 = € 12.937,06

Valore del terreno PIENA PROPRIETÀ € 12.937,06

Proprietà 1/1 Terreno - F.12 part. 1088 Comune di Ciampino (RM): mq **6.285**

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione media terreni a destinazione agricola siti nel territorio della Provincia di Roma, Regione Agraria n°10/Comune di Ciampino.

VIGNETO 6,00 €/mq

6.285 mq x 6,00 €/mq = € 37.710,00

(Osservatorio dei Valori Agricoli Medi della Provincia - Annualità 2022 - Regione Agraria n°12).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazioni Immobiliari della Città Metropolitana di Roma Capitale per la compravendita di immobili a destinazione agricola:

VIGNETO: 2,32 €/mq

6.285 mq x 2,32 €/mq = € 14.581,20

(Quotazioni Immobiliari della Città Metropolitana di Roma Capitale - Il numero 2024)

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili paragonabili in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- immobile paragonabile n. 1: € 20.000,00 / 1.300,00 mq = 15,38 €/mq;
- immobile paragonabile n. 2: € 20.000,00 / 1.970,00 mq = 10,15 €/mq;
- immobile paragonabile n. 3: € 25.000,00 / 2.500,00 mq = 10,00 €/mq.

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3 / 3 = Valore medio

(15,38 €/mq + 10,15 €/mq + 10,00 €/mq) / 3 = 35,53 €/mq / 3 = 11,84 €/mq

arrotondato a **12,00 €/mq**

6.285 mq x 12,00 €/mq = € 75.420,00

Dalla media dei valori ottenuti mediando fra di esse, si ricava il seguente valore venale:

€ 37.710,00 + € 14.581,20 + € 75.420,00 = € 127.711,20/3

€ 127.711,20 : 3 = € 42.570,40

Valore del terreno PIENA PROPRIETÀ € 42.570,40

LOTTO 8

€ 12.937,06 + € 42.570,40 = € 55.507,46

arrotondato a € 55.000,00

STIMA LOTTO 8

€ 55.000,00



LOTTO 9

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Roma Valori Agricoli Medi della provincia;
- 2) Quotazioni ufficiali Borsa Immobiliare Roma (BIR);
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione media terreni a destinazione agricola siti nel territorio della Provincia di Roma, Regione Agraria n°10/Comune di Marino.

SEMINATIVO ARBORATO 3,9 €/mq

$3.312 \text{ mq} \times 3,9 \text{ €/mq} = \text{€ } 12.916,80$

(Osservatorio dei Valori Agricoli Medi della Provincia - Annualità 2022 - Regione Agraria n°12).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazioni Immobiliari della Città Metropolitana di Roma Capitale per la compravendita di immobili a destinazione agricola:

Nel listino Ufficiale della Borsa Immobiliare non compare la valutazione del SEMINATIVO ARBORATO; per cui essendo un terreno di seconda fascia di qualità lo scrivente si è riferito ad un terreno paragonabile di pari fascia: SEMINATIVO il cui valore medio è 1,30 €/mq

$3.312 \text{ mq} \times 1,30 \text{ €/mq} = \text{€ } 4.305,60$

(Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – Il numero 2024 Città Metropolitana di Roma Capitale).

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili paragonabili in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- immobile paragonabile n. 1: € 20.000,00 / 1.300,00 mq = 15,38 €/mq;
- immobile paragonabile n. 2: € 20.000,00 / 1.970,00 mq = 10,15 €/mq;
- immobile paragonabile n. 3: € 25.000,00 / 2.500,00 mq = 10,00 €/mq.

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3 / 3 = Valore medio

$(15,38 \text{ €/mq} + 10,15 \text{ €/mq} + 10,00 \text{ €/mq}) / 3 = 35,53 \text{ €/mq} / 3 = 11,84 \text{ €/mq}$
arrotondato a **12,00 €/mq**

$3.312 \text{ mq} \times 12,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 39.744,00$

Dalla media dei valori ottenuti mediando fra di esse, si ricava il seguente valore venale:

$\text{€ } 12.916,80 + \text{€ } 4.305,60 + \text{€ } 39.744,00 = \text{€ } 56.966,40$

$\text{€ } 56.966,40 : 3 = \text{€ } 18.988,80$

Valore del terreno PIENA PROPRIETÀ € 19.000,00

STIMA LOTTO 9
€ 19.000,00

LOTTO 1 + LOTTO 2 + LOTTO 3 + LOTTO 4 + LOTTO 5 + LOTTO 6 + LOTTO 7 + LOTTO 8 + LOTTO 9 =
 $\text{€ } 560.000,00 + \text{€ } 23.000,00 + \text{€ } 47.000,00 + \text{€ } 22.000,00 + \text{€ } 11.000,00 + \text{€ } 9.000,00 + \text{€ } 5.900,00 +$
 $\text{€ } 55.000,00 + \text{€ } 19.000,00 = \text{€ } 751.900,00$

STIMA TOTALE 9 LOTTI
€ 751.900,00

Roma 14.07.2025

Tecnico
Arch. Pietro Infante

