

# **TRIBUNALE DI ROMA**

Sezione Liquidazioni Giudiziali

## **Liquidazione Giudiziale n. 321/2023 – CESMIL**

Giudice delegato: Dott.ssa Barbara Perna  
Curatore: Prof. Avv. Andrea Maria Azzaro

Tecnico stimatore incaricato: Arch. Maurizio Di Mario

## Indice

|                                                                                                                                             |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Premessa                                                                                                                                    | pag. 3   |
| Capitolo primo - Analisi preliminare del compendio dei beni e criteri adottati per il loro eventuale raggruppamento                         | pag. 6   |
| Capitolo secondo - Descrizioni generali del contesto urbano storico e previsioni urbanistiche e di tutela storico-artistica e paesaggistica | pag. 8   |
| Capitolo terzo - Descrizioni particolareggiate e stime dei singoli beni                                                                     | pag. 12  |
| Blocco 1                                                                                                                                    |          |
| Bene 1.1: il Castello                                                                                                                       | pag. 12  |
| Blocco 2                                                                                                                                    |          |
| Bene 2.1: fondo mappale 456 e manufatto su esso insistente                                                                                  | pag. 21  |
| Bene 2.2: fondo mappale 457                                                                                                                 | pag. 26  |
| Blocco 3                                                                                                                                    |          |
| Bene 3.1: Locale (C/6) particella 191 sub 1                                                                                                 | pag. 30  |
| Bene 3.2: Locale (C/6) particella 191 sub 2                                                                                                 | pag. 33  |
| Bene 3.3: Appartamento (A/6) particella 192 sub 1                                                                                           | pag. 37  |
| Bene 3.4: Appartamento (A/6) particella 192 sub 2                                                                                           | pag. 41  |
| Bene 3.5: Locale (C/6) particella 193                                                                                                       | pag. 45  |
| Blocco 4                                                                                                                                    |          |
| Bene 4.1: Magazzino (C/2) particella 136 sub 1                                                                                              | pag. 49  |
| Bene 4.2: Magazzino (C/2) particella 136 sub 2                                                                                              | pag. 53  |
| Bene 4.3: Appartamento (A/6) particella 136 sub 3                                                                                           | pag. 56  |
| Bene 4.4: Appartamento (A/6) particelle 137 sub 2 e 138 sub 2 graffate                                                                      | pag. 61  |
| Bene 4.5: Appartamento (A/6) 137 sub 3                                                                                                      | pag. 65  |
| Bene 4.6: Appartamento (A/6) particella 137 sub 1                                                                                           | pag. 69  |
| Blocco 5                                                                                                                                    |          |
| Bene 5.1: Appartamento (A/6) particella 180 sub 4                                                                                           | pag. 73  |
| Bene 5.2: Appartamento (A/4) particella 180 sub 501                                                                                         | pag. 78  |
| Blocco 6                                                                                                                                    |          |
| Bene 6.1: Appartamento (A/4) particella 155 sub 3                                                                                           | pag. 82  |
| Blocco 7                                                                                                                                    |          |
| Bene 7.1: Appartamento (A/6) particella 159 sub 5                                                                                           | pag. 87  |
| Blocco 8                                                                                                                                    |          |
| Bene 8.1: Appartamento (A/6) particella 182 sub 3                                                                                           | pag. 91  |
| Blocco 9                                                                                                                                    |          |
| Bene 9.1: Fondo mappale 140                                                                                                                 | pag. 96  |
| Riepilogo descrittivo ed estimativo                                                                                                         | pag. 100 |

Elenco allegati:

- All. A – Verbali di inventario e di sopralluogo;
- All. B - Visure e planimetrie catastali;
- All. C - Documentazione esito accesso atti;
- All. D - Strumenti urbanistici e piani territoriali vigenti;
- All. E - Copia atti di provenienza;
- All. F- Copia istanze di allineamento dati catastali e visure precedenti;
- All. G- Visure Conservatoria RR. II.
- All. H - Interrogazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- All. I - Corrispondenze con la Curatela;
- All. Z- Documentazione fotografica ed elaborati grafici dei vari beni.

# TRIBUNALE DI ROMA

Sezione Liquidazioni Giudiziali

## Liquidazione Giudiziale n. 321/2023 – CESMIL

### RELAZIONE PERITALE

#### Premessa

Il sottoscritto arch. Maurizio Di Mario, nato a Roma il 27.08.1961, C.F. DMRMRZ61M27H501P, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Latina al n. 432/A, è stato incaricato quale tecnico stimatore per il procedimento di Liquidazione Giudiziale in intestazione dal Curatore, Prof. Avv. Andrea Maria Azzaro, giusta autorizzazione del Giudice Delegato, Dott.ssa Barbara Perna, in data 17.10.2023.

I beni immobili oggetto della presente relazione sono quelli specificati nella predetta autorizzazione all'incarico del 17.10.2023, ad eccezione di quelli identificati al foglio 7 del Comune di Nazzano, particelle n. 182 sub 1 e n. 182 sub 501, in quanto oggetto dei Decreti di Trasferimento emessi dal Tribunale di Rieti ai numeri, rispettivamente, r.e.g. 234 e r.e.g. 233 del 24.08.2023, nell'ambito del procedimento di Esecuzione Immobiliare rge 161/2018, così come specificato nel *Verbale e inventario e consegna immobili*, concernente i beni di cui al suddetto procedimento EI rge 161/2018, del 03.11.2023 (cfr. All. A).

Si specifica che tra i beni elencati nell'autorizzazione all'incarico figurano anche quelli identificati al foglio 7 del Comune di Nazzano, particelle n. 182 sub 3, n. 180 sub 501 e n. 180 sub 4, rispettivamente corrispondenti ai Lotti 3, 4 e 5 di cui al procedimento E.I. rge 161/2018 del Tribunale di Rieti per i quali, come risultante dalla documentazione trasmessa allo scrivente dalla Curatela con mail del 02.02.2024 (cfr. All. I), con Ordinanza del G.E. del 29.12.2023, è stata confermata decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.

Da ricognizioni ipocatastali svolte risultano altresì nella piena titolarità della Società CESMIL S.r.l., e pertanto all'attivo della Liquidazione Giudiziale in intestazione, anche i beni distinti al foglio 7 del Comune di Nazzano particelle n.192 sub 1, n. 192 sub 2, n. 193, n. 137 sub 1, n. 456 e n. 457 come risultante anche dal *Verbale e inventario e consegna immobili*, concernente i beni già oggetto del procedimento EI rge 124/2020 del Tribunale di Rieti, del 03.11.2023 (cfr. All. A).

Da dette ricognizioni catastali è risultato inoltre all'attivo della Liquidazione Giudiziale in intestazione il bene identificato alla particella n. 138 sub 2 in quanto graffato con la particella n. 137 sub 2.

Si riepiloga di seguito l'elenco completo degli immobili oggetto della presente relazione come identificati catastalmente tutti nel foglio 7 del Comune di Nazzano:

- Immobile di categoria A/6, particella n. 137 sub 2 e n. 138 sub 2 graffato;
- Immobile di categoria A/4, particella n. 155 sub 3;
- Immobile di categoria A/6, particella n. 159 sub 5;
- Immobile di categoria A/6, particella n. 180 sub 4;
- Immobile di categoria A/4, particella n. 180 sub 501;
- Immobile di categoria A/6, particella n. 182 sub 3;
- Immobile di categoria C/6, particella n. 191 sub 1;
- Immobile di categoria C/6, particella n. 191 sub 2;
- Immobile di categoria C/2, particella n. 136 sub 1;
- Immobile di categoria C/2, particella n. 136 sub 2;
- Immobile di categoria A/6, particella n. 136 sub 3;
- Immobile di categoria A/6, particella n. 137 sub 3;
- Immobile di categoria A/2, particella n. 162;
- Terreno, mappale n. 140;
- Immobile di categoria A/6, particella n. 192 sub 1;
- Immobile di categoria A/6, particella n. 192 sub 2;
- Immobile di categoria C/6, particella n. 193;
- Terreno, mappale 456;
- Terreno, mappale 457;
- Immobile di categoria A/6, particella n. 137 sub 1.

Si allegano in appendice della presente relazione le visure storiche e le piante catastali degli immobili sopra elencati come acquisite dal sottoscritto in esito alle consultazioni operate utilizzando il portale telematico dell'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate, comprese quelle risultanti dagli allineamenti richiesti dal sottoscritto come di seguito precisato (cfr. All. B).

Si specifica infatti che i beni compresi nel foglio 7 del Comune di Nazzano distinti alle particelle n. 137 sub 1 e n. 193 avevano presentato una erronea intestazione catastale per insoluta volturazione dei rispettivi atti di provenienza in proprietà della CESMIL S.r.l.

Le particelle n. 192 sub 1 del catasto fabbricati, e i mappali n. 456 e n. 457, del catasto terreni, risultavano altresì intestate in catasto alla CESMIL S.r.l. ancorché con codice fiscale dell'intestatario mancante.

In relazione alle criticità sopra rilevate, tali in alcuni casi da non aver consentito l'acquisizione tramite sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate delle corrispondenti piante catastali, il sottoscritto ha pertanto provveduto, previa ricognizione presso gli uffici del Catasto di Roma, a richiedere e operare i necessari allineamenti dei dati catastali, a seguito dei quali è stato quindi possibile recuperare le visure catastali storiche aggiornate e le piante catastali depositate. Copie delle istanze di rettifica inoltrate presso l'Agenzia delle Entrate e relative ricevute di trasmissione, nonché delle visure storiche degli immobili nello stato precedente l'allineamento, sono allegate in appendice della presente relazione (All. F).

Oltre alle preliminari ricognizioni del Centro urbano storico del Comune di Nazzano svolte in data 03.11.2023 e 29.11.2023, a seguito della consegna delle chiavi con verbale del 13.12.2023 – chiavi poi riconsegnate con verbale del 02.02.2024 – (cfr. All. A), il sottoscritto ha provveduto ad effettuare, in data 13.12.2023 e 10.01.2024, gli accessi peritali effettuando le necessarie rilevazioni metriche e fotografiche sui i beni oggetto della presente relazione.

In merito ai suddetti accessi peritali, occorre far presente che in alcuni casi, come in dettaglio spiegato nelle descrizioni particolareggiate dei vari immobili oggetto del procedimento di Liquidazione, le ricognizioni e le rilevazioni peritali di rito sono state effettuate nei limiti del possibile, in ragione di particolari condizioni di precarietà statica o comunque di inaccessibilità riscontrate in sito.

Previa formale istanza del 21.11.2023, in data 29.11.2023 e 10.01.2024 sono stati effettuati accessi agli atti presso i competenti uffici del Comune di Nazzano, utili per la consultazione delle documentazioni inerenti alla storia urbanistico-edilizia degli immobili oggetto della Liquidazione Giudiziale in intestazione. Tra le documentazioni consultate, quelle ritenute più significative sono state acquisite e raccolte in appendice della presente relazione (cfr. All. C).

Sempre in esito all'accesso agli atti sopra menzionato, nonché a seguito di consultazione del sito web del Comune di Nazzano, sono state acquisite documentazioni, norme tecniche, stralci cartografici degli strumenti urbanistici o dei piani territoriali vigenti nell'ambito del centro storico del Comune di Nazzano; centro storico ricomprensivo tutti i beni oggetto della presente relazione (cfr. All. D).

Attingendo anche dalle documentazioni allegate alle relazioni peritali redatte nell'ambito delle citate Esecuzioni Immobiliari. r.g.e. 161/2018 e r.g.e. 124/2020 del Tribunale di Rieti e rese disponibili dalla Curatela del procedimento in intestazione, sono raccolti in appendice della presente relazione gli atti notarili di provenienza relativamente ai beni sopra elencati (cfr. All. E).

Ancora attingendo dalle documentazioni allegate alle relazioni peritali redatte nell'ambito delle citate Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Rieti e rese disponibili dalla Curatela del procedimento in intestazione, sono raccolte in appendice della presente relazione copie delle ispezioni ipotecarie, risalenti al 18.02.2020, quelle rinvenute tra gli allegati dell'E.I. r.g.e. 161/2018, e a date comprese tra il 19.03.2021 e il 02.09.2021 quelle rinvenute tra gli allegati della E.I. r.g.e. 124/2020 (All. G).

Sono state inoltre effettuate interrogazioni presso l'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate da cui sono state desunte le quotazioni corrispondenti alle tipologie e ubicazioni dei beni oggetto delle stime immobiliari (cfr. All. H).

La presente relazione peritale si articola in tre capitoli, il primo dei quali dedicato all'analisi preliminare del compendio dei beni all'attivo della procedura di Liquidazione Giudiziale ed alla illustrazione dei criteri adottati per il loro eventuale raggruppamento in funzione di analogie tipologico-funzionali e di status conservativo utile per una razionalizzazione delle descrizioni e delle stime; stime comunque riguardanti ogni singolo bene immobile.

Un secondo capitolo è invece dedicato alle descrizioni generali del contesto urbano storico entro cui sono variamente ubicati tutti i beni oggetto di stima nonché delle relative previsioni urbanistiche e di tutela storico-artistica e paesaggistica riguardanti il complesso dei beni stessi.

Nel terzo capitolo sono quindi riportate le descrizioni particolareggiate e le stime di ogni singolo bene oggetto della presente relazione, tenendo conto, nell'articolazione dei paragrafi,

dei raggruppamenti in funzione di analogie tipologico-funzionali e di status conservativo riconosciuti e spiegati nel capitolo primo.

Le descrizioni particolareggiate per ogni singolo bene riportate nei vari paragrafi del suddetto terzo capitolo, corredate di tutte le informazioni necessarie ai fini della vendita, si compongono tutte, oltre che dell'identificazione catastale completa di ogni singolo bene, dei seguenti sottoparagrafi: intestazione e cronistoria dati catastali; titolarità e provenienze ventennali; caratteristiche prevalenti e stato conservativo; confini e consistenze; storia edilizia, prescrizioni urbanistiche e vincoli di natura storico-artistica e/o paesaggistici; corrispondenze catastali e regolarità urbanistico-edilizia; servitù, livelli, usi civici, parti comuni, vincoli o oneri condominiali; stato di occupazione; eventuali note e precisazioni; criteri di stima; stima di un attendibile valore commerciale.

In conclusione, la relazione peritale propone inoltre le descrizioni sintetiche dei vari beni o loro compendi e un riepilogo estimativo.

È allegata in appendice della presente relazione copia delle varie corrispondenze intercorse con la Curatela durante lo svolgimento delle operazioni peritali (cfr. All. I).

\*\*\*

## **Capitolo primo**

### **Analisi preliminare del compendio dei beni e criteri adottati per il loro eventuale raggruppamento**

Di particolare rilevanza per gli scopi della presente relazione è evidenziare, come emerso dalle documentazioni consultate presso i competenti uffici del Comune di Nazzano a seguito di richiesta di accesso agli atti (cfr. All. C), che alcuni degli immobili all'attivo del procedimento di Liquidazione Giudiziale in intestazione sono stati oggetto di una convenzione stipulata tra la CESMIL S.r.l. e il Comune di Nazzano, mentre altri, benché estranei alla suddetta convenzione, erano comunque compresi nel *“Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico”* presentato dalla stessa Società CESMIL S.r.l.

La suddetta convenzione stipulata tra CESMIL e il Comune di Nazzano, e segnatamente quella per Notar Pasquale Cordasco in Roma, repertorio n. 103569 del 15.09.2005, regolava infatti l'attuazione della *“Proposta di programma di iniziativa privata per il recupero e la valorizzazione di immobili siti nel centro storico del Comune di Nazzano”* e riguardava i beni distinti in catasto urbano al foglio 7 del Comune di Nazzano alle particelle nn. 162 (il castello medievale), 136 sub 2, 192 sub 1, 192 sub 2 nonché quelli attualmente distinti in catasto terreni ai mappali 456 e 457 (derivanti dalla soppressione del mappale di maggiore consistenza n. 197).

Compresi nel *“Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico”*, per il quale era stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 01/2008 del 10.03.2008, erano poi, oltre i beni oggetto della suddetta convenzione, anche quelli distinti in catasto urbano al foglio 7 del Comune di Nazzano alle particelle 191 sub 1, 191 sub 2, 136 sub 1, 136 sub 2, 136 sub 3, 137 sub 1, 137 sub 2 e 138 sub 2 graffate, 137 sub 3, 155 sub 3 e 159 (presumibilmente il sub 5).

Detto *“Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico”*, oltre che riguardare

principalmente il Castello, proponeva altresì, in funzione della localizzazione e caratteristiche tipologiche dei manufatti, il raggruppamento progettuale degli altri immobili in varie unità.

L'unità "A" ricomprendeva il Castello e alcuni manufatti in sua prossimità, per lo più edifici realizzati nel tempo storico in adiacenza o occupando parte dell'originario fossato che proteggeva la Rocca dei Savelli; detti manufatti erano l'edificio a tre piani con accessi da Via Duca degli Abruzzi, formato dalle unità immobiliari distinte alle particelle 192 sub 1 e 192 sub 2, un altro piccolo edificio sempre con accessi da Via Duca degli Abruzzi, formato dalle unità immobiliari distinte alle particelle 191 sub 1 e 191 sub 2, e il garage/magazzino insistente sul terreno attualmente distinto al mappale 456 derivante dalla soppressione del mappale di maggiore consistenza n. 197.

L'unità "B" ricomprendeva due edifici tra loro in aderenza ubicati lungo Via del Savelli, di cui uno a due piani con scala esterna formato dalle particelle 136 sub 1, 136 sub 2 e 136 sub 3, e l'altro a tre piani formato anche dalle particelle 137 sub 1, 137 sub 2 e 138 sub 2 graffate e 137 sub 3.

Le unità "C" e "D" comprendevano ciascuna un appartamento, rispettivamente, quello ubicato in Via del Castello al civico 5 distinto in catasto alla particella 159 (presumibilmente il sub 5), e quello ubicato in Via del Castello al civico 2 distinto in catasto alla particella 155 sub 3.

Con Determinazione del Responsabile dell'area Tecnica del Comune di Nazzano n. 30 del 17.02.2018, la cui copia raccolta nel corso dell'accesso agli atti e riportata in appendice della presente relazione (cfr. All. C), veniva dichiarata la decadenza del Permesso di Costruire n. 01/2008 del 10.03.2008 e dato corso alla escussione della polizza fideiussoria a garanzia della esecuzione delle opere di riqualificazione di cui al *"Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico"* come stabilito all'art. 18 (*Inadempimento e sanzioni*) della citata Convenzione per Notar Pasquale Cordasco in Roma, repertorio n. 103569 del 15.09.2005.

Benché la suddetta Determinazione n. 30/2018 abbia reso inefficace il *"Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico"*, e considerando altresì che non tutti gli immobili attualmente all'attivo della Liquidazione Giudiziale erano oggetto della citata Convenzione tra CESMIL e Comune di Nazzano e del Permesso di Costruire n. 01/2008, è parere dello scrivente che il raggruppamento dei beni operato ai fini della realizzazione del suddetto progetto possa essere comunque di utilità ed in parte mutuato per gli scopi della presente relazione di stima.

Alla luce di quanto sopra argomentato, ai fini di una razionalizzazione delle descrizioni dei beni immobili oggetto della presente relazione, fermo restando che nei capitoli successivi vengono presentate stime per ogni singolo bene, si propone di seguito una riorganizzazione in blocchi degli immobili all'attivo della Liquidazione Giudiziale, eventualmente ricomprendenti varie unità immobiliari, in funzione di analogie tipologico-funzionali e di status conservativo.

## **Blocco 1**

1.1 Castello di Nazzano distinto in catasto urbano alla particella n. 162.

## **Blocco 2**

2.1 Garage/magazzino insistente sul fondo attualmente distinto in catasto terreni al mappale 456.

2.2 Fondo attualmente coincidente con un pezzo della strada di uso pubblico denominata Viale Tiberino distinto in catasto terreni al mappale 457.

## **Blocco 3**

- 3.1 Locale (categoria C/6) distinto in catasto urbano alla particella 191 sub 1.
- 3.2 Locale (categoria C/6) distinto in catasto urbano alla particella 191 sub 2.
- 3.3 Appartamento (categoria A/6) distinto in catasto urbano alla particella 192 sub 1.
- 3.4 Appartamento (categoria A/6) distinto in catasto urbano alla particella 192 sub 2.
- 3.5 Locale (categoria C/6) distinto in catasto urbano alla particella 193.

#### **Blocco 4**

- 4.1 Magazzino (categoria C/2) distinto in catasto urbano alla particella 136 sub 1.
- 4.2 Magazzino (categoria C/2) distinto in catasto urbano alla particella 136 sub 2.
- 4.3 Appartamento (categoria A/6) distinto in catasto urbano alla particella 136 sub 3.
- 4.4 Appartamento (categoria A/6) distinto in catasto urbano alle particelle 137 sub 2 e 138 sub 2 graffata;
- 4.5 Appartamento (categoria A/6) distinto in catasto urbano alla particella 137 sub 3.
- 4.6 Appartamento (categoria A/6) distinto in catasto urbano alla particella 137 sub 1.

#### **Blocco 5**

- 5.1 Appartamento (categoria A/6) distinto in catasto urbano alla particella 180 sub 4.
- 5.2 Appartamento (categoria A/4) distinto in catasto urbano alla particella 180 sub 501.

#### **Blocco 6**

- 6.1 Appartamento (categoria A/4) distinto in catasto urbano alla particella 155 sub 3.

#### **Blocco 7**

- 7.1 Appartamento (categoria A/6) distinto in catasto urbano alla particella 159 sub 5.

#### **Blocco 8**

- 8.1 Appartamento (categoria A/6) distinto in catasto urbano alla particella 182 sub 3.

#### **Blocco 9**

- 9.1 Fondo distinto in catasto terreni al mappale 140.

\*\*\*

### **Capitolo secondo**

#### **Descrizioni generali del contesto urbano storico e previsioni urbanistiche e di tutela storico-artistica e paesaggistica**

Gli immobili all'attivo del procedimento di Liquidazione Giudiziale in intestazione sono tutti ubicati nel Centro urbano storico del Comune di Nazzano o, nel caso del fondo distinto in catasto al foglio 7, mappale n. 140, nella relativa fascia di rispetto.

Nazzano è un piccolo Comune compreso nella Città Metropolitana di Roma, ubicato al piede dei versanti nord dei rilievi collinari del sistema Sabatino, confinante con il territorio del Comune di Fiano Romano, a sud, e con quello di Torrita Tiberina, a nord, con i quali forma di fatto un unico comprensorio che segna lungo la sponda in destra del Tevere i limiti della Riserva Naturale Regionale *Nazzano, Tevere-Farfa*.

A circa 47 Km dalla Capitale lungo la Via Tiberina (attualmente denominata SP 15°), Nazzano è raggiungibile anche tramite l'Autostrada del Sole.

In corrispondenza di uno dei punti storicamente di più facile guado del Tevere e dove si trovava un antico porto fluviale, il territorio di Nazzano è stato interessato in epoche remote, anche preistoriche, da intensi traffici e collegamenti con la Sabina affacciata sulla sponda opposta del fiume.

Insediamiento dunque di origini antichissime, forse coincidente con l'antica *Serpenas*, cittadina dell'*Ager Capenas* alleata con Veio in epoca Etrusca, il centro urbano storico, che sorge su uno dei terrazzamenti affacciati sulla Valle del Tevere, si è consolidato in epoca medievale, conservandone tutt'oggi l'impianto urbanistico e l'organizzazione dei tessuti edificati.

A presidio difensivo degli antichi confini dello Stato Ecclesiastico, l'impianto medievale del centro antico di Nazzano è caratterizzato dal Castello, con struttura originaria risalente al XII-XIII secolo d.c., al culmine di reticolo viario risalente il declivio a spirale e lungo il quale si attestano senza soluzione di continuità i corpi di fabbrica dell'edificato minore.

Nonostante le trasformazioni del Castello avvenute in epoca rinascimentale e poi, in particolare sui tessuti edificati minori, fino al XVII e XIX Secolo, il centro storico di Nazzano presenta ancora una tipica facies architettonica d'epoca medievale, riconoscibile nell'articolazione tipologica sovente "a torre" degli edifici e nelle caratteristiche del Maniero, di forma quadrangolare, costituito da spesse e alte mura difensive, protette da un fossato in corrispondenza dell'ingresso principale a ponte e coronate da due torri di avvistamento agli angoli opposti con tipica merlatura ghibellina a coda di rondine.

Col Castello inutilizzato e in stato di abbandono, gravato altresì dai fenomeni di spopolamento che caratterizzano generalmente i centri storici minori del Lazio, l'abitato antico del Comune di Nazzano si presenta attualmente poco abitato, con carenza di servizi essenziali e con conseguenti segnali di degradazione della facies architettonica degli edifici.

Tuttavia, grazie all'azione dell'amministrazione comunale, mirata anche alla condivisione di progetti e programmi con i comuni limitrofi ed in particolare con Torrita Tiberina, non mancano prospettive di sviluppo futuro, anche demografico, incardinate soprattutto nella valorizzazione delle risorse storico-naturalistiche presenti nel territorio che si concentrano specialmente nella Riserva Naturale Regionale *Nazzano, Tevere-Farfa*, e sul conseguente potenziamento dell'offerta anche ricettiva in chiave di "terziario sociale" sfruttando la vicinanza e la facilità dei collegamenti con Roma Capitale.

Sull'attivazione di processi di sviluppo che facciano leva sulle potenzialità di Nazzano nel settore appunto del cosiddetto "terziario sociale" mirano anche le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale (PRG), approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 6359 del 23.11.1982.

Per quanto di più stretto interesse per gli immobili ubicati nel centro storico del Comune di Nazzano all'attivo della Liquidazione Giudiziale in intestazione, il sopra citato PRG, di cui in appendice della presente relazione viene fornito uno stralcio delle tavole e delle norme tecniche di attuazione (All. D), detta una specifica regolamentazione degli interventi edilizi.

Difatti, al punto 1 delle "Norme di zona", dedicato al "Centro Antico (Zona A)", la regolamentazione tecnica dei possibili interventi di trasformazione edilizia, rinviando preliminarmente alla redazione da parte del Comune di un Piano Particolareggiato di restauro e risanamento conservativo (Piano quest'ultimo che secondo informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale non è stato ancora approntato), stabilisce comunque indicazioni prescrittive come di seguito sintetizzate, rimandando comunque al testo integrale riportato in appendice della presente relazione (cfr. All. D) :

- sono consentite solo opere di consolidamento statico, di risanamento igienico e manutenzione ordinaria previa acquisizione di idoneo titolo edilizio, con esclusione di qualsiasi modifica al volume attuale degli edifici;

- sono tassativamente vietate tutte le sopraelevazioni, anche di semplici attici, alture, torrette e simili;
- sono vietate le aggiunte di balconi di qualsiasi forma che abbiano anche in un solo punto aggetti superiori a 30 cm;
- sono richiesti: uso di materiali tradizionali per le coperture dei tetti quali tegole di cotto e coloriture delle facciate esterne da concordare preventivamente con gli uffici addetti alla sorveglianza;
- il Castello è vincolato alla conservazione dei volumi, dell'aspetto architettonico ed alle tipologie strutturali interne originali;
- ogni opera riguardante il Castello va sottoposta preventivamente alla approvazione della Soprintendenza ai Monumenti per il Lazio.

Il Centro storico del Comune di Nazzano è altresì interessato dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, di cui in appendice della presente relazione si allegano stralci delle Tavole A, B e C, nonché delle Norme Tecniche di Attuazione, e segnatamente dell'art. 30 "*Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto*", e delle relative Tabelle A), "*Definizione delle componenti del paesaggio e degli obiettivi di qualità paesistica*", B), "*Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela*", e C), "*Norma regolamentare*", nonché dell'art. 44 "*Insedimenti urbani storici e relativa fascia di rispetto*" (All. D).

Rinviando alle specifiche regolamentazioni per tipologia di intervento e di trasformazione d'uso contenute nelle suddette Tabelle A, B e C del PTPR Lazio, gli artt. 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione stabiliscono quanto di seguito sintetizzato, rimandando comunque al testo integrale degli articoli stessi riportato in appendice della presente relazione (cfr. All. D):

- per gli insediamenti urbani storici è determinata una fascia di rispetto, intesa a garantirne la conservazione e la percezione. La fascia di rispetto è stata determinata a partire dalla perimetrazione accertata come indicata al comma 3, per una profondità di 150 metri (comma 4 art. 30);
- la tutela è volta alla valorizzazione dell'identità culturale e alla tutela dell'integrità fisica attraverso la conservazione del patrimonio e dei tessuti storici nonché delle visuali da e verso i centri antichi anche mediante l'inibizione di trasformazioni pregiudizievoli alla salvaguardia (comma 6 art. 30);
- nella fascia di rispetto, ove presente, si applicano le disposizioni di cui all'art. 44, commi 14, 15 e 16 delle norme (stralcio comma 8 art. 30);
- all'interno della perimetrazione di tale fascia, ogni modificazione dello stato dei luoghi è sottoposta all'autorizzazione di cui all'art. 146 del Codice, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 149 del Codice stesso, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi da 13 a 17 (stralcio comma 4 art. 44);
- all'interno della perimetrazione dell'insediamento urbano storico sono sottoposte all'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto delle prescrizioni che seguono, i seguenti interventi, di cui al comma 1 dell'articolo 3 del DPR 380/2001, lettere: d) Interventi di ristrutturazione edilizia, nei soli casi di totale demolizione e ricostruzione; e.1) nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20%; e.4) installazioni di torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione con l'esclusione delle antenne televisive e paraboliche per singole utenze; e.6) interventi pertinenziali superiori al 20%; f) interventi di ristrutturazione urbanistica. I rimanenti interventi elencati al comma 1 dell'articolo 3 del DPR 380/2001

avvengono, sempre con riferimento alle previsioni dello strumento urbanistico generale, previo accertamento nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio e nel rispetto delle prescrizioni che seguono (stralcio commi 6 e 7 art. 44);

- le finiture esterne con i loro materiali sono elementi che contribuiscono alla definizione estetica dei manufatti, che costituisce uno dei fattori determinanti nell'integrazione fra territorio e insediamento urbano. L'insieme delle finiture che caratterizzano l'aspetto esteriore degli edifici è specificato, nel rispetto di quanto previsto dai commi successivi, dal "Regolamento paesaggistico delle Unità geografiche" con particolare riferimento a tipi, forme, e materiali da usarsi nelle coperture, nei prospetti, nonché tutti quegli elementi secondari o accessori che contribuiscono alla definizione dell'immagine complessiva delle facciate, quali porte, finestre, imposte, ringhiere, pluviali, ecc. (comma 9 art. 44);
- la coloritura assume, tra le varie finiture che caratterizzano l'esterno degli edifici, un particolare valore, sia per la capacità di sottolineare l'architettura innestandosi come interprete dei materiali usati, sia come elemento figurativo del paesaggio sensibile di cui è parte integrante. Pertanto il PTPR prescrive per la coloritura degli edifici quanto segue:
  - a) i progetti di nuovi edifici e di recupero di quelli esistenti debbono contenere precise indicazioni sulle tinteggiature con specificazione sia dei materiali sia dei colori che si intende usare; b) la coloritura dei manufatti edilizi deve sempre sottolineare l'architettura della facciata, evidenziando quando presenti i piani di profondità e l'articolazione tra superfici di fondo ed elementi aggettanti e/o decorativi, tenendo conto del valore cromatico di tutti gli elementi costituenti al fine di ottenere un armonico rapporto tra di essi; deve essere altresì valutata la coloritura nel caso di presenza nell'intorno edilizio e paesaggistico di edifici monumentali e storici o comunque gerarchicamente prevalenti, in modo da non alterare l'equilibrio dei valori architettonici presenti; c) ove edifici, manufatti, o complessi rispondenti ad una precisa unità di disegno architettonico siano in proprietà, la coloritura delle facciate, dei rilievi, degli accessori e altri manufatti visibili, deve obbligatoriamente seguire i limiti del disegno architettonico e non quelli di proprietà; d) è fatto divieto di utilizzare rivestimenti quarzo plastici in qualunque tipo di edificio; è fatto obbligo di utilizzare colori a base di latte di calce per tutti i manufatti di interesse storico monumentale ed estetico tradizionale. Per gli altri tipi di manufatti va privilegiato l'uso di quest'ultimo materiale; e) le superfici di fondo realizzate ad intonaco liscio, devono, in assenza di più specifiche indicazioni, essere colorate con i tradizionali colori che imitano i materiali tradizionali, sia litoidi, sia laterizi, pertanto con toni che vanno dal beige travertino, al giallo ed ai rossi delle tonalità delle terre. Per le superfici di fondo lavorate con intonaco ad imitazione di materiali litoidi o laterizi la coloritura deve essere effettuata con colori che imitino il materiale rappresentato. Le superfici di fondo composte in materiali litoidi o laterizi in vista devono essere ripulite e protette. I rilievi devono in genere differenziarsi cromaticamente dalla superficie di fondo mediante colori che interpretino i materiali naturali. Ove gli stessi siano realizzati in intonaco, devono distinguersi cromaticamente dalle superfici di fondo, quando questa non sia a sua volta lavorata, imitando in generale il colore del travertino. Qualora una parte di detti rilievi sia eseguita con specifici materiali lapidei o in laterizio, la restante parte di essi deve essere tinteggiata con i colori di detti materiali. I rilievi realizzati in "*trompe l'oeil*" devono essere conservati e ripristinati; f) gli infissi esterni, le ringhiere, i pluviali, ecc., devono essere realizzati con materiali e colori armonizzati al prospetto dell'edificio; g) per la determinazione dei colori originali va effettuata l'analisi stratigrafica sull'intonaco e se possibile un'indagine iconografico-storica (comma 10 art. 44);

- con riferimento ai manufatti di interesse storico-monumentale di età medioevale, moderna e contemporanea, di cui alla Parte II del Codice, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b) e c), del DPR 380/2001, che devono avvenire nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni: a) debbono essere rispettati i caratteri di ogni singolo edificio, così come si è costituito nel tempo acquisendo la sua unità formale e costruttiva, con riferimento sia all'aspetto esterno, sia all'impianto strutturale e tipologico, sia agli elementi decorativi. Gli interventi consentiti debbono tendere alla conservazione di ogni parte dell'edificio che costituisca testimonianza storica, alla conservazione della inscindibile unità formale e strutturale dell'edificio, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed all'eliminazione delle superfetazioni; b) in generale sono superfetazioni, indipendentemente dalla data in cui furono costruiti: i gabinetti pensili, le verande ed i ballatoi, gli elementi realizzati in tutto o in parte con strutture precarie o con materiali diversi dalla muratura; c) il criterio per la scelta dei colori deve essere quello desunto da apposite analisi stratigrafiche e iconografiche, effettuate per i fondi di prospetto e per i rilievi. La coloritura degli esterni deve essere effettuata in conformità a quanto disposto al comma 10 (comma 11 art. 44);
- per i manufatti d'interesse estetico tradizionale costituiscono riferimento le seguenti ulteriori prescrizioni: a) i manti di copertura dei tetti debbono essere realizzati con coppi, coppi ed embrici o tegole alla marsigliese ovvero diversamente se ciò discende dai caratteri specifici dei manufatti tradizionali; b) gli elementi di chiusura di vani esterni, quali porte, finestre, imposte, debbono essere realizzati preferibilmente in legno e verniciati, le imposte debbono essere a persiane o a scuri. In subordine per particolari aperture, specie per quelle di accesso ai locali di servizio, è consentito l'uso di altri materiali purché armonizzati con il contesto; c) la tinteggiatura esterna deve essere effettuata in conformità a quanto disposto al precedente comma 10 (comma 12 art. 44);
- la fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico, di cui al comma 4, deve essere mantenuta integra ed inedificabile fatto salvo quanto previsto ai commi successivi (comma 13 art. 44);
- nella fascia di rispetto, ad esclusione delle porzioni ricadenti nei paesaggi dei parchi, ville e giardini storici e dell'insediamento storico diffuso, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di pubblicazione del PTPR adottato sul BUR sono attuabili alle seguenti condizioni: a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di trenta metri a partire dal perimetro dell'insediamento urbano perimetrato; b) rispetto della disciplina di altri eventuali beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice (stralcio comma 14 art. 44).

\*\*\*

## **Capitolo terzo**

### **Descrizioni particolareggiate e stime dei singoli beni**

Si riportano di seguito, in sottocapitoli corrispondenti ai blocchi come definiti nel precedente capitolo primo, le descrizioni particolareggiate e le stime di ogni singolo bene all'attivo della Liquidazione Giudiziale n. 321/2023.

#### **Blocco 1**

**Bene 1.1:** Castello di Nazzano distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella n. 162, categoria A/2, classe 1, consistenza 16,5 vani, superficie catastale totale 791 mq, escluse aree scoperte 784 mq, rendita € 1.448,66, Via del Castello n. 18; Piazza Regina Elena n. 18, Piano S1-T.

### ***Intestazione e cronistoria dati catastali***

Come da visura storica aggiornata consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. B), il bene risulta attualmente intestato in catasto a: CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1000/1000, con ultima variazione risalente al 10.08.2021, pratica n. RM0299809 per aggiornamento planimetrico (n. 130231.1/2021).

Variazioni catastali precedenti:

dal 01.01.1994 al 10.08.2021: bene identificato al foglio 7, particella n. 162, categoria A/2, classe 1, consistenza 16,5 vani, rendita € 1.448,66, Via del Castello n. 18; Piazza Regina Elena n. 18, Piano S1-T. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1000/1000;

dal 01.01.1992 al 01.01.1994: bene identificato al foglio 7, particella n. 162, categoria A/2, classe 1, consistenza 16,5 vani, rendita Lire 3.465.000, Via del Castello n. 18; Piazza Regina Elena n. 18, Piano S1-T. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1000/1000;

dal 29.12.1978 al 01.01.1992: identificato al foglio 7, particella n. 162, categoria A/2, classe 1, consistenza 16,5 vani, rendita Lire 2.574, Via del Castello n. 18; Piazza Regina Elena n. 18, Piano S1-T. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1000/1000

dal 17.07.1972 al 29.12.1978: identificato al foglio 7, particella n. 162, categoria A/2, classe 1, consistenza 16,5 vani, rendita Lire 2.574, Via del Castello n. 18; Piazza Regina Elena n. 18, Piano S1-T. Intestato a T.V.C. Realizzazioni Telecinematografiche S.r.l. con sede in Roma, proprietà 1000/1000;

dal periodo antecedente l'impianto meccanografico del 30.06.1987 al 17.07.1972: identificato al foglio 7, particella n. 162, categoria A/2, classe 1, consistenza 16,5 vani, rendita Lire 2.574, Via del Castello n. 18; Piazza Regina Elena n. 18, Piano S1-T. Intestato a T.V.C. Realizzazioni Telecinematografiche S.r.l. con sede in H/, proprietà 1000/1000

### ***Titolarità e provenienza ventennale***

Il bene risulta in proprietà della Società CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1 in forza dell'Atto di Compravendita per Notaio in Palestrina, Dott. Stefano Brucculeri rep. n. 49100 del 29.12.1978, registrato a Palestrina al n. 177 del 17.01.1979, trascritto a Roma il 24.01.1979 ai nn. 2077, 1709.

Copia conforme del suddetto Atto per Notaio Brucculeri rep. 49100 del 29.12.1978 è consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. E), come desunta dalle documentazioni messe a disposizione dalla Curatela concernenti il procedimento E.I. r.g.e. 124/2020, del Tribunale di Rieti.

### ***Caratteristiche costruttive prevalenti e stato conservativo***

Come accennato nel precedente Capitolo Secondo della presente relazione, il Castello di Nazzano - noto anche come Rocca dei Savelli, dal nome dell'antica famiglia nobile romana che lo ebbe in possesso dal XIV secolo fino a circa la metà del XV – sorge nella zona più elevata del centro storico d'impianto medioevale con originarie funzioni di presidio difensivo degli antichi confini dello Stato Ecclesiastico.

La struttura originaria, di forma quadrangolare, circa 14 x 20 metri, caratterizzata apparecchi murari in pietra e mattoni laterizi di notevole spessore (anche superiore a m 1,50 e fino a 3,50 m, quelli principali), risale al XII-XIII secolo e si compone di tre livelli funzionali con

copertura piana. Agli angoli nord e sud dell'impianto originario si trovano inoltre due torrioni, di cui quello settentrionale più elevato rispetto al piano della copertura e culminante con merlature a coda di rondine. Il corpo di fabbrica si sviluppa intorno ad una corte interna quadrangolare, circa 6 m per lato, ove si trova anche un pozzo per l'attingimento dell'acqua raccolta in una cisterna sottostante la pavimentazione della corte stessa.

Risalgono invece al periodo rinascimentale i corpi di fabbrica aggiunti sui lati sud-est e nord-ovest, caratterizzati entrambi da murature di minore spessore (comunque non meno di 70 cm, quelle principali perimetrali), e coperture a tetto a più falde. Sempre all'epoca rinascimentale risale anche la fortificazione con murature circolari ("rivellino") della corte esterna in corrispondenza dell'accesso principale; corte raggiungibile mediante un ponte in pietra dalla Via del Castello.

Gli orizzontamenti di delimitazione degli spazi interni e della copertura del corpo di fabbrica originario sono costituiti generalmente da volte murarie, del tipo a botte o a crociera, mentre i solai del livello funzionale più basso poggiano direttamente su terrapieni e sostruzioni di raccordo con il sottofondo roccioso.

Gli ambienti interni mostrano generalmente ciò che resta di superfici intonacate, a parte quelli corrispondenti al volume aggiunto in epoca rinascimentale sul lato sud-est ove le pareti corrispondenti all'originario perimetro del corpo di fabbrica più antico si presentano invece con murature a vista. Nonostante il diffuso stato di deterioramento degli intonaci parietali e degli intradossi delle strutture voltate, da segnalarsi sono quelli affrescati, probabilmente in epoca tardorinascimentale, che caratterizzano "la cappella" ubicata all'interno dell'edificio. Le stanze al livello più alto, corrispondente al piano nobile del corpo di fabbrica più antico, presentano ancora, sebbene molto degradate, pavimentazioni originarie in cotto.

Nonostante la vetustà, le strutture portanti principali del Castello si sono presentate in buone condizioni ed in grado di assolvere le loro funzioni statiche. Fortemente degradate o inesistenti sono risultate invece tutte le componenti di rifinitura e impiantistiche degli spazi interni, peraltro oggetto di rimaneggiamenti e lavori incompiuti ascrivibili agli interventi programmati nel *"Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico"*, per il quale era stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 01/2008 successivamente dichiarato decaduto con Determinazione del Responsabile dell'area Tecnica del Comune di Nazzano n. 30/2018.

Il tutto come illustrato nella documentazione fotografica e negli elaborati grafici prodotti dal sottoscritto e consultabili in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 1.1).

### **Confini e consistenze**

Il corpo di fabbrica del Castello confina con la Piazza Regina Elena, su cui affaccia con l'intero fronte sud-ovest, con lo slargo corrispondente all'inizio di Via Duca degli Abruzzi, con una parte del fronte nord-ovest, mentre l'altra parte del medesimo fronte nord-ovest, compreso il perimetro semicircolare della corte esterna fortificata fino al ricongiungimento con il fronte sud-est, confina con le aree scoperte antistanti gli edifici distinti in catasto alle particelle 192 e 193 e corrispondenti in parte all'antico fossato con funzioni difensive. Mediante un piccolo ponte in pietra sovrastante detto antico fossato, il Castello confina ed è collegato a nord con Via del Castello. Il fronte sud-est confina per buona parte del suo sviluppo con il fondo distinto alla particella n. 456, mentre la restante parte di detto fronte, insieme a quello sud-ovest, confinano con l'area identificata in mappa catastale al mappale n. 454 corrispondente all'ultimo tratto della strada pubblica o di uso pubblico già Viale Tiberino e attualmente ridenominata Via Eduardo Romano.

Come dettagliatamente illustrato negli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 1.1), gli spazi del Castello sviluppano una superficie abitabile utile netta pari complessivamente a circa 508,71 m<sup>2</sup>, di cui circa 237,26 m<sup>2</sup> al Livello 0, circa 110,75 m<sup>2</sup> al Livello +1 e circa 130,40 m<sup>2</sup> al Livello -1; oltre circa 30,30 m<sup>2</sup> corrispondenti ai corpi scala con superficie calcolata una sola volta.

Per quanto riguarda la superficie abitale lorda, ovvero comprensiva della proiezione a terra di pareti di tamponatura esterna o tramezzatura interna, considerando la speciale tipologia dell'immobile e le inusuali dimensioni delle murature portanti, per gli scopi della presente relazione si è ritenuto di calcolarla convenzionalmente incrementando del 30% la corrispondente superficie utile netta. Pertanto, ai fini della determinazione di un attendibile valore commerciale del bene, la superficie utile abitabile lorda presa in conto è pari complessivamente a circa 672,13 m<sup>2</sup>, di cui di cui circa 319,24 m<sup>2</sup> al Livello 0, circa 143,97 m<sup>2</sup> al Livello +1 e circa 169,52 m<sup>2</sup> al Livello -1, oltre circa 39,40 m<sup>2</sup> corrispondenti ai corpi scala con superficie calcolata una sola volta.

La superficie non abitabile netta di spazi coperti compresi nel corpo di fabbrica del Castello ammonta a complessivi circa 164,60 m<sup>2</sup>, di cui circa 9,50 m<sup>2</sup> per ciascuno degli ambienti all'interno della torre sud ai Livelli 0 e +1, circa 125,60 m<sup>2</sup> per gli ambienti all'interno della torre sud e i locali da 1 a 4 al Livello -1, nonché circa 20,00 m<sup>2</sup> per lo spazio interno della torre nord accessibile dalla terrazza di copertura.

Adottando gli stessi criteri utilizzati per la superficie abitabile lorda, la superficie non abitabile lorda presa in conto ai fini della determinazione di un attendibile valore commerciale del bene è pari complessivamente a circa 213,98 m<sup>2</sup>, di cui circa 12,35 m<sup>2</sup> per ciascuno degli ambienti all'interno della torre sud ai Livelli 0 e +1, circa 163,28 m<sup>2</sup> per gli ambienti all'interno della torre sud e i locali da 1 a 4 al Livello -1, nonché circa 26,00 m<sup>2</sup> per lo spazio interno della torre nord accessibile dalla terrazza di copertura.

Le superfici esterne pertinenziali del Castello sono quelle corrispondenti alla corte esterna al Livello 0, pari a circa 104,50 m<sup>2</sup>, al ponte di accesso alla corte esterna da Via del Castello, pari a circa 11,20 m<sup>2</sup>, alla corte interna al Livello 0, pari a circa 38,35 m<sup>2</sup>, al porticato al Livello 0, pari a circa 25,25 m<sup>2</sup>, alla terrazza di copertura, pari a circa 166,00 m<sup>2</sup>, e alla copertura della torre nord, pari a circa 20,00 m<sup>2</sup>.

### **Storia edilizia**

Il bene era compreso nel citato “*Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico*”, oggetto del Permesso di Costruire n. 01/2008 del 10.03.2008 successivamente dichiarato decaduto con Determinazione del Responsabile dell'area Tecnica del Comune di Nazzano n. 30 del 17.02.2018.

Detto progetto, conseguente alla stipula della convenzione tra Comune di Nazzano e CESMIL S.r.l. per Notar Pasquale Cordasco in Roma, repertorio n. 103569 del 15.09.2005, regolante l'attuazione della “*Proposta di programma di iniziativa privata per il recupero e la valorizzazione di immobili siti nel centro storico del Comune di Nazzano*”, prevedeva per il Castello destinazioni diverse da quella residenziale tuttora ad esso attribuita in catasto, e segnatamente quelle plurifunzionali corrispondenti alle seguenti indicazioni che si deducono dagli elaborati progettuali (cfr. All. C): ricettivo alberghiero; centro benessere; bar-ristorazione; spazi per eventi e cerimonie; sala conferenze; piccola biblioteca.

Nel corso dei sopralluoghi peritali svolti, è stato possibile constatare, come risultante dalla documentazione fotografica allegata in appendice (cfr. All. Z – Bene 1.1), l'avvio dei lavori di

cui al suddetto progetto accreditato del Permesso di Costruire n. 01/2008 nonché dell'Autorizzazione con prescrizioni ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. n. 42/2004 rilasciata dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Lazio in data 13.04.2007, prot. 24469/A (cfr. All. C). Lavori risultati tuttavia saltuari e incompleti, lasciando di fatto l'immobile nello stato di cantiere edilizio abbandonato.

Quanto a lavori edilizi precedenti a quelli avviati a seguito del rilascio del sopra menzionato Permesso di Costruire n. 01/2008, non si conoscono altre notizie se non quelle deducibili dalle relazioni del *“Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico”*, che rimandano ad interventi di ristrutturazione, definiti brutali e senza alcun controllo, susseguitisi nella prima metà del '900 e fino agli anni '60 del secolo scorso; a questi interventi possono essere ricondotte le manomissioni con impiego di pilastri in calcestruzzo armato del portico antistante la corte esterna o la sostituzione con elementi in calcestruzzo e laterizi della copertura del corpo di fabbrica aggiunto in epoca rinascimentale sul lato sud-est.

### ***Prescrizioni urbanistiche e vincoli di natura storico-artistica e/o paesaggistica***

Il Castello ricade nella Zona A, “Centro Antico”, di cui al PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 ed è sottoposto alla disciplina urbanistico-edilizia prescritta al punto 1 delle Norme Tecniche di Attuazione, come richiamata nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportata in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

Speciosamente per il bene in questione, le suddette norme di PRG prescrivono quanto di seguito testualmente riportato: *“il Castello è vincolato alla conservazione dei volumi, dell'aspetto architettonico ed alle tipologie strutturali interne originali. Ogni opera ad essi relativa va sottoposta preventivamente alla approvazione della Soprintendenza ai Monumenti per il Lazio”*.

Il Castello, come tutti gli altri immobili ricadenti nell'ambito del Centro Storico di Nazzano, è altresì interessato dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, come richiamate nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportate in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

### ***Corrispondenze catastali e regolarità urbanistico-edilizia***

Come dettagliatamente illustrato negli elaborati grafici prodotti dal sottoscritto (cfr. All. Z – Bene 1.1), e segnatamente nelle tavole 2 e 3, le operazioni di rilievo operate in sito hanno fatto emergere cospicue parti dell'immobile allo stato attuale che non trovano riscontro nelle piante catastali depositate (cfr. PLN\_F 7\_162 in All. B).

Dette parti non riportate nelle piante catastali riguardano in particolare le zone corrispondenti ai locali da 1 a 4 e le stanze 3 e 4 del Livello -1, la corte esterna al Livello 0 nonché il locale denominato Torre nord al Livello copertura.

Oltre quanto sopra, le rilevazioni peritali hanno fatto emergere ulteriori discrasie tra stato attuale e piante catastali depositate, riguardanti in particolare parti demolite e/o trasformate, anche presumibilmente in esito ai lavori di ristrutturazione avviati a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 01/2008 e attualmente risultati non completati. Il tutto come puntualmente segnalato nelle tavole grafiche allegate in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 1.1).

In ragione di quanto spiegato, non sussiste al momento corrispondenza tra stato attuale dell'immobile in argomento e le piante dell'immobile stesso depositate in catasto.

Circa la regolarità urbanistico-edilizia, anche questa non può ritenersi soddisfatta poiché le trasformazioni comunque avviate per la realizzazione delle previsioni di cui al *“Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico”*, accreditato del citato Permesso di Costruire n. 01/2008, devono considerarsi prive di titolo edilizio attesa la decadenza del Permesso di Costruire medesimo decretata con la Determinazione del Responsabile dell'area Tecnica del Comune di Nazzano n. 30 del 17.02.2018.

In esito all'accesso agli atti operato presso i competenti uffici del Comune di Nazzano non sono state rinvenute documentazioni né sono emerse notizie circa pregresse pratiche edilizie, attestazioni di abitabilità o agibilità nonché certificazioni relative a impianti elettrici, termici o idraulici di cui del resto l'immobile è risultato sostanzialmente privo.

Evidenziato quanto sopra, ai fini del trasferimento del bene, anche in applicazione dei dispositivi di cui all'art. 40, comma 6, della L. n. 47/1985 e all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, tenuto altresì conto del nulla osta con prescrizioni rilasciato relativamente al progetto accreditato del Permesso di Costruire n. 01/2008 ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. n. 42/2004 dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Lazio in data 13.04.2007, prot. 24469/A (cfr. All. C), è parere dello scrivente che sussistano i presupposti per una regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile e successivo aggiornamento delle piante catastali con inserimento delle trasformazioni assentite.

Detta regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'attuale status del Castello di Nazzano può essere ottenuta mediante predisposizione e presentazione di istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001, previa acquisizione di accertamento di compatibilità paesaggistica con istanza presentata ai sensi degli art. 167, comma 5 o 181, comma 1 quater del D.Lgs n. 42/2004.

In considerazione della complessità delle suddette procedure di regolarizzazione urbanistico-edilizia e di aggiornamento delle piante catastali in relazione alla tipologia, dimensioni, caratteristiche storico-architettoniche del Castello di Nazzano, tenendo conto altresì delle sanzioni pecuniarie previste agli artt. 16 e 37 del DPR n. 380/2001, all'art. 167 del D.Lgs n. 42/2004 nonché agli artt. 20 e 22 della L.R. Lazio n. 15/2008, è parere dello scrivente che il costo delle operazioni di regolarizzazione urbanistico-edilizia e di aggiornamento delle piante catastali, da porre a carico dei futuri acquirenti e da decurtare dal prezzo a base d'asta, sia quantificabile, in via sommaria e presuntiva, in almeno complessivi € 65.000,00 (sessantacinquemila/00), secondo il dettaglio meramente indicativo di seguito riportato:

- presunti € 35.000,00 per produzione di relazione tecnica ed elaborati grafici di rilievo dello stato di fatto e quant'altro necessario per la presentazione dell'istanza di accertamento di conformità ex art. 36 del DPR n. 380/2001, onnicomprensivi di spese tecniche, sanzioni pecuniarie, diritti istruttori;
- presunti € 25.000,00 per produzione elaborati occorrenti per la presentazione dell'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica ex art. 167 del D.Lgs n. 42/2004, onnicomprensivi di spese tecniche, sanzioni pecuniarie, diritti istruttori;
- presunti € 5.000,00 per predisposizione e presentazione procedura DOCFA di aggiornamento delle piante catastali.

Sempre ai fini del trasferimento, si specifica altresì che, trattandosi di immobile attualmente allo stato di “rudere” o comunque al “rustico” in quanto privo delle rifiniture e degli impianti

tecnologici come definiti ai punti f) e g) dell'Allegato A del Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 (*Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*), non sussiste obbligo di predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Occorre inoltre far presente che, nonostante in esito agli accessi agli atti e delle informazioni raccolte presso i competenti uffici del Comune di Nazzano il Castello non sia risultato oggetto di specifico vincolo ex L.1089/1939, a parere dello scrivente, in ragione della sua speciale rilevanza storica e architettonica, si ritiene opportuno effettuare comunque la denuncia di trasferimento del bene ai sensi e per gli effetti dell'art. 59 del D.Lgs n. 42/2004, così come del resto effettuato in sede di compravendita da parte della CESMIL S.r.l. come risultante dall'Atto per Notaio Bruccheri rep. 49100 del 29.12.1978, consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. E).

### ***Servitù, livelli, usi civici, parti comuni, vincoli o oneri condominiali***

Oltre che dalle specifiche prescrizioni di cui al punto 1 delle Norme tecniche di attuazione del PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 che recitano *“il Castello è vincolato alla conservazione dei volumi, dell'aspetto architettonico ed alle tipologie strutturali interne originali. Ogni opera ad essi relativa va sottoposta preventivamente alla approvazione della Soprintendenza ai Monumenti per il Lazio”*, nonché dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, non sono state rinvenute nel corso delle operazioni peritali e degli accessi agli atti documentazioni né sono emerse notizie circa la sussistenza di servitù, livelli, usi civici o oneri condominiali.

### ***Stato di occupazione***

Nel corso dei sopralluoghi peritali svolti, il Castello di Nazzano si è presentato disabitato e inutilizzato.

Si segnala la presenza di alcuni mobili in disuso, ubicati nella *“stanza 2”* al Livello 0 (cfr. All. All. Z – Bene 1.1, foto n. 12 della documentazione fotografica), nonché di alcune attrezzature di cantiere e materiali vari da costruzione accatastati in vari ambienti del Livello -1.

### ***Note e precisazioni***

Come indicato negli elaborati grafici relativi al Castello di Nazzano consultabili tra le documentazioni allegate in appendice (cfr. All. All. Z – Bene 1.1), nel corso dei sopralluoghi peritali svolti in due ambienti del Livello -1 sono stati riscontrati degli scavi nel sottosuolo evidentemente operati con scopi ignoti nel corso dei lavori conseguenti al rilascio del citato Permesso di Costruire n. 01/2008.

Si segnala poi che, in esito all'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto presso il Comune di Nazzano, è stata acquisita copia di un Contratto di permuta, stipulato tra Comune di Nazzano e Patriarcale delle Basilica di San Paolo in Roma in data 25.06.1970 rep. n. 33, registrato a Castelnuovo di Porto in data 17.09.1970 al n. 125, Vol 71, Mod. I, nel quale, premesso che [...] *da oltre un decennio il Comune di Nazzano abbia occupato la “corte” del fabbricato urbano (Castello Medioevale) sito in Nazzano in P.zza Regina Elena, per aprire il varco tra Viale Tiberino e la piazza stessa [...]*, si legge quanto di seguito testualmente riportato: [...] *La Patriarcale Basilica di S. Paolo in Roma, in persona del suo comparso rappresentante pro-tempore Mons. Franzoni, autorizzato a compiere questo atto con lettera prefettizia 20.3.1968, vende ed aliena in perpetuo al Comune di Nazzano, che accetta, la corte del castello, al catasto n. 162 Foglio 7, area annessa a fabbricato urbano, tramutato ora, in*

*P.zza Regina Elena [...].* Copia del suddetto Contratto di permuta, come acquisita in esito all'accesso agli atti presso il Comune di Nazzano, è allegata in appendice della presente relazione (cfr. All. C).

### **Criteri di stima**

La metodologia utilizzata per l'individuazione di un attendibile valore di mercato del Castello di Nazzano, distinto in catasto al foglio 7, particella n. 162, con destinazione residenziale categoria A/2, si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

In primis, è stato considerato il valore commerciale unitario medio espresso in €/m<sup>2</sup> desumibile dall'Interrogazione OMI, rilevazioni 1° semestre 2023, relativamente ad immobili a destinazione residenziale nel Comune di Nazzano (RM), zona denominata "Centrale/Centro abitato (Via Vittorio Emanuele III)", per abitazioni civili in normale stato conservativo pari a €/mq 875,00 [(700 + 1.050) / 2] (cfr. All. H).

In ragione poi delle speciali caratteristiche tipologico/dimensionali e della rilevante valenza storico-architettonica del Castello di Nazzano come descritti nei capitoli introduttivi della presente relazione e nei precedenti paragrafi dedicati alla più specifica descrizione dell'immobile - speciali requisiti adatti più che a mera destinazione residenziale a funzioni polivalenti nel settore terziario (come del resto al Castello stesso attribuite nel citato "*Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico*" di cui al decaduto Permesso di Costruire n. 01/2008 ove si prevedevano albergo, centro benessere, bar-ristorante, spazi per eventi e cerimonie, sala conferenze e piccola biblioteca)-, si è ritenuto di dover altresì considerare, ai fini dell'individuazione di un valore di mercato più aderente alla specificità dell'immobile, quotazioni relative anche alle destinazioni commerciali e terziarie.

Come desumibile dalle interrogazioni OMI riportate in appendice della presente relazione (cfr. All. H), dalla banca dati dei valori immobiliari dell'agenzia delle Entrate non sono risultate disponibili quotazioni inerenti destinazioni commerciali e terziarie per il comune di Nazzano e nemmeno per il confinante comune di Torrita Tiberina; se ne trovano invece per il limitrofo comune di Fiano Romano ed indicano, per la zona denominata "Centrale/Centro abitato (Viale Giordano Bruno)" e sempre per rilevazioni al 1° semestre 2023, valori unitari medi, rispettivamente per destinazioni commerciali e terziarie, pari a €/mq 925,00 [(750 + 1.100) / 2] e a €/mq 1.200,00 [(1.000 + 1.400) / 2]. Poiché, come già spiegato nel Capitolo secondo della presente relazione, Fiano Romano forma con Nazzano e anche Torrita Tiberina un unico comprensorio caratterizzato dalla presenza della Riserva Naturale Regionale *Nazzano, Tevere-Farfa*, si ritiene che i sopra indicati dati circa le quotazioni immobiliari relative a destinazioni commerciali e terziarie possano considerarsi riferimenti utili per una stima del Castello più coerente con le sue specificità tipologico/dimensionali e valenze storico-architettoniche.

Pertanto, il valore unitario (€/m<sup>2</sup>) assunto a riferimento base della stima di un attendibile valore di mercato del Castello di Nazzano è quello derivante dall'interpolazione dei valori medi rilevati dall'OMI per destinazioni residenziali, commerciali e terziarie come sopra specificati, ovvero pari a €/mq 1.000,00 [(875,00 + 925,00 + 1.200,00) / 3].

Il valore medio come sopra definito deve tuttavia considerarsi quale parametro base della stima, ovvero suscettibile di più precise calibrature tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della valutazione ed in funzione di coefficienti di incremento/decremento come di seguito riepilogati:

- 1) UBICAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: eccellente + 30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -15%;
- 2) FACIES ARCHITETTONICA - Qualità tipologico-strutturali, urbanistiche, panoramiche ed ambientali: eccellente +30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; mediocre -5%; pessima -10%;
- 3) CARATTERISTICHE - Caratteri degli elementi di rifinitura e degli impianti: eccellenti +30%; ottime +20%; buone +10%; medie o incomplete 0; mediocri -5%; pessime -10%; al rustico interno - 30%;
- 4) STATO - Stato di conservazione: eccellente + 30%; ottimo +20%; discreto +10%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%.

Nel caso del Castello di Nazzano, in base alle risultanze delle rilevazioni peritali eseguite i coefficienti di incremento/decremento relativi a ciascuna categoria possono essere così identificati:

- 1) UBICAZIONE: eccellente = +30%;
- 2) FACIES ARCHITETTONICA: eccellente = +30%;
- 3) CARATTERISTICHE: incomplete = -0;
- 4) STATO: mediocre = -5%.

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato base desunto dai risultati delle interrogazioni OMI considerate, si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente all'immobile oggetto di stima pari a €/mq 1.550,00 (1.000,00 + 55%).

#### ***Stima di un attendibile valore commerciale***

La superficie convenzionale da considerarsi per il calcolo del valore commerciale complessivo del bene è, nel caso in specie del Castello di Nazzano, quella risultante dalla somma della superficie abitabile lorda, della superficie non abitabile lorda moltiplicata per il coefficiente 0,60, delle superfici pertinenziali esterne relative alla corte interna, al porticato al Livello 0, al ponte di accesso alla corte esterna e alla terrazza di copertura compresa quella della torre nord moltiplicate per il coefficiente 0,50, delle superfici pertinenziali esterne relative alla corte esterna moltiplicate per il coefficiente 0,40.

In base alla consistenza descritta nei precedenti paragrafi e riepilogata anche negli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. Tav. 1 in All. All. Z – Bene 1.1), la superficie convenzionale del Castello di Nazzano è dunque pari a complessivi 953,55 m<sup>2</sup> come di seguito dettagliato:

- superficie abitabile lorda = 672,13 m<sup>2</sup>
- superficie non abitabile lorda = 128,37 m<sup>2</sup> (213,96 x 0,60)
- corte esterna al Livello 0 = 41,80 m<sup>2</sup> (104,50 x 0,40)
- ponte di accesso alla corte esterna = 5,60 m<sup>2</sup> (11,20 x 0,50)
- porticato al Livello 0 = 12,65 m<sup>2</sup> (25,25 x 0,50)
- terrazza di copertura = 83,00 m<sup>2</sup> (166,00 x 0,50)
- copertura torre nord = 10,00 m<sup>2</sup> (20,00 x 0,50)

Considerando una consistenza calcolata in mq 953,55 di superficie convenzionale, un attendibile valore commerciale attuale del Castello di Nazzano può essere stimato pari a € 1.478.002,50 (1.550,00 x 953,55), ovvero pari ad approssimati € 1.480.000,00 (unmilionequattrocentoottantamila/00).

Il valore come sopra determinato deve essere decurtato degli oneri di regolarizzazione

urbanistico-edilizia e di aggiornamento delle piante catastali; oneri come precedentemente quantificati, in via in via sommaria e presuntiva, in almeno complessivi € 65.000,00 (sessantacinquemila/00).

**\*\***

## **Blocco 2**

**Bene 2.1:** Garage/magazzino insistente sul fondo attualmente distinto in catasto terreni del Comune di Nazzano, foglio 7, mappale 456, seminativo, classe 3, superficie 213 mq, reddito dominicale € 0,88, reddito agrario € 0,77.

### ***Intestazione e cronistoria dati catastali***

Da visura storica aggiornata in esito all'istanza di allineamento operata dal sottoscritto consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. B), il bene risulta attualmente intestato in catasto a: CESMIL S.r.l. L.G. N. 321/2023 con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1, con ultima variazione derivante da Frazionamento del 10/09/2018 Pratica n. RM0396130 (n. 396130.1/2018).

Variazioni catastali precedenti:

dal 29.12.1978 al 10.09.2018: bene identificato al foglio 7, mappale 197, seminativo, classe 3, superficie 355 mq, reddito dominicale € 1,47, reddito agrario € 01,28. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, proprietà 1000/1000;

dal 03.04.1973 al 29.12.1978: bene identificato al foglio 7, mappale 197, seminativo, classe 3, superficie 355 mq, reddito dominicale € 1,47, reddito agrario € 01,28. Intestato a T.V.C. Realizzazioni Telecinematografiche S.r.l. con sede in Roma, diritti e oneri reali da verificare;

dal 03.04.1973 al 03.04.1973: bene identificato al foglio 7, mappale 197, seminativo, classe 3, superficie 355 mq, reddito dominicale € 1,47, reddito agrario € 01,28. Intestato a T.V.C. Realizzazioni Telecinematografiche S.r.l. con sede in Roma, proprietà;

dal periodo antecedente l'impianto meccanografico al 03.04.1973: bene identificato al foglio 7, mappale 197, seminativo, classe 3, superficie 355 mq, reddito dominicale € 1,47, reddito agrario € 01,28. Intestato a Scipioni Massimo e Scipioni Goffredo.

### ***Titolarità e provenienza ventennale***

Il bene risulta in proprietà della Società CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1 in forza dell'Atto di Compravendita per Notaio in Palestrina, Dott. Stefano Brucculeri rep. n. 49100 del 29.12.1978, registrato a Palestrina al n. 177 del 17.01.1979, trascritto a Roma il 24.01.1979 ai nn. 2077, 1709.

Copia conforme del suddetto Atto per Notaio Brucculeri rep. 49100 del 29.12.1978 è consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. E), come desunta dalle documentazioni messe a disposizione dalla Curatela concernenti il procedimento E.I. r.g.e. 124/2020, del Tribunale di Rieti.

### ***Caratteristiche costruttive prevalenti e stato conservativo***

Il fondo attualmente distinto in catasto terreni al mappale 456 deriva, insieme al mappale 457 pure oggetto della presente relazione e contraddistinto al successivo "Bene 2.2", dal frazionamento avvenuto nel 2018 del mappale 197, il quale costituiva in origine parte della corte esterna e segnatamente del fossato difensivo del Castello di Nazzano.

In esito al suddetto frazionamento del mappale 197, la consistenza del fondo distinto al mappale 456 è stata limitata all'area più prossima e addossata al piede del fronte nord-est del Castello fino al limite del Viale Tiberino attualmente ridenominato Via Eduardo Romano.

Nell'ambito dell'area come sopra circoscritta nel corso dei sopralluoghi peritali è stata constatata la presenza di un manufatto non accatastato che forma la parte terminale del più lungo fronte edificato che caratterizza la quinta stradale occidentale del Viale Tiberino.

Si tratta di un edificio ad un solo piano, con accessi dal Viale Tiberino, incassato nel terrapieno che lo sovrasta e che poi risale fino al piede delle murature perimetrali della Rocca dei Savelli.

Destinato a garage/magazzino, il manufatto descritto è costituito da una struttura portante in muratura e solaio di copertura piana non praticabile in calcestruzzo armato e laterizi.

L'interno è privo di intonaci con pavimento in battuto di cemento. L'immobile non è dotato di impianti. I serramenti esterni sono metallici con serrande non perfettamente funzionanti e in cattivo stato di conservazione; il tutto come illustrato nella documentazione fotografica consultabile in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 2.1).

### ***Confini e consistenze***

Il fondo su cui insiste il manufatto sopra descritto confina con il Viale Tiberino (oggi denominato Via Romano), a sud-est, con il fabbricato in continuità e aderenza che costituisce quinta stradale sul Viale Tiberino, a nord-est, con le murature al piede del Castello, a sud-ovest, con i terrapieni scoscesi dal tratto terminale della Via del Castello, su tutti gli altri lati.

Come desumibile dalle piante catastali riportate negli elaborati grafici prodotti dal sottoscritto e allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 2.1), il manufatto destinato a garage magazzino sviluppa una superficie netta e lorda rispettivamente pari a circa 83,60 m<sup>2</sup> e 101,60 m<sup>2</sup>. La superficie libera residua del fondo è pari a circa 111,00 m<sup>2</sup>.

### ***Storia edilizia***

In esito all'accesso agli atti depositati presso gli archivi del Comune di Nazzano non sono emerse notizie inerenti interventi edilizi che abbiano riguardato il fondo in argomento; tuttavia, dal dispositivo dell'Atto di provenienza per Notaio Brucculeri rep. 49100 del 29.12.1978, si trova riscontro della presenza del manufatto, indicato con destinazione d'uso e consistenze sostanzialmente coincidenti con quelle rilevate all'attualità. Il rimando senza notazioni che si legge nel suddetto Atto Brucculeri al precedente passaggio di proprietà può altresì far supporre che la presenza del manufatto risalisse anche ad un periodo anteriore. In considerazione delle caratteristiche costruttive in muratura con blocchi di tufo e degli elementi formali che connotano la facies architettonica dell'intero complesso edificato che costituisce tuttora quinta del Viale Tiberino è parere dello scrivente che l'epoca di costruzione del manufatto possa datarsi con ogni probabilità tra gli anni '50 e '60 del secolo scorso.

Il bene era compreso nel *“Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico”*, oggetto del Permesso di Costruire n. 01/2008 del 10.03.2008 successivamente dichiarato decaduto con Determinazione del Responsabile dell'area Tecnica del Comune di Nazzano n. 30 del 17.02.2018.

Dalle ricognizioni compiute in sito non sono emersi riscontri che a seguito del rilascio del suddetto decaduto Permesso di Costruire n. 01/2008 siano stati avviati lavori riguardanti il locale in argomento.

### ***Prescrizioni urbanistiche e vincoli di natura storico-artistica e/o paesaggistica***

Il fondo distinto al mappale 456 del foglio 7 del Comune di Nazzano ricade nella Zona A, “Centro Antico”, di cui al PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 ed è sottoposto alla disciplina urbanistico-edilizia prescritta al punto 1 delle Norme Tecniche di Attuazione, come richiamata nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportata in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

Risulta altresì interessato dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, come richiamate nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportate in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

### ***Corrispondenze catastali e regolarità urbanistico-edilizia***

Il manufatto insistente sul fondo distinto al mappale 456 del foglio 7 del Comune di Nazzano non è accatastato e pertanto non vi è corrispondenza tra stato dei luoghi e risultanze catastali.

Circa la regolarità urbanistico-edilizia, anche questa non può ritenersi soddisfatta poiché, nonostante negli atti di provenienza, e segnatamente quello stipulato per Notaio Brucculeri rep. 49100 in data 29.12.1978 (cfr. All. E), si trovi notizia dell’esistenza del fabbricato certamente nel 1978 e probabilmente fino a risalire al 1973, non vi è tuttavia riscontro certo che lo stesso sia stato realizzato in data ante 1967.

Va tuttavia rilevato che il manufatto in questione è parte del più lungo e fronte edificato che forma la quinta stradale occidentale del Viale Tiberino i cui caratteri costruttivi e formali che nell’insieme ne connotano la facies architettonica lascerebbero ipotizzare un’epoca di costruzione databile con ogni probabilità tra gli anni 50’ e 60 del secolo scorso.

In ragione di quanto sopra rilevato, considerando altresì che l’eventuale rimessa in pristino dei luoghi comporterebbe una profonda trasformazione di un contesto urbano storico ormai consolidato, è parere dello scrivente che, sulla scorta di approfondimenti e ricerche di archivio da parte dell’Amministrazione comunale sulla storia urbanistico-edilizia del centro storico di Nazzano dall’ultimo dopoguerra e col parere positivo degli enti preposti alla tutela dei caratteri storico-paesaggistici, possano sussistere presupposti per una regolarizzazione urbanistico-edilizia dell’immobile previo inserimento in catasto della relativa planimetria e passaggio all’urbano.

In tale prospettiva, con tutte le avvertenze, cautele e riserve del caso nell’eventualità di un trasferimento del bene in applicazione dei dispositivi di cui all’art. 40, comma 6, della L. n. 47/1985 e all’art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, la regolarizzazione dell’immobile attualmente insistente sul fondo distinto in catasto terreni al foglio 7, mappale 456, potrebbe avvenire mediante predisposizione e presentazione di istanza di accertamento di conformità ai sensi dell’art. 36 del DPR n. 380/2001, previa acquisizione di accertamento di compatibilità paesaggistica con istanza presentata ai sensi degli art. 167, comma 5 o 181, comma 1 quater del D.Lgs n. 42/2004.

Ferme restando tutte le avvertenze, cautele e riserve in merito alla possibilità che i suddetti ipotizzati presupposti per una regolarizzazione urbanistico-edilizia possano non essere riconosciuti validi - avvertenze e riserve di cui, a parere dello scrivente, l’eventuale acquirente dovrebbe espressamente prendere atto in sede di trasferimento -, considerando oneri per costo di costruzione e opere di urbanizzazione nonché costi e sanzioni pecuniarie previste agli artt. 16 e 37 del DPR n. 380/2001, all’art. 167 del D.Lgs n. 42/2004 nonché agli artt. 20 e 22 della L.R. Lazio n. 15/2008, si ritiene, in via sommaria e presuntiva, che il costo delle operazioni di

regolarizzazione urbanistico-edilizia e di accatastamento, da porre a carico dei futuri acquirenti e da decurtare dal prezzo a base d'asta, possa essere quantificato in almeno complessivi € 20.000,00 (ventimila/00), secondo il dettaglio meramente indicativo di seguito riportato:

- presunti € 10.000,00 per produzione di relazione tecnica ed elaborati grafici di rilievo dello stato di fatto e quant'altro necessario per la presentazione dell'istanza di accertamento di conformità ex art. 36 del DPR n. 380/2001, onnicomprensivi di spese tecniche, sanzioni pecuniarie, diritti istruttori;
- presunti € 5.000,00 per produzione elaborati occorrenti per la presentazione dell'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica ex art. 167 del D.Lgs n. 42/2004, onnicomprensivi di spese tecniche, sanzioni pecuniarie, diritti istruttori;
- presunti € 3.000,00 per predisposizione e presentazione procedura DOCFA di accatastamento dell'immobile;
- presunti € 2.000,00 per oneri relativi al costo di costruzione e opere di urbanizzazione.

### ***Servitù, livelli, usi civici, parti comuni, vincoli o oneri condominiali***

Oltre che dalle prescrizioni di cui al punto 1. Centro Antico (zona A) delle Norme tecniche di attuazione del PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 nonché dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, non sono state rinvenute nel corso delle operazioni peritali e degli accessi agli atti documentazioni né sono emerse notizie circa la sussistenza di servitù, livelli, usi civici o oneri condominiali.

### ***Stato di occupazione***

Nel corso dei sopralluoghi peritali svolti, il fondo distinto in catasto terreni al mappale n. 456 del foglio 7 del Comune di Nazzano e l'immobile con destinazione garage/magazzino insistente sul fondo stesso si sono presentati liberi e inutilizzati.

### ***Note e precisazioni***

Il mappale n. 456 su cui insiste il manufatto precedentemente descritto deriva dal frazionamento dell'originario mappale n. 197 esteso mq 355, da cui deriva anche il mappale 457 pure oggetto del procedimento di Liquidazione Giudiziale in oggetto e corrispondente al bene identificato al n. 2.2 dell'elencazione prospettata nella presente relazione.

Il suddetto frazionamento risale al 10.08.2018 (Pratica n. RM0396130), ovvero in epoca successiva alla stipula della Convenzione per Notar Pasquale Cordasco tra CESMIL S.r.l. e Comune di Nazzano, repertorio n. 103569 del 15.09.2005, regolante l'attuazione della *“Proposta di programma di iniziativa privata per il recupero e la valorizzazione di immobili siti nel centro storico del Comune di Nazzano”*. Convenzione ove infatti il bene corrispondente all'attuale mappale 456 figurava nella maggiore consistenza del mappale 197 oggi soppresso Cfr. All. C).

Poiché il fondo distinto al mappale 456 precedentemente al suddetto frazionamento del 2018 formava il mappale 197 insieme all'odierno mappale 457, pure oggetto della presente relazione (bene 2.2) e allo stato attuale corrispondente ad un tratto della strada di uso pubblico, occorre inoltre segnalare che, in esito all'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto presso il Comune di Nazzano, è stata acquisita copia di un Contratto di permuta, stipulato tra Comune di Nazzano e Patriarcale delle Basilica di San Paolo in Roma in data 25.06.1970 rep. n. 33, registrato a Castelnuovo di Porto in data 17.09.1970 al n. 125, Vol 71, Mod. I, nel quale, premesso che [...] *da oltre un decennio il Comune di Nazzano abbia occupato la*

*“corte” del fabbricato urbano (Castello Medioevale) sito in Nazzano in P.zza Regina Elena, per aprire il varco tra Viale Tiberino e la piazza stessa [...], si legge quanto di seguito testualmente riportato: [...] La Patriarcale Basilica di S. Paolo in Roma, in persona del suo comparso rappresentante pro-tempore Mons. Franzoni, autorizzato a compiere questo atto con lettera prefettizia 20.3.1968, vende ed aliena in perpetuo al Comune di Nazzano, che accetta, la corte del castello, al catasto n. 162 Foglio 7, area annessa a fabbricato urbano, tramutato ora, in P.zza Regina Elena [...].* Copia del suddetto Contratto di permuta, come acquisita in esito all’accesso agli atti presso il Comune di Nazzano, è allegata in appendice della presente relazione (cfr. All. C).

Si ribadisce infine che l’eventuale procedura di regolarizzazione urbanistico-edilizia e accatastamento del manufatto attualmente insistente sul fondo distinto in catasto terreni al mappale 456 del foglio 7 del Comune di Nazzano - eventualità questa che informa i criteri di stima del bene come di seguito proposti – è subordinata all’accoglimento dei suoi presupposti da parte sia dell’Amministrazione comunale sia degli enti preposti alla tutela dei caratteri storico-paesaggistici del centro antico di Nazzano, e che di tale condizione e riserva, a parere dello scrivente, sia opportuno che l’eventuale acquirente prenda espressamente atto in sede di trasferimento del bene.

### **Criteri di stima**

In considerazione dell’ipotesi di regolarizzabilità urbanistico-edilizia e di accatastamento come prospettata nei precedenti paragrafi, la metodologia utilizzata per l’individuazione di un attendibile valore di mercato del bene costituito dal mappale 456 del foglio 7 del Comune di Nazzano e del manufatto su esso insistente, si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall’Osservatorio dell’Agenzia delle Entrate (OMI) utili per la valutazione del valore commerciale di detto manufatto tipologicamente destinato a garage/magazzino.

Non essendo disponibili per la zona denominata “Centrale/Centro abitato (Via Vittorio Emanuele III)” quotazioni inerenti destinazioni corrispondenti o assimilabili a quella del bene oggetto di stima, si è quindi ritenuto di adottare come riferimento il valore commerciale unitario medio espresso in €/m<sup>2</sup> desumibile dall’Interrogazione OMI, rilevazioni 1° semestre 2023, relativamente ad immobili a destinazione residenziale ricadenti nella stessa zona censuaria (cfr. All. H) moltiplicato per il coefficiente di riduzione 0,6 generalmente adottato per il calcolo della superficie non residenziale. Ne consegue che, considerando un valore medio per abitazioni civili in normale stato conservativo pari a €/mq 875,00 [(700 + 1.050) / 2], quello che può essere assunto per la destinazione a garage /magazzino risulta pari a circa €/mq 525,00 (875 x 0,6).

Il valore medio come sopra individuato deve tuttavia considerarsi quale parametro base della stima, ovvero suscettibile di più precise calibrature tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell’immobile oggetto della valutazione ed in funzione di coefficienti di incremento/decremento come di seguito riepilogati:

- 1) UBICAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: eccellente + 30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -15%;
- 2) FACIES ARCHITETTONICA - Qualità tipologico-strutturali, urbanistiche, panoramiche ed ambientali: eccellente +30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; mediocre -5%; pessima -10%;
- 3) CARATTERISTICHE - Caratteri degli elementi di rifinitura e degli impianti: eccellenti +30%; ottime +20%; buone +10%; medie o incomplete 0; mediocri -5%; pessime -10%; al

rustico interno – 30%;

4) STATO - Stato di conservazione: eccellente + 30%; ottimo +20%; discreto +10%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso – 30%; fatiscenza – 50%.

Nel caso del manufatto oggetto di stima, in base alle risultanze delle rilevazioni peritali eseguite i coefficienti di incremento/decremento relativi a ciascuna categoria possono essere così identificati:

- 1) UBICAZIONE: ottima = + 20%;
- 2) FACIES ARCHITETTONICA: discreta = +10%;
- 3) CARATTERISTICHE: pessime = -10%;
- 4) STATO: pessimo = -10%.

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato base desunto dai risultati delle interrogazioni OMI considerate, si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente all'immobile oggetto di stima pari a €/mq 577,50 (525,00 + 10%).

### ***Stima di un attendibile valore commerciale***

La superficie convenzionale da considerarsi per il calcolo del valore commerciale complessivo del bene è, nel caso in specie del manufatto insistente sul fondo distinto al mappale 456 del foglio 7 del Comune di Nazzano, quella risultante dalla somma della superficie lorda del locale destinato a garage/magazzino e la superficie libera residua del fondo stesso, moltiplicata per il coefficiente 0,10.

In base alla consistenza descritta nei precedenti paragrafi e riepilogata anche negli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 2.1), la superficie convenzionale dell'immobile oggetto di stima è dunque pari a complessivi 112,70 m<sup>2</sup> come di seguito dettagliato:

- superficie lorda del garage/magazzino = 101,60 m<sup>2</sup>
- superficie corte = 1,50 m<sup>2</sup> (111,00 x 0,10)

Considerando una consistenza calcolata in mq 112,70 di superficie convenzionale, un attendibile valore commerciale attuale del fondo distinto in catasto al mappale 456 del foglio 7, comprensivo del manufatto su esso insistente, può essere stimato pari a € 65.084,25 (577,50 x 112,70), ovvero pari ad approssimati € 65.000,00 (sessantacinquemila/00).

Il valore come sopra determinato deve essere decurtato degli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e di accatastamento; oneri come precedentemente quantificati, in via in via sommaria e presuntiva, in almeno complessivi € 20.000,00 (ventimila/00).

\*

**Bene 2.2:** Fondo attualmente coincidente con un pezzo della strada di uso pubblico denominata Viale Tiberino distinto in catasto terreni del Comune di Nazzano, foglio 7, mappale 457, seminativo, classe 3, superficie 142 mq, reddito dominicale € 0,59, reddito agrario € 0,51.

### ***Intestazione e cronistoria dati catastali***

Da visura storica aggiornata in esito all'istanza di allineamento operata dal sottoscritto consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. B), il bene risulta attualmente intestato in catasto a: CESMIL S.r.l. L.G. N. 321/2023 con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1, con ultima variazione derivante da Frazionamento del 10/09/2018 Pratica n. RM0396130 (n. 396130.1/2018).

**Variazioni catastali precedenti:**

dal 29.12.1978 al 10.09.2018: bene identificato al foglio 7, mappale 197, seminativo, classe 3, superficie 355 mq, reddito dominicale € 1,47, reddito agrario € 01,28. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, proprietà 1000/1000;

dal 03.04.1973 al 29.12.1978: bene identificato al foglio 7, mappale 197, seminativo, classe 3, superficie 355 mq, reddito dominicale € 1,47, reddito agrario € 01,28. Intestato a T.V.C. Realizzazioni Telecinematografiche S.r.l. con sede in Roma, diritti e oneri reali da verificare;

dal 03.04.1973 al 03.04.1973: bene identificato al foglio 7, mappale 197, seminativo, classe 3, superficie 355 mq, reddito dominicale € 1,47, reddito agrario € 01,28. Intestato a T.V.C. Realizzazioni Telecinematografiche S.r.l. con sede in Roma, proprietà;

dal periodo antecedente l'impianto meccanografico al 03.04.1973: bene identificato al foglio 7, mappale 197, seminativo, classe 3, superficie 355 mq, reddito dominicale € 1,47, reddito agrario € 01,28. Intestato a Scipioni Massimo e Scipioni Goffredo.

***Titolarità e provenienza ventennale***

Il bene risulta in proprietà della Società CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1 in forza dell'Atto di Compravendita per Notaio in Palestrina Dott. Stefano Brucculeri rep. n. 49100 del 29.12.1978, registrato a Palestrina al n. 177 del 17.01.1979, trascritto a Roma il 24.01.1979 ai nn. 2077, 1709.

Copia conforme del suddetto Atto per Notaio Brucculeri rep. 49100 del 29.12.1978 è consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. E), come desunta dalle documentazioni messe a disposizione dalla Curatela concernenti il procedimento E.I. r.g.e. 124/2020, del Tribunale di Rieti.

Premesso quanto sopra, occorre segnalare che, benché non espressamente indicato nel suo identificativo catastale (attuale o precedente al frazionamento del 10/09/2018 Pratica n. RM0396130), il fondo distinto al mappale 457, in quanto corrispondente ad un tratto della strada di uso pubblico denominata Viale Tiberino, deve considerarsi oggetto del Contratto di permuta, stipulato tra Comune di Nazzano e Patriarcale delle Basilica di San Paolo in Roma in data 25.06.1970 rep. n. 33, registrato a Castelnuovo di Porto in data 17.09.1970 al n. 125, Vol 71, Mod. I. Difatti, nel dispositivo del suddetto Contratto di permuta, acquisito dal sottoscritto in esito all'accesso agli atti compiuto presso l'ufficio tecnico del Comune di Nazzano, premettendo che [...] *da oltre un decennio il Comune di Nazzano abbia occupato la "corte" del fabbricato urbano (Castello Medioevale) sito in Nazzano in P.zza Regina Elena, per aprire il varco tra Viale Tiberino e la piazza stessa [...]*, si legge quanto di seguito testualmente riportato: [...] *La Patriarcale Basilica di S. Paolo in Roma, in persona del suo comparso rappresentante pro-tempore Mons. Franzoni, autorizzato a compiere questo atto con lettera prefettizia 20.3.1968, vende ed aliena in perpetuo al Comune di Nazzano, che accetta, la corte del castello, al catasto n. 162 Foglio 7, area annessa a fabbricato urbano, tramutato ora, in P.zza Regina Elena [...]*. Copia del suddetto Contratto di permuta, come acquisita in esito all'accesso agli atti presso il Comune di Nazzano, è allegata in appendice della presente relazione (cfr. All. C).

***Caratteristiche prevalenti e stato conservativo***

Il fondo attualmente distinto in catasto terreni al mappale 457 deriva, insieme al mappale 456 pure oggetto della presente relazione e contraddistinto al precedente "Bene 2.1", dal frazionamento avvenuto nel 2018 del mappale 197, il quale costituiva in origine parte della corte esterna del Castello di Nazzano.

In esito al suddetto frazionamento del mappale 197, la consistenza del fondo distinto al mappale 457 è stata limitata all'area impegnata dal Viale Tiberino attualmente ridenominato Via Eduardo Romano.

Nel corso dei sopralluoghi peritali svolti, il fondo si è presentato caratterizzato da una pavimentazione stradale in sampietrini basaltici e da sistemazioni di arredo urbano in travertino, e su esso insistono altresì elementi dell'illuminazione stradale pubblica; il tutto come illustrato nella documentazione fotografica consultabile in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 2.2).

### ***Confini e consistenze***

Il fondo distinto al mappale 457 confina con il fronte del garage/magazzino insistente sul mappale 456 pure oggetto della presente relazione e confina altresì con il Viale Tiberino ed altre strade pubbliche con cui è funzionalmente in continuità su tutti gli altri lati.

Come desumibile dalle piante catastali riportate negli elaborati grafici prodotti dal sottoscritto e allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 2.2), il fondo sviluppa una superficie reale coincidente con quella catastale pari a circa 142,00 m<sup>2</sup>.

### ***Storia edilizia***

Il bene era compreso nel “Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico”, oggetto del Permesso di Costruire n. 01/2008 del 10.03.2008 successivamente dichiarato decaduto con Determinazione del Responsabile dell'area Tecnica del Comune di Nazzano n. 30 del 17.02.2018

### ***Prescrizioni urbanistiche e vincoli di natura storico-artistica e/o paesaggistica***

Il fondo distinto al mappale 457 del foglio 7 del Comune di Nazzano ricade nella Zona A, “Centro Antico”, di cui al PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 ed è sottoposto alla disciplina urbanistico-edilizia prescritta al punto 1 delle Norme Tecniche di Attuazione, come richiamata nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportata in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

Risulta altresì interessato dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, come richiamate nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportate in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

### ***Corrispondenze catastali e regolarità urbanistico-edilizia***

La configurazione rilevata in sito del mappale 457 coincide con quella riportata in mappa catastale e la sua destinazione a strada corrisponde alle previsioni di cui alle tavole del PRG del Comune di Nazzano approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982.

### ***Servitù, livelli, usi civici, parti comuni, vincoli o oneri condominiali***

Fermo restando che trattasi di area attualmente impegnata da strada di uso pubblico, oltre che dalle prescrizioni di cui al punto 1. Centro Antico (zona A) delle Norme tecniche di attuazione del PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 nonché dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, non sono state

rinvenute nel corso delle operazioni peritali e degli accessi agli atti documentazioni nè sono emerse notizie circa la sussistenza di servitù, livelli, usi civici..

### ***Stato di occupazione***

Nel corso dei sopralluoghi peritali svolti, il fondo distinto in catasto terreni al mappale n. 457 del foglio 7 del Comune di Nazzano si è presentato utilizzato come strada di uso pubblico.

### ***Note e precisazioni***

Il mappale n. 457, corrispondente attualmente ad un pezzo della strada di uso pubblico denominata Viale Tiberino, deriva dal frazionamento dell'originario mappale n. 197 esteso mq 355, da cui deriva anche il mappale 456 pure oggetto del procedimento di Liquidazione Giudiziale in oggetto e corrispondente al bene identificato al n. 2.1 dell'elencazione prospettata nella presente relazione.

Il suddetto frazionamento risale al 10.08.2018 (Pratica n. RM0396130), ovvero in epoca successiva alla stipula della Convenzione per Notar Pasquale Cordasco tra CESMIL S.r.l. e Comune di Nazzano, repertorio n. 103569 del 15.09.2005, regolante l'attuazione della "Proposta di programma di iniziativa privata per il recupero e la valorizzazione di immobili siti nel centro storico del Comune di Nazzano". Convenzione ove il bene corrispondente all'attuale mappale 457 figurava nella maggiore consistenza del mappale 197 oggi soppresso (Cfr. All. C).

Si ribadisce che, benché non espressamente indicato nel suo identificativo catastale (attuale o precedente al frazionamento del 10/09/2018 Pratica n. RM0396130), il fondo distinto al mappale 457, in quanto corrispondente ad un tratto della strada di uso pubblico denominata Viale Tiberino, deve considerarsi oggetto del Contratto di permuta, stipulato tra Comune di Nazzano e Patriarcale delle Basilica di San Paolo in Roma in data 25.06.1970 rep. n. 33, registrato a Castelnuovo di Porto in data 17.09.1970 al n. 125, Vol 71, Mod. I. Copia del suddetto Contratto di permuta, come acquisita in esito all'accesso agli atti presso il Comune di Nazzano, è allegata in appendice della presente relazione (cfr. All. C).

### ***Criteri di stima***

Benché di fatto trasformato e utilizzato come strada di uso pubblico, la stima del fondo distinto in catasto terreni al mappale 457 del foglio 7 del Comune di Nazzano è effettuata considerandolo come terreno agricolo, con status culturale di incolto produttivo anziché quale seminativo come censito in catasto.

Come per i fabbricati, anche per i terreni il criterio di stima contempla la presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, ovvero, nel caso in specie, assumendo come riferimento il valore agricolo medio espresso in €/m<sup>2</sup> desumibile dall'ultima rilevazione, annualità 2022, per la Regione Agraria n. 4 "Colline del Basso Tevere" (cfr. All. H).

Dalle suddette rilevazioni OMI, il valore medio corrispondente alla qualità culturale di incolto produttivo è di € 2.000,00/Ha, ovvero pari a € 0,20/m<sup>2</sup>.

### ***Stima di un attendibile valore commerciale***

Considerando la consistenza pari a circa 142,00 m<sup>2</sup> del bene oggetto di stima come indicata nei precedenti paragrafi e riepilogata anche negli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 2.2), un attendibile valore commerciale attuale del fondo distinto al mappale 457 del foglio 7 del Comune di Nazzano può essere stimato pari a € 28,40 (0,20 x 142,00), ovvero pari ad approssimati € 30,00 (trenta/00).

\*\*

### **Blocco 3**

**Bene 3.1:** Locale distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella n. 191 subalterno 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 5 mq, superficie catastale totale 5 mq, rendita € 4,65, Via Duca degli Abruzzi n. 10, Piano T

#### ***Intestazione e cronistoria dati catastali***

Come da visura storica aggiornata consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. B), il bene risulta attualmente intestato in catasto a: CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1, con ultima variazione risalente al 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazioni catastali precedenti:

dal 01.07.1999 al 09.11.2015: bene identificato al foglio 7, particella n. 191 subalterno 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 5 mq, rendita € 4,65, Via Duca degli Abruzzi n. 10, Piano T. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1000/1000;

dal 29.03.1999 al 01.07.1999: bene identificato al foglio 7, particella n. 191 subalterno 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 5 mq, rendita € 4,65, Via Duca degli Abruzzi n. 10, Piano T. Intestato a: Miraglia Franco, proprietà 1000/1000;

dal 01.01.1992 al 29.03.1999: bene identificato al foglio 7, particella n. 191 subalterno 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 5 mq, rendita € 5,94, Via Duca degli Abruzzi n. 10, Piano T. Intestato a: Giovannelli Maria Grazia, proprietà;

dal 05.08.1976 al 01.01.1992: bene identificato al foglio 7, particella n. 191 subalterno 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 5 mq, rendita Lire 28, Via Duca degli Abruzzi n. 10, Piano T. Intestato a: Giovannelli Maria Grazia, proprietà;

dal periodo antecedente l'impianto meccanografico al 05.08.1976: bene identificato al foglio 7, particella n. 191 subalterno 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 5 mq, rendita Lire 28, Via Duca degli Abruzzi n. 10, Piano T. Intestato a: Filippetti Giulia.

#### ***Titolarità e provenienza ventennale***

Il bene risulta in proprietà della Società CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1 in forza dell'Atto di Compravendita stipulato da Luca Troili quale coadiutore temporaneo del Notaio in Roma, Dott. Giuseppe Troili rep. n. 46524 del 01.07.1999, registrato a Roma al n. 1V del 15.07.1999, trascritto a Roma il 28.07.1999 ai nn. 27072, 17627.

Copia conforme del suddetto Atto per Notaio Troili rep. 46524 del 01.07.1999 è consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. E), come desunta dalle documentazioni messe a disposizione dalla Curatela concernenti il procedimento E.I. r.g.e. 124/2020, del Tribunale di Rieti.

#### ***Caratteristiche costruttive prevalenti e stato conservativo***

L'immobile con destinazione rimessa distinto in catasto al foglio 7 del Comune di Nazzano, particella n. 191 sub 1 si è presentato inaccessibile anche per ragioni di precarietà statica dell'intero complesso edificato di cui è parte insieme agli edifici limitrofi distinti alle particelle 192 e 193.

Per quanto è stato possibile rilevare dall'esame esterno e dalle piante catastali, l'immobile si compone di un unico ambiente al piano terreno con accesso da Via Duca degli Abruzzi ubicato sul fronte ovest del complesso edificato formato dai manufatti distinti alle particelle 191, 192 e 193 che fanno parte nell'insieme dei tessuti edificati "minori" d'impianto medioevale descritti nel precedente Capitolo Secondo della presente relazione.

La struttura portante dell'edificio è in muratura, caratterizzata da condizioni di abbandono e degrado strutturale. L'unico ambiente interno di cui si compone è inagibile per ragioni di precarietà statica; il tutto come illustrato nella documentazione fotografica consultabile in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 3.1)

### ***Confini e consistenze***

L'edificio corrispondente alla particella n. 191 confina con Via Duca degli Abruzzi, a ovest e sud, mentre ad est e nord confina ed è in aderenza con gli edifici distinti rispettivamente alle particelle 192 e 190.

Come desumibile dalle piante catastali riportate negli elaborati grafici prodotti dal sottoscritto e allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 3.1), il locale interno sviluppa una superficie netta e lorda rispettivamente pari a circa 4,50 m<sup>2</sup> e 8,50 m<sup>2</sup>.

### ***Storia edilizia***

Dall'esame delle documentazioni ipocatastali ed in esito all'accesso agli atti depositati presso gli archivi del Comune di Nazzano non sono emerse notizie inerenti interventi edilizi che abbiano riguardato l'unità immobiliare in argomento la cui datazione deve considerarsi certamente risalente a data ante 1967.

Il bene era compreso nel "*Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico*", oggetto del Permesso di Costruire n. 01/2008 del 10.03.2008 successivamente dichiarato decaduto con Determinazione del Responsabile dell'area Tecnica del Comune di Nazzano n. 30 del 17.02.2018.

Dalle ricognizioni compiute in sito non sono emersi riscontri che a seguito del rilascio del suddetto decaduto Permesso di Costruire n. 01/2008 siano stati avviati lavori riguardanti il locale in argomento.

### ***Prescrizioni urbanistiche e vincoli di natura storico-artistica e/o paesaggistica***

Il fabbricato corrispondente alla particella n. 191 sub 1 del foglio 7 del Comune di Nazzano ricade nella Zona A, "Centro Antico", di cui al PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 ed è sottoposto alla disciplina urbanistico-edilizia prescritta al punto 1 delle Norme Tecniche di Attuazione, come richiamata nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportata in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

Risulta altresì interessato dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, come richiamate nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportate in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

### ***Corrispondenze catastali e regolarità urbanistico-edilizia***

L'inaccessibilità dell'immobile non ha consentito di effettuare operazioni di rilievo. Per quanto è stato possibile ispezionare dall'esterno non sono emersi elementi che possano far

ritenere non vi sia corrispondenza tra stato di fatto e pianta catastale depositata (cfr. PLN \_F7\_191 sub 1 in All. B).

Non essendo emerse nel corso delle operazioni peritali notizie circa interventi eseguiti, titoli o pratiche edilizie ed essendo l'immobile realizzato certamente ante 1967, l'immobile distinto in catasto alla particella n. 191 sub 2 del foglio 7 del Comune di Nazzano può considerarsi regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

In esito all'accesso agli atti operato presso i competenti uffici del Comune di Nazzano non sono state rinvenute documentazioni né sono emerse notizie circa attestazioni di agibilità o inerenti all'idoneità statica o relative ad impianti.

### ***Servitù, livelli, usi civici, parti comuni, vincoli o oneri condominiali***

Oltre che dalle prescrizioni di cui al punto 1. Centro Antico (zona A) delle Norme tecniche di attuazione del PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 nonché dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, non sono state rinvenute nel corso delle operazioni peritali e degli accessi agli atti documentazioni né sono emerse notizie circa la sussistenza di servitù, livelli, usi civici o oneri condominiali.

### ***Stato di occupazione***

Nel corso dei sopralluoghi peritali svolti, il bene distinto in catasto alla particella n. 191 sub 1 del foglio 7 del Comune di Nazzano si è presentato inagibile e in stato di abbandono.

### ***Note e precisazioni***

Si ribadisce l'inagibilità dell'immobile in relazione alle condizioni di precarietà statica.

### ***Criteri di stima***

La metodologia utilizzata per l'individuazione di un attendibile valore di mercato del locale distinto in catasto alla particella n. 191 sub 1 del foglio 7 del Comune di Nazzano, si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Non sono tuttavia disponibili per la zona denominata "Centrale/Centro abitato (Via Vittorio Emanuele III)" del Comune di Nazzano quotazioni inerenti destinazioni corrispondenti o assimilabili a quella del bene oggetto di stima. Si è pertanto ritenuto di adottare come riferimento il valore commerciale unitario medio espresso in €/m<sup>2</sup> desumibile dall'Interrogazione OMI, rilevazioni 1° semestre 2023, relativamente ad immobili a destinazione residenziale ricadenti nella stessa zona censuaria (cfr. All. H) moltiplicato per il coefficiente di riduzione 0,6 generalmente adottato per il calcolo della superficie non residenziale. Ne consegue che, considerando un valore medio per abitazioni civili in normale stato conservativo pari a €/mq 875,00  $[(700 + 1.050) / 2]$ , quello che può essere assunto per la destinazione a magazzino risulta pari a circa €/mq 525,00  $(875 \times 0,6)$ .

Il valore medio come sopra individuato deve tuttavia considerarsi quale parametro base della stima, ovvero suscettibile di più precise calibrature tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della valutazione ed in funzione di coefficienti di incremento/decremento come di seguito riepilogati:

1) UBICAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: eccellente + 30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -15%;

2) FACIES ARCHITETTONICA - Qualità tipologico-strutturali, urbanistiche, panoramiche ed ambientali: eccellente +30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; mediocri -5%; pessima -10%;

3) CARATTERISTICHE - Caratteri degli elementi di rifinitura e degli impianti: eccellenti +30%; ottime +20%; buone +10%; medie o incomplete 0; mediocri -5%; pessime -10%; al rustico interno - 30%;

4) STATO - Stato di conservazione: eccellente + 30%; ottimo +20%; discreto +10%; buono 0; mediocri -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%.

Nel caso del locale oggetto di stima, in base alle risultanze delle rilevazioni peritali eseguite i coefficienti di incremento/decremento relativi a ciascuna categoria possono essere così identificati:

1) UBICAZIONE: discreta = + 10%;

2) FACIES ARCHITETTONICA: pessime = -10%;

3) CARATTERISTICHE: pessime = -10%;

4) STATO: fatiscenza = -50%.

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato base desunto dai risultati delle interrogazioni OMI considerate, si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente all'immobile oggetto di stima pari a €/mq 210,00 (525,00 - 60%).

#### ***Stima di un attendibile valore commerciale***

Considerando che la consistenza pari circa 8,20 m<sup>2</sup> di superficie lorda come descritta nei precedenti paragrafi e riepilogata anche negli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. Tav. 1 in All. Z – Bene 3,1) coincide con la superficie convenzionale, un attendibile valore commerciale attuale del locale distinto in catasto alla particella n. 191 sub 1 foglio 7 può essere stimato pari a € 1.722,00 (210,00 x 8,20), ovvero pari ad approssimati € 1.700.00 (millesettecento/00).

\*

**Bene 3.2:** Locale distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella n. 191 subalterno 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 4 mq, superficie catastale totale 4 mq, rendita € 3,72, Via Duca degli Abruzzi n. 8B, Piano T.

#### ***Intestazione e cronistoria dati catastali***

Come da visura storica aggiornata consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. B), il bene risulta attualmente intestato in catasto a: CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1, con ultima variazione risalente al 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazioni catastali precedenti:

dal 01.07.1999 al 09.11.2015: bene identificato al foglio 7, particella n. 191 subalterno 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 4 mq, rendita € 3,72, Via Duca degli Abruzzi n. 8B, Piano T. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1000/1000;

dal 29.03.1999 al 01.07.1999: bene identificato al foglio 7, particella n. 191 subalterno 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 4 mq, rendita € 3,72, Via Duca degli Abruzzi n. 8B, Piano T. Intestato a: Miraglia Franco, proprietà 1000/1000;

dal 01.01.1992 al 29.03.1999: bene identificato al foglio 7, particella n. 191 subalterno 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 4 mq, rendita € 4,75, Via Duca degli Abruzzi n. 10, Piano T. Intestato a: Giovannelli Maria Grazia, proprietà;

dal 05.08.1976 al 01.01.1992: bene identificato al foglio 7, particella n. 191 subalterno 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 4 mq, rendita Lire 22, Via Duca degli Abruzzi n. 10, Piano T. Intestato a: Giovannelli Maria Grazia, proprietà;

dal periodo antecedente l'impianto meccanografico al 05.08.1976: bene identificato al foglio 7, particella n. 191 subalterno 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 4 mq, rendita Lire 22, Via Duca degli Abruzzi n. 10, Piano T. Intestato a: Filippetti Giulia.

### ***Titolarità e provenienza ventennale***

Il bene risulta in proprietà della Società CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1 in forza dell'Atto di Compravendita stipulato da Luca Troili quale coadiutore temporaneo del Notaio in Roma, Dott. Giuseppe Troili rep. n. 46524 del 01.07.1999, registrato a Roma al n. 1V del 15.07.1999, trascritto a Roma il 28.07.1999 ai nn. 27072, 17627.

Copia conforme del suddetto Atto per Notaio Troili rep. 46524 del 01.07.1999 è consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. E), come desunta dalle documentazioni messe a disposizione dalla Curatela concernenti il procedimento E.I. r.g.e. 124/2020, del Tribunale di Rieti.

### ***Caratteristiche costruttive prevalenti e stato conservativo***

L'immobile con destinazione rimessa distinto in catasto al foglio 7 del Comune di Nazzano, particella n. 191 sub 2 si è presentato allo stato di rudere ed impraticabile (se non in prossimità dell'ingresso dalla via Duca degli Abruzzi) anche per ragioni di precarietà statica dell'intero complesso edificato di cui è parte insieme agli edifici limitrofi distinti alle particelle 192 e 193.

Per quanto è stato possibile rilevare dall'esame esterno e internamente limitatamente alla zona prossima all'ingresso nonché dalle piante catastali l'immobile si compone di un corpo di fabbrica ad un unico piano addossato sul fronte ovest dell'edificio distinto alla particella 192 e su parte di quello sud dell'edificio distinto alla particella 190. Consta di due ambienti, di cui uno adibito a corte interna. Insieme ai manufatti distinti alle particelle 192 e 193 pure oggetto della presente perizia, è parte dei tessuti edificati "minori" d'impianto medioevale descritti nel precedente Capitolo Secondo della presente relazione.

La struttura portante dell'edificio è in muratura caratterizzata da condizioni di abbandono e degrado strutturale. Il tetto è completamente crollato e gli spazi interni sono occupati da macerie su cui si è sviluppata una vegetazione arborea di natura sinantropica. Gli ambienti interni sono impraticabili anche per ragioni di precarietà statica; il tutto come illustrato nella documentazione fotografica consultabile in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 3.2).

### ***Confini e consistenze***

L'edificio corrispondente alla particella n. 191 confina con Via Duca degli Abruzzi, a ovest e sud, mentre ad est e nord confina ed è in aderenza con gli edifici distinti rispettivamente alle particelle 192 e 190.

Come desumibile dalle piante catastali riportate negli elaborati grafici prodotti dal sottoscritto e allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 3.2), il locale interno

sviluppa una superficie netta e lorda rispettivamente pari a circa 4,50 m<sup>2</sup> e 9,50 m<sup>2</sup>, mentre la corte interna consta di una superficie netta e lorda pari a circa 5,00 m<sup>2</sup>.

### ***Storia edilizia***

Dall'esame delle documentazioni ipocatastali ed in esito all'accesso agli atti depositati presso gli archivi del Comune di Nazzano non sono emerse notizie inerenti interventi edilizi che abbiano riguardato l'unità immobiliare in argomento la cui datazione deve considerarsi certamente risalente a data ante 1967.

Il bene era compreso nel “*Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico*”, oggetto del Permesso di Costruire n. 01/2008 del 10.03.2008 successivamente dichiarato decaduto con Determinazione del Responsabile dell'area Tecnica del Comune di Nazzano n. 30 del 17.02.2018.

Dalle ricognizioni compiute in sito non sono emersi riscontri che a seguito del rilascio del suddetto decaduto Permesso di Costruire n. 01/2008 siano stati avviati lavori riguardanti il locale in argomento.

### ***Prescrizioni urbanistiche e vincoli di natura storico-artistica e/o paesaggistica***

Il fabbricato corrispondente alla particella n. 191 del foglio 7 del Comune di Nazzano ricade nella Zona A, “Centro Antico”, di cui al PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 ed è sottoposto alla disciplina urbanistico-edilizia prescritta al punto 1 delle Norme Tecniche di Attuazione, come richiamata nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportata in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

Risulta altresì interessato dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, come richiamate nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportate in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

### ***Corrispondenze catastali e regolarità urbanistico-edilizia***

L'impraticabilità dell'immobile non ha consentito di effettuare operazioni di rilievo. Per quanto è stato possibile ispezionare non sono emersi elementi che possano far ritenere non vi sia corrispondenza tra stato di fatto e pianta catastale depositata (cfr. PLN \_F7\_191 sub 2 in All. B).

Non essendo emerse nel corso delle operazioni peritali notizie circa interventi eseguiti, titoli o pratiche edilizie ed essendo l'immobile realizzato certamente ante 1967, l'immobile distinto in catasto alla particella n. 191 sub 2 del foglio 7 del Comune di Nazzano può considerarsi regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

In esito all'accesso agli atti operato presso i competenti uffici del Comune di Nazzano non sono state rinvenute documentazioni né sono emerse notizie circa attestazioni di agibilità o inerenti all'idoneità statica o relative ad impianti di cui del resto l'immobile è risultato privo.

### ***Servitù, livelli, usi civici, parti comuni, vincoli o oneri condominiali***

Oltre che dalle prescrizioni di cui al punto 1. Centro Antico (zona A) delle Norme tecniche di attuazione del PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 nonché dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, non sono state

rinvenute nel corso delle operazioni peritali e degli accessi agli atti documentazioni né sono emerse notizie circa la sussistenza di servitù, livelli, usi civici o oneri condominiali.

### ***Stato di occupazione***

Nel corso dei sopralluoghi peritali svolti, il bene distinto in catasto alla particella n. 191 sub 2 del foglio 7 del Comune di Nazzano si è presentato inagibile e in stato di abbandono.

### ***Note e precisazioni***

Si ribadisce l'inagibilità dell'immobile in relazione alle condizioni di precarietà statica.

### ***Criteri di stima***

La metodologia utilizzata per l'individuazione di un attendibile valore di mercato del locale distinto in catasto alla particella n. 191 sub 2 del foglio 7 del Comune di Nazzano, si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Non sono tuttavia disponibili per la zona denominata "Centrale/Centro abitato (Via Vittorio Emanuele III)" del Comune di Nazzano quotazioni inerenti destinazioni corrispondenti o assimilabili a quella del bene oggetto di stima. Si è pertanto ritenuto di adottare come riferimento il valore commerciale unitario medio espresso in €/m<sup>2</sup> desumibile dall'Interrogazione OMI, rilevazioni 1° semestre 2023, relativamente ad immobili a destinazione residenziale ricadenti nella stessa zona censuaria (cfr. All. H) moltiplicato per il coefficiente di riduzione 0,6 generalmente adottato per il calcolo della superficie non residenziale. Ne consegue che, considerando un valore medio per abitazioni civili in normale stato conservativo pari a €/mq 875,00 [(700 + 1.050) / 2], quello che può essere assunto per la destinazione a rimessa/magazzino risulta pari a circa €/mq 525,00 (875 x 0,6).

Il valore medio come sopra individuato deve tuttavia considerarsi quale parametro base della stima, ovvero suscettibile di più precise calibrature tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della valutazione ed in funzione di coefficienti di incremento/decremento come di seguito riepilogati:

- 1) UBICAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: eccellente + 30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -15%;
- 2) FACIES ARCHITETTONICA - Qualità tipologico-strutturali, urbanistiche, panoramiche ed ambientali: eccellente +30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; mediocri -5%; pessima -10%;
- 3) CARATTERISTICHE - Caratteri degli elementi di rifinitura e degli impianti: eccellenti +30%; ottime +20%; buone +10%; medie o incomplete 0; mediocri -5%; pessime -10%; al rustico interno - 30%;
- 4) STATO - Stato di conservazione: eccellente + 30%; ottimo +20%; discreto +10%; buono 0; mediocri -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%.

Nel caso del locale oggetto di stima, in base alle risultanze delle rilevazioni peritali eseguite i coefficienti di incremento/decremento relativi a ciascuna categoria possono essere così identificati:

- 1) UBICAZIONE: discreta = + 10%;
- 2) FACIES ARCHITETTONICA: pessime = -10%;
- 3) CARATTERISTICHE: pessime = -10%;
- 4) STATO: fatiscenza = -50%.

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato base desunto dai risultati delle interrogazioni OMI considerate, si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente all'immobile oggetto di stima pari a €/mq 210,00 (525,00 - 60%).

### ***Stima di un attendibile valore commerciale***

La superficie convenzionale da considerarsi per il calcolo del valore commerciale complessivo del bene è, nel caso in specie del bene distinto in catasto alla particella n. 191 sub 2 del foglio 7 del Comune di Nazzano, quella risultante dalla somma della superficie lorda del locale destinato a rimessa e la superficie netta e lorda della corte interna, moltiplicata per il coefficiente 0,30.

In base alla consistenza descritta nei precedenti paragrafi e riepilogata anche negli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. Tav. 1 in All. Z – Bene 3.2), la superficie convenzionale dell'immobile oggetto di stima è dunque pari a complessivi 11,00 m<sup>2</sup> come di seguito dettagliato:

- superficie lorda della rimessa = 9,50 m<sup>2</sup>
- superficie corte = 1,50 m<sup>2</sup> (5,00 x 0,30)

Considerando una consistenza calcolata in mq 11,00 di superficie convenzionale, un attendibile valore commerciale attuale del bene distinto in catasto alla particella n. 191 sub 2 del foglio 7 può essere stimato pari a € 2.310,00 (210,00 x 11,00), ovvero pari ad approssimati € 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

\*

**Bene 3.3:** Appartamento distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella 192 sub 1, categoria A/6, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 47 mq, escluse aree scoperte 47 mq, rendita € 102,26, Via Duca degli Abruzzi n. 2, Piano 1.

### ***Intestazione e cronistoria dati catastali***

Da visura storica aggiornata in esito all'istanza di allineamento operata dal sottoscritto consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. B), il bene risulta attualmente intestato in catasto a: CESMIL S.r.l. L.G. N. 321/2023 con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1, con ultima modifica risalente al 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazioni catastali precedenti:

dal 10.02.2014 al 09.11.2015: bene identificato al foglio 7, particella 192 sub 1, categoria A/6, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita € 102,26, Via Duca degli Abruzzi n. 2, Piano 1. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. L.G. N. 321/2023 con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1;

dal 01.01.1994 al 10.02.2014: bene identificato al foglio 7, particella 192 sub 1, categoria A/6, classe 2, consistenza 26 vani, rendita € 1.063,49, Via Duca degli Abruzzi n. 2, Piano 1. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. L.G. N. 321/2023 con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1;

dal 01.01.1992 al 01.01.1994: bene identificato al foglio 7, particella 192 sub 1, categoria A/6, classe 2, consistenza 26 vani, rendita Lire 2.574.000, Via Duca degli Abruzzi n. 2, Piano 1. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. L.G. N. 321/2023 con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1;

dal 04.07.1978 al 01.01.1992: bene identificato al foglio 7, particella 192 sub 1, categoria A/6, classe 2, consistenza 26 vani, rendita € 1,40, Via Duca degli Abruzzi n. 2, Piano 1. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. L.G. N. 321/2023 con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1;

dal 23.12.1977 al 04.07.1978: bene identificato al foglio 7, particella 192 sub 1, categoria A/6, classe 2, consistenza 26 vani, rendita € 1,40, Via Duca degli Abruzzi n. 2, Piano 1. Intestato a: Saraceni Oriana, proprietà 500/1000, e Saraceni Piero, proprietà 500/1000;

dal 28.06.1977 al 23.12.1977: bene identificato al foglio 7, particella 192 sub 1, categoria A/6, classe 2, consistenza 26 vani, rendita € 1,40, Via Duca degli Abruzzi n. 2, Piano 1. Intestato a: Mizzau Silvana, usufruttuaria parziale, Saraceni Assunta, proprietà 4/8, Saraceni Ione, proprietà 2/8, Saraceni Oriana, proprietà 1/8, e Saraceni Piero, proprietà 1/8;

dal 25.06.1973 al 28.06.1977: bene identificato al foglio 7, particella 192 sub 1, categoria A/6, classe 2, consistenza 26 vani, rendita € 1,40, Via Duca degli Abruzzi n. 2, Piano 1. Intestato a: Mizzau Silvana, diritti reali da verificare, Saraceni Assunta, Saraceni Edelvais, Saraceni Irma, Saraceni Oriana e Saraceni Piero, diritti non specificati;

dal periodo antecedente l'impianto meccanografico al 25.06.1973: bene identificato al foglio 7, particella 192 sub 1, categoria A/6, classe 2, consistenza 26 vani, rendita € 1,40, Via Duca degli Abruzzi n. 2, Piano 1. Intestato a: Fabianesi Rosa, diritti reali non specificati.

### ***Titolarità e provenienza ventennale***

Il bene risulta in proprietà della Società CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1 in forza dell'Atto di Vendita stipulato dal Dott. Antonio Rossetti Notaio in Albano Laziale, rep. n. 168473 del 04.07.1978, registrato ad Albano Laziale al n. 4584 del 21.07.1978, trascritto a Roma il 01.08.1978 ai nn. 18243, 14965.

Copia conforme del suddetto Atto per Notaio Rossetti rep. n. 168473 del 04.07.1978 è consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. E), come desunta dalle documentazioni messe a disposizione dalla Curatela concernenti il procedimento E.I. r.g.e. 124/2020, del Tribunale di Rieti.

### ***Caratteristiche costruttive prevalenti e stato conservativo***

L'immobile a destinazione residenziale distinto in catasto al foglio 7 del Comune di Nazzano, particella n. 192 sub 1 si è presentato inaccessibile anche per ragioni di precarietà statica del complesso edificato di cui è parte insieme agli edifici limitrofi distinti alle particelle 191 e 193.

Per quanto è stato possibile rilevare dall'esame esterno e dalle piante catastali, l'appartamento si sviluppa al piano secondo (in visura catastale indicato al primo) di un fabbricato formato da tre piani fuori terra servito dalle rampe della scala comune in pietra addossata alla parete nord del Castello di accesso da Via Duca degli Abruzzi. Il manufatto descritto, insieme a quelli distinti alle particelle 191 e 193 pure oggetto della presente perizia, fa parte dei tessuti edificati "minori" d'impianto medioevale descritti nel precedente Capitolo Secondo della presente relazione.

La struttura portante dell'edificio è in muratura con ciò che resta di orizzontamenti e tetto realizzati con elementi portanti lignei. L'appartamento, inagibile per ragioni di precarietà statica, si è presentato dall'esterno in gravi condizioni di degrado e con il tetto crollato o fatiscente; il tutto come illustrato nella documentazione fotografica consultabile in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 3.3).

### ***Confini e consistenze***

L'edificio comprendente l'appartamento distinto alla particella n. 192 sub 1 confina con Via Duca degli Abruzzi e l'edificio distinto alla particella n. 191, a ovest, con l'edificio distinto alla particella 193, a sud, con gli spazi interni che un tempo corrispondevano al fossato del Castello, ad est, e con il terrapieno sottostante all'ultimo tratto della Via del Castello, a nord.

Come desumibile dalle piante catastali riportate negli elaborati grafici prodotti dal sottoscritto e allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 3.3), gli spazi dell'immobile sviluppano complessivamente una superficie abitabile netta e lorda rispettivamente pari a circa 34,45 m<sup>2</sup> e 47,50 m<sup>2</sup>.

### ***Storia edilizia***

Dall'esame delle documentazioni ipocatastali ed in esito all'accesso agli atti depositati presso gli archivi del Comune di Nazzano non sono emerse notizie inerenti interventi edilizi che abbiano riguardato l'unità immobiliare in argomento la cui datazione deve considerarsi certamente risalente a data ante 1967.

Il bene era compreso nel *“Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico”*, oggetto del Permesso di Costruire n. 01/2008 del 10.03.2008 successivamente dichiarato decaduto con Determinazione del Responsabile dell'area Tecnica del Comune di Nazzano n. 30 del 17.02.2018.

Dalle ricognizioni compiute in sito non sono emersi riscontri che a seguito del rilascio del suddetto decaduto Permesso di Costruire n. 01/2008 siano stati avviati lavori riguardanti l'appartamento in argomento.

### ***Prescrizioni urbanistiche e vincoli di natura storico-artistica e/o paesaggistica***

Il fabbricato comprendente l'appartamento distinto in catasto alla particella n. 192 sub 1 del foglio 7 del Comune di Nazzano ricade nella Zona A, “Centro Antico”, di cui al PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 ed è sottoposto alla disciplina urbanistico-edilizia prescritta al punto 1 delle Norme Tecniche di Attuazione, come richiamata nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportata in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

Risulta altresì interessato dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, come richiamate nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportate in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

### ***Corrispondenze catastali e regolarità urbanistico-edilizia***

L'impraticabilità dell'immobile per ragioni di precarietà statica e fatiscenza non ha consentito di effettuare sistematiche operazioni di rilievo. Per quanto è stato possibile ispezionare dall'esterno non sono emersi elementi che possano far ritenere non vi sia corrispondenza tra stato di fatto e pianta catastale depositata (cfr. PLN\_F7\_192 sub 1 in All. B).

Circa gli aspetti urbanistico-edilizi, si fa presente che dalle rilevazioni in sito e dall'esame delle documentazioni consultate e raccolte in esito all'accesso agli atti operato presso i competenti uffici del Comune di Nazzano non sono emersi riscontri dell'avvio di interventi edilizi di cui al *“Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e*

*riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico*”, accreditato del decaduto Permesso di Costruire n. 01/2008.

Sempre in esito al suddetto accesso agli atti, non sono state emerse altresì notizie circa titoli autorizzativi o altre pratiche edilizie, di attestazioni di abitabilità o agibilità, certificazioni di idoneità statica e relative a impianti

Evidenziato quanto sopra, trattandosi comunque di manufatto il cui impianto originario è da considerarsi certamente risalente a data ante 1967, è parere dello scrivente che non sussistano elementi tali da rendere necessarie, ai fini del trasferimento, procedure di regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene oggetto di stima.

Sempre ai fini del trasferimento, si specifica altresì che, trattandosi di immobile attualmente allo stato di “rudere” o comunque al “rustico” in quanto privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici come definiti ai punti f) e g) dell’Allegato A del Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 (*Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*), non sussiste a parere dello scrivente obbligo di predisposizione dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE).

### ***Servitù, livelli, usi civici, parti comuni, vincoli o oneri condominiali***

Oltre che dalle prescrizioni di cui al punto 1. Centro Antico (zona A) delle Norme tecniche di attuazione del PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 nonché dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, non sono state rinvenute nel corso delle operazioni peritali e degli accessi agli atti documentazioni né sono emerse notizie circa la sussistenza di servitù, livelli, usi civici o oneri condominiali.

### ***Stato di occupazione***

Nel corso dei sopralluoghi peritali svolti, l’appartamento distinto in catasto alla particella n. 192 sub 1 del foglio 7 del Comune di Nazzano si è presentato libero e inagibile.

### ***Note e precisazioni***

Si ribadisce l’impraticabilità dell’immobile per gravi condizioni di precarietà statica.

### ***Criteri di stima***

La metodologia utilizzata per l’individuazione di un attendibile valore di mercato dell’appartamento distinto in catasto alla particella n. 192 sub 1 del foglio 7 del Comune di Nazzano, con destinazione residenziale categoria A/6, si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall’Osservatorio dell’Agenzia delle Entrate (OMI).

In particolare, è stato considerato il valore commerciale unitario medio espresso in €/m<sup>2</sup> desumibile dall’Interrogazione OMI, rilevazioni 1° semestre 2023, relativamente ad immobili a destinazione residenziale nel Comune di Nazzano (RM), zona denominata “Centrale/Centro abitato (Via Vittorio Emanuele III)”, per abitazioni civili in normale stato conservativo pari a €/mq 875,00 [(700 + 1.050) / 2] (cfr. All. H).

Il valore medio come sopra individuato deve tuttavia considerarsi quale parametro base della stima, ovvero suscettibile di più precise calibrature tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell’immobile oggetto della valutazione ed in funzione di coefficienti di incremento/decremento come di seguito riepilogati:

1) UBICAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana:

eccellente + 30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -15%;

2) FACIES ARCHITETTONICA - Qualità tipologico-strutturali, urbanistiche, panoramiche ed ambientali: eccellente +30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; mediocre -5%; pessima -10%;

3) CARATTERISTICHE - Caratteri degli elementi di rifinitura e degli impianti: eccellenti +30%; ottime +20%; buone +10%; medie o incomplete 0; mediocri -5%; pessime -10%; al rustico interno - 30%;

4) STATO - Stato di conservazione: eccellente + 30%; ottimo +20%; discreto +10%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%.

Nel caso dell'appartamento oggetto di stima, in base alle risultanze delle rilevazioni peritali eseguite i coefficienti di incremento/decremento relativi a ciascuna categoria possono essere così identificati:

1) UBICAZIONE: buona = +10%;

2) FACIES ARCHITETTONICA: pessime = -10%;

3) CARATTERISTICHE: pessime = -10%;

4) STATO: fatiscenza = -50%.

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato base desunto dai risultati delle interrogazioni OMI considerate, si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente all'immobile oggetto di stima pari a €/mq 350,00 (875,00 - 60%).

#### ***Stima di un attendibile valore commerciale***

La superficie convenzionale da considerarsi per il calcolo del valore commerciale complessivo del bene è, nel caso in specie dell'immobile distinto in catasto alla particella n. 192 sub 1 del foglio 7 del Comune di Nazzano, non essendoci superfici non residenziali, quella corrispondente alla sola superficie abitabile lorda.

Considerando una consistenza come descritta nei precedenti paragrafi e riepilogata anche negli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. Tav. 1 in All. Z – Bene 3.3) pari a m<sup>2</sup> 47,50 di superficie convenzionale, un attendibile valore commerciale attuale dell'appartamento distinto in catasto alla particella n. 192 sub 1 del foglio 7 può essere stimato pari a € 16.625,00 (350,00 x 47,50), ovvero pari ad approssimati € 16.500,00 (sedicimilacinquecento/00).

\*

**Bene 3.4:** Appartamento distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella 192 sub 2, categoria A/6, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 52 mq, escluse aree scoperte 52 mq, rendita € 81,81, Via Duca degli Abruzzi n. 4, Piano 1.

#### ***Intestazione e cronistoria dati catastali***

Come da visura storica aggiornata consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. B), il bene risulta attualmente intestato in catasto a: CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 01172861005 proprietà 1/1, con ultima variazione risalente al 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazioni catastali precedenti:

dal 01.01.1994 al 09.11.2015: bene identificato al foglio 7, particella 192 sub 2, categoria A/6, classe 2, consistenza 2 vani, rendita € 81,81, Via Duca degli Abruzzi n. 4, Piano 1. Sempre intestato a CESMIL S.r.l., C.F. 01172861005 proprietà 1/1;

dal 01.01.1992 al 01.01.1994: bene identificato al foglio 7, particella 192 sub 2, categoria A/6, classe 2, consistenza 2 vani, rendita € 102,26, Via Duca degli Abruzzi n. 4, Piano 1. Sempre intestato a CESMIL S.r.l., C.F. 01172861005 proprietà 1/1;

dal 05.11.1991 al 01.01.1992: bene identificato al foglio 7, particella 192 sub 2, categoria A/6, classe 2, consistenza 2 vani, rendita € 0,11, Via Duca degli Abruzzi n. 4, Piano 1. Sempre intestato a CESMIL S.r.l., C.F. 01172861005 proprietà 1/1;

dal 21.12.1972 al 05.11.1991: bene identificato al foglio 7, particella 192 sub 2, categoria A/6, classe 2, consistenza 2 vani, rendita € 0,11, Via Duca degli Abruzzi n. 4, Piano 1. Intestato a: De Curzio Rita, proprietà;

dal periodo antecedente l'impianto meccanografico al 21.12.1972: bene identificato al foglio 7, particella 192 sub 2, categoria A/6, classe 2, consistenza 2 vani, rendita € 0,11, Via Duca degli Abruzzi n. 4, Piano 1. Intestato a: Fabianesi Francesco, diritti reali non specificati;

### ***Titolarità e provenienza ventennale***

Il bene risulta in proprietà della Società CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1 in forza dell'Atto di Vendita stipulato dal Dott. Franco Bartolomucci Notaio in Roma, rep. n. 168000 del 05.11.1991, registrato a Roma al n. 56908 1V del 20.11.1991, trascritto a Roma 2 il 20.11.1991 ai nn. 50225, 31269.

Copia conforme del suddetto Atto per Notaio Bartolomucci rep. n. 168000 del 05.11.1991 è consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. E), come desunta dalle documentazioni messe a disposizione dalla Curatela concernenti il procedimento E.I. r.g.e. 124/2020, del Tribunale di Rieti.

### ***Caratteristiche costruttive prevalenti e stato conservativo***

L'immobile a destinazione residenziale distinto in catasto al foglio 7 del Comune di Nazzano, particella n. 192 sub 2 si è presentato inaccessibile anche per ragioni di precarietà statica del complesso edificato di cui è parte insieme agli edifici limitrofi distinti alle particelle 191 e 193.

Per quanto è stato possibile rilevare dall'esame esterno e dalle piante catastali, l'appartamento si sviluppa al primo piano di un fabbricato formato da tre piani fuori terra servito dalle rampe della scala comune in pietra addossata alla parete nord del Castello di accesso da Via Duca degli Abruzzi. Il manufatto descritto, insieme a quelli distinti alle particelle 191 e 193 pure oggetto della presente perizia, fa parte dei tessuti edificati "minori" d'impianto medioevale descritti nel precedente Capitolo Secondo della presente relazione.

La struttura portante dell'edificio è in muratura con ciò che resta di orizzontamenti e tetto realizzati con elementi portanti lignei. L'appartamento, inagibile per ragioni di precarietà statica, si è presentato dall'esterno in gravi condizioni di degrado e con parti dei soffitti crollati o fatiscenti; il tutto come illustrato nella documentazione fotografica consultabile in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 3.4).

### ***Confini e consistenze***

L'edificio comprendente l'appartamento distinto alla particella n. 192 sub 2 confina con Via Duca degli Abruzzi e l'edificio distinto alla particella n. 191, a ovest, con l'edificio distinto alla particella 193, a sud, con gli spazi interni che un tempo corrispondevano al fossato del Castello, ad est, e con il terrapieno sottostante all'ultimo tratto della Via del Castello, a nord.

Come desumibile dalle piante catastali riportate negli elaborati grafici prodotti dal sottoscritto e allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 3.4), gli spazi dell'immobile sviluppano complessivamente una superficie abitabile netta e lorda rispettivamente pari a circa 34,55 m<sup>2</sup> e 47,50 m<sup>2</sup>.

### **Storia edilizia**

Dall'esame delle documentazioni ipocatastali ed in esito all'accesso agli atti depositati presso gli archivi del Comune di Nazzano non sono emerse notizie inerenti interventi edilizi che abbiano riguardato l'unità immobiliare in argomento la cui datazione deve considerarsi certamente risalente a data ante 1967.

Il bene era compreso nel *“Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico”*, oggetto del Permesso di Costruire n. 01/2008 del 10.03.2008 successivamente dichiarato decaduto con Determinazione del Responsabile dell'area Tecnica del Comune di Nazzano n. 30 del 17.02.2018.

Dalle ricognizioni compiute in sito non sono emersi riscontri che a seguito del rilascio del suddetto decaduto Permesso di Costruire n. 01/2008 siano stati avviati lavori riguardanti l'appartamento in argomento.

### **Prescrizioni urbanistiche e vincoli di natura storico-artistica e/o paesaggistica**

Il fabbricato comprendente l'appartamento distinto in catasto alla particella n. 192 sub 2 del foglio 7 del Comune di Nazzano ricade nella Zona A, “Centro Antico”, di cui al PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 ed è sottoposto alla disciplina urbanistico-edilizia prescritta al punto 1 delle Norme Tecniche di Attuazione, come richiamata nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportata in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

Risulta altresì interessato dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, come richiamate nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportate in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

### **Corrispondenze catastali e regolarità urbanistico-edilizia**

L'impraticabilità dell'immobile per ragioni di precarietà statica e fatiscenza non ha consentito di effettuare sistematiche operazioni di rilievo. Per quanto è stato possibile ispezionare dall'esterno non sono emersi elementi che possano far ritenere non vi sia corrispondenza tra stato di fatto e pianta catastale depositata (cfr. PLN\_F7\_192 sub 2 in All. B).

Circa gli aspetti urbanistico-edilizi, si fa presente che dalle rilevazioni in sito e dall'esame delle documentazioni consultate e raccolte in esito all'accesso agli atti operato presso i competenti uffici del Comune di Nazzano non sono emersi riscontri dell'avvio di interventi edilizi di cui al *“Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico”*, accreditato del decaduto Permesso di Costruire n. 01/2008.

Sempre in esito al suddetto accesso agli atti, non sono state emerse altresì notizie circa titoli autorizzativi o altre pratiche edilizie, di attestazioni di abitabilità o agibilità, certificazioni di idoneità statica e relative a impianti

Evidenziato quanto sopra, trattandosi comunque di manufatto il cui impianto originario è da considerarsi certamente risalente a data ante 1967, è parere dello scrivente che non sussistano elementi tali da rendere necessarie, ai fini del trasferimento, procedure di regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene oggetto di stima.

Sempre ai fini del trasferimento, si specifica altresì che, trattandosi di immobile attualmente allo stato di “rudere” o comunque al “rustico” in quanto privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici come definiti ai punti f) e g) dell’Allegato A del Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 (*Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*), non sussiste a parere dello scrivente obbligo di predisposizione dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE).

### ***Servitù, livelli, usi civici, parti comuni, vincoli o oneri condominiali***

Oltre che dalle prescrizioni di cui al punto 1. Centro Antico (zona A) delle Norme tecniche di attuazione del PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 nonché dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, non sono state rinvenute nel corso delle operazioni peritali e degli accessi agli atti documentazioni né sono emerse notizie circa la sussistenza di servitù, livelli, usi civici o oneri condominiali.

### ***Stato di occupazione***

Nel corso dei sopralluoghi peritali svolti, l’appartamento distinto in catasto alla particella n. 192 sub 2 del foglio 7 del Comune di Nazzano si è presentato libero e inagibile.

### ***Note e precisazioni***

Si ribadisce l’impraticabilità dell’immobile per gravi condizioni di precarietà statica.

### ***Criteri di stima***

La metodologia utilizzata per l’individuazione di un attendibile valore di mercato dell’appartamento distinto in catasto alla particella n. 192 sub 2 del foglio 7 del Comune di Nazzano, con destinazione residenziale categoria A/6, si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall’Osservatorio dell’Agenzia delle Entrate (OMI).

In particolare, è stato considerato il valore commerciale unitario medio espresso in €/m<sup>2</sup> desumibile dall’Interrogazione OMI, rilevazioni 1° semestre 2023, relativamente ad immobili a destinazione residenziale nel Comune di Nazzano (RM), zona denominata “Centrale/Centro abitato (Via Vittorio Emanuele III)”, per abitazioni civili in normale stato conservativo pari a €/mq 875,00 [(700 +1.050) /2] (cfr. All. H).

Il valore medio come sopra individuato deve tuttavia considerarsi quale parametro base della stima, ovvero suscettibile di più precise calibrature tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell’immobile oggetto della valutazione ed in funzione di coefficienti di incremento/decremento come di seguito riepilogati:

- 1) UBICAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: eccellente + 30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -15%;
- 2) FACIES ARCHITETTONICA - Qualità tipologico-strutturali, urbanistiche, panoramiche ed ambientali: eccellente +30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; mediocre -5%; pessima -10%;
- 3) CARATTERISTICHE - Caratteri degli elementi di rifinitura e degli impianti: eccellenti

+30%; ottime +20%; buone +10%; medie o incomplete 0; mediocri -5%; pessime -10%; al rustico interno - 30%;

4) STATO - Stato di conservazione: eccellente + 30%; ottimo +20%; discreto +10%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%.

Nel caso dell'appartamento oggetto di stima, in base alle risultanze delle rilevazioni peritali eseguite i coefficienti di incremento/decremento relativi a ciascuna categoria possono essere così identificati:

- 1) UBICAZIONE: buona = +10%;
- 2) FACIES ARCHITETTONICA: pessime = -10%;
- 3) CARATTERISTICHE: pessime = -10%;
- 4) STATO: fatiscenza = -50%.

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato base desunto dai risultati delle interrogazioni OMI considerate, si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente all'immobile oggetto di stima pari a €/mq 350,00 (875,00 - 60%).

### ***Stima di un attendibile valore commerciale***

La superficie convenzionale da considerarsi per il calcolo del valore commerciale complessivo del bene è, nel caso in specie dell'immobile distinto in catasto alla particella n. 192 sub 2 del foglio 7 del Comune di Nazzano, non essendoci superfici non residenziali, quella corrispondente alla sola superficie abitabile lorda.

Considerando una consistenza come descritta nei precedenti paragrafi e riepilogata anche negli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. Tav. 1 in All. Z – Bene 3.4) pari a m<sup>2</sup> 47,50 di superficie convenzionale, un attendibile valore commerciale attuale dell'appartamento distinto in catasto alla particella n. 192 sub 2 del foglio 7 può essere stimato pari a € 16.625,00 (350,00 x 47,50), ovvero pari ad approssimati € 16.500,00 (sedicimilacinquecento/00).

\*

**Bene 3.5:** Locale distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella 193, categoria C/6, classe 4, consistenza 4 mq, superficie catastale totale 4 mq, rendita € 3,72, Via Duca degli Abruzzi n. 6, Piano T.

### ***Intestazione e cronistoria dati catastali***

Da visura storica aggiornata in esito all'istanza di allineamento operata dal sottoscritto consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. B), il bene risulta attualmente intestato in catasto a: CESMIL S.r.l. L.G. N. 321/2023 con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1, con ultima modifica risalente al 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazioni catastali precedenti:

dal 01.01.1994 al 09.11.2015: bene identificato al foglio 7, particella 193, categoria C/6, classe 4, consistenza 4 m<sup>2</sup>, rendita € 3,72, Via Duca degli Abruzzi n. 6, Piano T. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. L.G. N. 321/2023, C.F. 03219130584, proprietà 1/1;

dal 01.01.1992 al 01.01.1994: bene identificato al foglio 7, particella 193, categoria C/6, classe 4, consistenza 4 m<sup>2</sup>, rendita € 4,75, Via Duca degli Abruzzi n. 6, Piano T. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. L.G. N. 321/2023, C.F. 03219130584, proprietà 1/1;

dal 05.11.1991 al 01.01.1992: bene identificato al foglio 7, particella 193, categoria C/6, classe 4, consistenza 4 m<sup>2</sup>, rendita € 0,01, Via Duca degli Abruzzi n. 6, Piano T. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. L.G. N. 321/2023, C.F. 03219130584, proprietà 1/1;

dal periodo antecedente l'impianto meccanografico al 05.11.1991: bene identificato al foglio 7, particella 193, categoria C/6, classe 4, consistenza 4 m<sup>2</sup>, rendita € 0,01, Via Duca degli Abruzzi n. 6, Piano T. Intestato a: De Curzio Rita, proprietà.

### ***Titolarità e provenienza ventennale***

Il bene risulta in proprietà della Società CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1 in forza dell'Atto di Vendita stipulato dal Dott. Franco Bartolomucci Notaio in Roma, rep. n. 168000 del 05.11.1991, registrato a Roma al n. 56908 1V del 20.11.1991, trascritto a Roma 2 il 20.11.1991 ai nn. 50225, 31269.

Copia conforme del suddetto Atto per Notaio Bartolomucci rep. n. 168000 del 05.11.1991 è consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. E), come desunta dalle documentazioni messe a disposizione dalla Curatela concernenti il procedimento E.I. r.g.e. 124/2020, del Tribunale di Rieti.

### ***Caratteristiche costruttive prevalenti e stato conservativo***

L'immobile con destinazione rimessa distinto in catasto al foglio 7 del Comune di Nazzano, particella n. 193 si è presentato inaccessibile anche per ragioni di precarietà statica dell'intero complesso edificato di cui è parte insieme agli edifici limitrofi distinti alle particelle 191 e 192.

Per quanto è stato possibile rilevare dall'esame esterno e dalle piante catastali, esso consta di un corpo di fabbrica formato da un unico piano stretto tra il volume dell'edificio distinto alla particella 192 (da cui è diviso da una galleria muraria di collegamento con gli spazi interni che un tempo corrispondevano al fossato del Castello), da una parte, e dalle rampe della scala in pietra addossata alla parete nord del Castello stesso di accesso da Via Duca degli Abruzzi alle unità immobiliari comprese nella particella 192, dall'altra. Il manufatto descritto, insieme a quelli distinti alle particelle 191 e 192 pure oggetto della presente perizia, fa parte dei tessuti edificati "minori" d'impianto medioevale descritti nel precedente Capitolo Secondo della presente relazione.

La struttura portante dell'edificio è in muratura, caratterizzata da condizioni di abbandono e degrado strutturale. L'unico ambiente interno di cui si compone è inagibile per ragioni di precarietà statica; il tutto come illustrato nella documentazione fotografica consultabile in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 3.5).

### ***Confini e consistenze***

L'edificio corrispondente alla particella n. 193 confina con Via Duca degli Abruzzi, a ovest, con l'edificio distinto alla particella 192 (da cui è staccato in corrispondenza della ridetta galleria muraria di collegamento con gli spazi interni che un tempo corrispondevano al fossato del Castello), a nord, con le rampe della scala in pietra di accesso alle unità immobiliari comprese nella particella 192, sugli altri lati.

Come desumibile dalle piante catastali riportate negli elaborati grafici prodotti dal sottoscritto e allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 3.5), gli spazi dell'immobile sviluppano complessivamente una superficie netta e lorda rispettivamente pari a circa 4,00 m<sup>2</sup> e 6,00 m<sup>2</sup>.

### ***Storia edilizia***

Dall'esame delle documentazioni ipocatastali ed in esito all'accesso agli atti depositati presso gli archivi del Comune di Nazzano non sono emerse notizie inerenti interventi edilizi che abbiano riguardato l'unità immobiliare in argomento la cui datazione deve considerarsi certamente risalente a data ante 1967.

### ***Prescrizioni urbanistiche e vincoli di natura storico-artistica e/o paesaggistica***

Il fabbricato corrispondente alla particella n. 193 del foglio 7 del Comune di Nazzano ricade nella Zona A, "Centro Antico", di cui al PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 ed è sottoposto alla disciplina urbanistico-edilizia prescritta al punto 1 delle Norme Tecniche di Attuazione, come richiamata nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportata in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

Risulta altresì interessato dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, come richiamate nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportate in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

### ***Corrispondenze catastali e regolarità urbanistico-edilizia***

L'impraticabilità dell'immobile perché con accesso interdetto e per ragioni di precarietà statica non ha consentito di effettuare operazioni di rilievo. Per quanto è stato possibile ispezionare non sono emersi elementi che possano far ritenere non vi sia corrispondenza tra stato di fatto e pianta catastale depositata (cfr. PLN\_F7\_193 in All. B).

Non essendo emerse nel corso delle operazioni peritali notizie circa interventi eseguiti, titoli o pratiche edilizie ed essendo l'immobile realizzato certamente ante 1967, il locale distinto in catasto alla particella n. 193 del foglio 7 del Comune di Nazzano può considerarsi regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

In esito all'accesso agli atti operato presso i competenti uffici del Comune di Nazzano non sono state rinvenute documentazioni né sono emerse notizie circa attestazioni di agibilità o inerenti all'idoneità statica o relative ad impianti di cui del resto l'immobile, da quanto è possibile ipotizzare dall'esame esterno, risulta privo.

### ***Servitù, livelli, usi civici, parti comuni, vincoli o oneri condominiali***

Oltre che dalle prescrizioni di cui al punto 1. Centro Antico (zona A) delle Norme tecniche di attuazione del PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 nonché dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, non sono state rinvenute nel corso delle operazioni peritali e degli accessi agli atti documentazioni né sono emerse notizie circa la sussistenza di servitù, livelli, usi civici o oneri condominiali.

### ***Stato di occupazione***

Nel corso dei sopralluoghi peritali svolti, il locale distinto in catasto alla particella n. 193 del foglio 7 del Comune di Nazzano si è presentato inagibile e in stato di abbandono.

### ***Note e precisazioni***

Si ribadisce l'inagibilità dell'immobile in relazione alle condizioni di precarietà statica.

Si fa presente che dalle documentazioni consultate ed acquisite in esito all'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Nazzano (cfr. All. C), non risulta che l'immobile distinto in

catasto alla particella n. 193 del foglio 7 fosse compreso tra quelli oggetto del “*Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico*”, accreditato del decaduto Permesso di Costruire n. 01/2008 né della convenzione stipulata tra CESMIL e Comune di Nazzano per Notar Pasquale Cordasco in Roma, repertorio n. 103569 del 15.09.2005, regolante l’attuazione della “*Proposta di programma di iniziativa privata per il recupero e la valorizzazione di immobili siti nel centro storico del Comune di Nazzano*”, come invece indicato nella relazione peritale redatta nell’ambito della procedura di E.I. rge 124/2020 del Tribunale di Rieti.

### **Criteri di stima**

La metodologia utilizzata per l’individuazione di un attendibile valore di mercato del locale distinto in catasto alla particella n. 193 del foglio 7 del Comune di Nazzano, si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall’Osservatorio dell’Agenzia delle Entrate (OMI).

Non sono tuttavia disponibili per la zona del Comune denominata “Centrale/Centro abitato (Via Vittorio Emanuele III)” del Comune di Nazzano quotazioni inerenti destinazioni corrispondenti o assimilabili a quella del bene oggetto di stima. Si è pertanto ritenuto di adottare come riferimento il valore commerciale unitario medio espresso in €/m<sup>2</sup> desumibile dall’Interrogazione OMI, rilevazioni 1° semestre 2023, relativamente ad immobili a destinazione residenziale ricadenti nella stessa zona censuaria (cfr. All. H) moltiplicato per il coefficiente di riduzione 0,6 generalmente adottato per il calcolo della superficie non residenziale. Ne consegue che, considerando un valore medio per abitazioni civili in normale stato conservativo pari a €/mq 875,00 [(700 + 1.050) / 2], quello che può essere assunto per la destinazione a magazzino risulta pari a circa €/mq 525,00 (875 x 0,6).

Il valore medio come sopra individuato deve tuttavia considerarsi quale parametro base della stima, ovvero suscettibile di più precise calibrature tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell’immobile oggetto della valutazione ed in funzione di coefficienti di incremento/decremento come di seguito riepilogati:

- 1) UBICAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: eccellente + 30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -15%;
- 2) FACIES ARCHITETTONICA - Qualità tipologico-strutturali, urbanistiche, panoramiche ed ambientali: eccellente +30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; mediocri -5%; pessima -10%;
- 3) CARATTERISTICHE - Caratteri degli elementi di rifinitura e degli impianti: eccellenti +30%; ottime +20%; buone +10%; medie o incomplete 0; mediocri -5%; pessime -10%; al rustico interno - 30%;
- 4) STATO - Stato di conservazione: eccellente + 30%; ottimo +20%; discreto +10%; buono 0; mediocri -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%.

Nel caso del locale oggetto di stima, in base alle risultanze delle rilevazioni peritali eseguite i coefficienti di incremento/decremento relativi a ciascuna categoria possono essere così identificati:

- 1) UBICAZIONE: discreta = + 10%;
- 2) FACIES ARCHITETTONICA: pessime = -10%;
- 3) CARATTERISTICHE: pessime = -10%;
- 4) STATO: fatiscenza = -50%.

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato base desunto dai risultati delle interrogazioni OMI considerate, si può quindi ricavare un attendibile valore

unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente all'immobile oggetto di stima pari a €/mq 210,00 (525,00 - 60%).

#### ***Stima di un attendibile valore commerciale***

Considerando che la consistenza pari circa 6,00 m<sup>2</sup> di superficie lorda come descritta nei precedenti paragrafi e riepilogata anche negli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. Tav. 1 in All. Z – Bene 3,5) coincide con la superficie convenzionale, un attendibile valore commerciale attuale del locale distinto in catasto alla particella n. 193 foglio 7 può essere stimato pari a € 1.260,00 (210,00 x 6), ovvero pari ad approssimati € 1.200.00 (milleduecento/00).

\*\*\*

#### **Blocco 4**

**Bene 4.1:** Magazzino distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella n. 136 subalterno 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 38 mq, superficie catastale totale 56 mq, rendita € 31,40, Via dei Savelli n. 14, Piano T.

#### ***Intestazione e cronistoria dati catastali***

Come da visura storica aggiornata consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. B), il bene risulta attualmente intestato in catasto a: CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1000/1000, con ultima modifica risalente al 17.12.2015 per variazione toponomastica.

Variazioni catastali precedenti:

dal 09.11.2015 al 17.12.2015: bene identificato al foglio 7, particella n. 136 subalterno 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 38 mq, superficie catastale totale 56 mq, rendita € 31,40, Via Savelli n. 14, Piano T. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1000/1000;

dal 01.01.1994 al 09.11.2015: bene identificato al foglio 7, particella n. 136 subalterno 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 38 mq, superficie catastale totale 56 mq, rendita € 31,40, Via Savelli n. 14, Piano T. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1000/1000;

dal 01.01.1992 al 01.01.1994: bene identificato al foglio 7, particella n. 136 subalterno 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 38 mq, superficie catastale totale 56 mq, rendita Lire 76.000, Via Savelli n. 14, Piano T. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1000/1000;

dal 29.12.1978 al 01.01.1992: bene identificato al foglio 7, particella n. 136 subalterno 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 38 mq, superficie catastale totale 56 mq, rendita € 0,07, Via Savelli n. 14, Piano T. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1000/1000;

dal 23.06.1977 al 29.02.1978: bene identificato al foglio 7, particella n. 136 subalterno 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 38 mq, superficie catastale totale 56 mq, rendita € 0,07, Via Savelli n. 14, Piano T. Intestato a: SOCIETA' T.V.C. REALIZZAZIONE TELECINEMATOGRAFICHE S.R.L., proprietà 1000/1000;

dal periodo antecedente l'impianto meccanografico al 23.06.1977: bene identificato al foglio 7, particella n. 136 subalterno 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 38 mq, superficie

catastale totale 56 mq, rendita € 0,07, Via Savelli n. 14, Piano T. Intestato a: Di Stefano Angelo, diritti reali non specificati.

### ***Titolarità e provenienza ventennale***

Il bene risulta in proprietà della Società CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1 in forza dell'Atto di Compravendita per Notaio in Palestrina, Dott. Stefano Brucculeri rep. n. 49100 del 29.12.1978, registrato a Palestrina al n. 177 del 17.01.1979, trascritto a Roma il 24.01.1979 ai nn. 2077, 1709.

Copia conforme del suddetto Atto per Notaio Brucculeri rep. 49100 del 29.12.1978 è consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. E), come desunta dalle documentazioni messe a disposizione dalla Curatela concernenti il procedimento E.I. r.g.e. 124/2020, del Tribunale di Rieti.

### ***Caratteristiche costruttive prevalenti e stato conservativo***

L'immobile con destinazione magazzino distinto in catasto al foglio 7 del Comune di Nazzano, particella n. 136 sub 1 si è presentato inaccessibile anche per ragioni di precarietà statica dell'intero fabbricato entro cui è compreso.

Per quanto è stato possibile rilevare dall'esame esterno e dalle piante catastali, esso si sviluppa al piano terra con accesso da Via dei Savelli di un fabbricato composto da tre livelli funzionali oltre la quota stradale, parte dei tessuti edificati "minori" d'impianto medioevale descritti nel precedente Capitolo Secondo della presente relazione, ed ubicato nel quadrante nord-orientale del centro storico, al margine del declivio affacciante sul sottostante Viale Tiberino (attualmente ridenominato Via Eduardo Romano).

La struttura portante dell'edificio è in muratura con ciò che resta di orizzontamenti e tetto realizzati con elementi portanti lignei. Gli ambienti interni sono inagibili per ragioni di precarietà statica; il tutto come illustrato nella documentazione fotografica consultabile in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 4.1).

### ***Confini e consistenze***

L'edificio comprendente il magazzino distinto alla particella n. 136 sub 3 confina con Via dei Savelli, sul fronte sud-ovest, con le aree in forte declivio a margine del sottostante Viale Tiberino, a nord-est, con terrapieni o altre unità immobiliari comprese nel complesso edilizio formato dalle particelle 136 e 137 sugli altri lati l'edificio.

Come desumibile dalle piante catastali riportate negli elaborati grafici prodotti dal sottoscritto e allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 4.1), gli spazi dell'immobile sviluppano complessivamente una superficie a magazzino netta e lorda rispettivamente pari a circa 37,40 m<sup>2</sup> e 49,50 m<sup>2</sup>.

### ***Storia edilizia***

Dall'esame delle documentazioni ipocatastali ed in esito all'accesso agli atti depositati presso gli archivi del Comune di Nazzano non sono emerse notizie inerenti interventi edilizi che abbiano riguardato l'unità immobiliare in argomento la cui datazione deve considerarsi certamente risalente a data ante 1967.

Il bene era compreso nel "*Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico*", oggetto del Permesso di Costruire n. 01/2008 del 10.03.2008 successivamente dichiarato decaduto con Determinazione del Responsabile dell'area Tecnica del Comune di Nazzano n. 30 del 17.02.2018.

Dalle ricognizioni compiute in sito non sono emersi riscontri che a seguito del rilascio del suddetto decaduto Permesso di Costruire n. 01/2008 siano stati avviati lavori riguardanti il magazzino in argomento.

### ***Prescrizioni urbanistiche e vincoli di natura storico-artistica e/o paesaggistica***

Il fabbricato comprendente il bene distinto in catasto alla particella n. 136 sub 1 del foglio 7 del Comune di Nazzano ricade nella Zona A, "Centro Antico", di cui al PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 ed è sottoposto alla disciplina urbanistico-edilizia prescritta al punto 1 delle Norme Tecniche di Attuazione, come richiamata nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportata in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

Risulta altresì interessato dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, come richiamate nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportate in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

### ***Corrispondenze catastali e regolarità urbanistico-edilizia***

L'impraticabilità dell'immobile perché con accesso interdetto e per ragioni di precarietà statica non ha consentito di effettuare operazioni di rilievo. Per quanto è stato possibile ispezionare non sono emersi elementi che possano far ritenere non vi sia corrispondenza tra stato di fatto e pianta catastale depositata (cfr. PLN\_F7\_136 sub 1 in All. B).

Circa gli aspetti urbanistico-edilizi, si fa presente che dalle rilevazioni in sito e dall'esame delle documentazioni consultate e raccolte in esito all'accesso agli atti operato presso i competenti uffici del Comune di Nazzano non sono emersi riscontri dell'avvio di interventi edilizi di cui al "Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico", accreditato del decaduto Permesso di Costruire n. 01/2008.

Sempre in esito al suddetto accesso agli atti, non sono state emerse altresì notizie circa titoli autorizzativi o altre pratiche edilizie, di attestazioni di agibilità, certificazioni di idoneità statica e relative a impianti

Evidenziato quanto sopra, trattandosi comunque di manufatto il cui impianto originario come già accennato è da considerarsi certamente risalente a data ante 1967, è parere dello scrivente che non sussistano elementi tali da rendere necessarie, ai fini del trasferimento, procedure di regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene oggetto di stima.

### ***Servitù, livelli, usi civici, parti comuni, vincoli o oneri condominiali***

Oltre che dalle prescrizioni di cui al punto 1. Centro Antico (zona A) delle Norme tecniche di attuazione del PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 nonché dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, non sono state rinvenute nel corso delle operazioni peritali e degli accessi agli atti documentazioni né sono emerse notizie circa la sussistenza di servitù, livelli, usi civici o oneri condominiali.

### ***Stato di occupazione***

Nel corso dei sopralluoghi peritali svolti, il magazzino distinto in catasto alla particella n. 136 sub 1 del foglio 7 del Comune di Nazzano si è presentato inagibile.

### **Note e precisazioni**

Si ribadisce l'inagibilità dell'immobile per gravi condizioni di precarietà statica.

### **Criteri di stima**

La metodologia utilizzata per l'individuazione di un attendibile valore di mercato del magazzino distinto in catasto alla particella n. 136 sub 1 del foglio 7 del Comune di Nazzano, si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Non sono tuttavia disponibili per la zona del Comune denominata "Centrale/Centro abitato (Via Vittorio Emanuele III)" del Comune di Nazzano quotazioni inerenti destinazioni corrispondenti o assimilabili a quella del bene oggetto di stima. Si è pertanto ritenuto di adottare come riferimento il valore commerciale unitario medio espresso in €/m<sup>2</sup> desumibile dall'Interrogazione OMI, rilevazioni 1° semestre 2023, relativamente ad immobili a destinazione residenziale ricadenti nella stessa zona censuaria (cfr. All. H) moltiplicato per il coefficiente di riduzione 0,6 generalmente adottato per il calcolo della superficie non residenziale. Ne consegue che, considerando un valore medio per abitazioni civili in normale stato conservativo pari a €/mq 875,00 [(700 + 1.050) / 2], quello che può essere assunto per la destinazione a magazzino risulta pari a circa €/mq 525,00 (875 x 0,6).

Il valore medio come sopra individuato deve tuttavia considerarsi quale parametro base della stima, ovvero suscettibile di più precise calibrature tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della valutazione ed in funzione di coefficienti di incremento/decremento come di seguito riepilogati:

- 1) UBICAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: eccellente + 30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -15%;
- 2) FACIES ARCHITETTONICA - Qualità tipologico-strutturali, urbanistiche, panoramiche ed ambientali: eccellente +30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; mediocri -5%; pessima -10%;
- 3) CARATTERISTICHE - Caratteri degli elementi di rifinitura e degli impianti: eccellenti +30%; ottime +20%; buone +10%; medie o incomplete 0; mediocri -5%; pessime -10%; al rustico interno - 30%;
- 4) STATO - Stato di conservazione: eccellente + 30%; ottimo +20%; discreto +10%; buono 0; mediocri -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%.

Nel caso del magazzino oggetto di stima, in base alle risultanze delle rilevazioni peritali eseguite i coefficienti di incremento/decremento relativi a ciascuna categoria possono essere così identificati:

- 1) UBICAZIONE: buona = 0;
- 2) FACIES ARCHITETTONICA: pessime = -10%;
- 3) CARATTERISTICHE: pessime = -10%;
- 4) STATO: fatiscenza = -50%.

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato base desunto dai risultati delle interrogazioni OMI considerate, si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente all'immobile oggetto di stima pari a €/mq 157,50 (525,00 - 70%).

### **Stima di un attendibile valore commerciale**

Considerando che la consistenza pari circa 49,50 m<sup>2</sup> di superficie lorda come descritta nei precedenti paragrafi e riepilogata anche negli elaborati grafici allegati in appendice della

presente relazione (cfr. Tav. 1 in All. Z – Bene 4,1) coincide con la superficie convenzionale, un attendibile valore commerciale attuale del magazzino distinto in catasto alla particella n. 136 sub 1 del foglio 7 può essere stimato pari a € 7.796,25 (157,50 x 49,50), ovvero pari ad approssimati € 8.000,00 (ottomila/00).

\*

**Bene 4.2:** Magazzino distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella n. 136 subalterno 2, categoria C/2, classe 6, consistenza 36 mq, superficie catastale totale 51 mq, rendita € 29,75, Via dei Savelli n. 16, Piano S1.

#### ***Intestazione e cronistoria dati catastali***

Come da visura storica aggiornata consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. B), il bene risulta attualmente intestato in catasto a: CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1000/1000, con ultima modifica risalente al 17.12.2015 per variazione toponomastica.

Variazioni catastali precedenti:

dal 09.11.2015 al 17.12.2015: bene identificato al foglio 7, particella n. 136 subalterno 2, categoria C/2, classe 6, consistenza 36 mq, superficie catastale totale 51 mq, rendita € 29,75, Via Savelli n. 16, Piano S1. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1000/1000;

dal 01.01.1994 al 09.11.2015: bene identificato al foglio 7, particella n. 136 subalterno 2, categoria C/2, classe 6, consistenza 36 mq, superficie catastale totale 51 mq, rendita € 29,75, Via Savelli n. 16, Piano S1. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1000/1000;

dal 01.01.1992 al 01.01.1994: bene identificato al foglio 7, particella n. 136 subalterno 2, categoria C/2, classe 6, consistenza 36 mq, superficie catastale totale 51 mq, rendita Lire 72.000, Via Savelli n. 16, Piano S1. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1000/1000;

dal 29.12.1978 al 01.01.1992: bene identificato al foglio 7, particella n. 136 subalterno 2, categoria C/2, classe 6, consistenza 36 mq, superficie catastale totale 51 mq, rendita € 0,07, Via Savelli n. 16, Piano S1. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1000/1000;

dal 23.06.1977 al 29.02.1978: bene identificato al foglio 7, particella n. 136 subalterno 2, categoria C/2, classe 6, consistenza 36 mq, superficie catastale totale 51 mq, rendita € 0,07, Via Savelli n. 16, Piano S1. Intestato a: SOCIETA' T.V.C. REALIZZAZIONE TELECINEMATOGRAFICHE S.R.L., proprietà 1000/1000;

dal periodo antecedente l'impianto meccanografico al 23.06.1977: bene identificato al foglio 7, particella n. 136 subalterno 2, categoria C/2, classe 6, consistenza 36 mq, superficie catastale totale 51 mq, rendita € 0,07, Via Savelli n. 16, Piano S1. Intestato a: Di Stefano Angelo, diritti reali non specificati.

#### ***Titolarità e provenienza ventennale***

Il bene risulta in proprietà della Società CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1 in forza dell'Atto di Compravendita per Notaio in Palestrina, Dott. Stefano Brucculeri rep. n. 49100 del 29.12.1978, registrato a Palestrina al n. 177 del 17.01.1979, trascritto a Roma il 24.01.1979 ai nn. 2077, 1709.

Copia conforme del suddetto Atto per Notaio Brucculeri rep. 49100 del 29.12.1978 è consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. E), come desunta dalle documentazioni messe a disposizione dalla Curatela concernenti il procedimento E.I. r.g.e. 124/2020, del Tribunale di Rieti.

### ***Caratteristiche costruttive prevalenti e stato conservativo***

L'immobile con destinazione magazzino distinto in catasto al foglio 7 del Comune di Nazzano, particella n. 136 sub 2 si è presentato inaccessibile anche per ragioni di precarietà statica dell'intero fabbricato entro cui è compreso.

Per quanto è stato possibile rilevare dall'esame esterno e dalle piante catastali, esso si sviluppa al piano primo sottostrada raggiungibile mediante scala da Via dei Savelli, di un fabbricato composto da tre livelli funzionali oltre la quota stradale, parte dei tessuti edificati "minori" d'impianto medioevale descritti nel precedente Capitolo Secondo della presente relazione, ed ubicato nel quadrante nord-orientale del centro storico, al margine del declivio affacciante sul sottostante Viale Tiberino (attualmente ridenominato Via Eduardo Romano).

La struttura portante dell'edificio è in muratura con ciò che resta di orizzontamenti e tetto realizzati con elementi portanti lignei. Gli ambienti interni sono inagibili per ragioni di precarietà statica; il tutto come illustrato nella documentazione fotografica consultabile in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 4.2).

### ***Confini e consistenze***

L'edificio comprendente il magazzino distinto alla particella n. 136 sub 2 confina con Via dei Savelli, sul fronte sud-ovest, con le aree in forte declivio a margine del sottostante Viale Tiberino, a nord-est, con terrapieni o altre unità immobiliari comprese nel complesso edilizio formato dalle particelle 136 e 137 sugli altri lati l'edificio.

Come desumibile dalle piante catastali riportate negli elaborati grafici prodotti dal sottoscritto e allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 4.2), gli spazi dell'immobile sviluppano complessivamente una superficie a magazzino netta e lorda rispettivamente pari a circa 44,90 m<sup>2</sup> e 55,90 m<sup>2</sup>.

### ***Storia edilizia***

Dall'esame delle documentazioni ipocatastali ed in esito all'accesso agli atti depositati presso gli archivi del Comune di Nazzano non sono emerse notizie inerenti interventi edilizi che abbiano riguardato l'unità immobiliare in argomento la cui datazione deve considerarsi certamente risalente a data ante 1967.

Il bene era compreso nel "Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico", oggetto del Permesso di Costruire n. 01/2008 del 10.03.2008 successivamente dichiarato decaduto con Determinazione del Responsabile dell'area Tecnica del Comune di Nazzano n. 30 del 17.02.2018.

Dalle ricognizioni compiute in sito non sono emersi riscontri che a seguito del rilascio del suddetto decaduto Permesso di Costruire n. 01/2008 siano stati avviati lavori riguardanti il magazzino in argomento.

### ***Prescrizioni urbanistiche e vincoli di natura storico-artistica e/o paesaggistica***

Il fabbricato comprendente il bene distinto in catasto alla particella n. 136 sub 2 del foglio 7 del Comune di Nazzano ricade nella Zona A, "Centro Antico", di cui al PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 ed è sottoposto alla disciplina urbanistico-edilizia

prescritta al punto 1 delle Norme Tecniche di Attuazione, come richiamata nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportata in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

Risulta altresì interessato dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, come richiamate nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportate in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

### ***Corrispondenze catastali e regolarità urbanistico-edilizia***

L'impraticabilità dell'immobile perché con accesso interdetto e per ragioni di precarietà statica non ha consentito di effettuare operazioni di rilievo. Per quanto è stato possibile ispezionare non sono emersi elementi che possano far ritenere non vi sia corrispondenza tra stato di fatto e pianta catastale depositata (cfr. PLN \_F7\_136 sub 2 in All. B).

Circa gli aspetti urbanistico-edilizi, si fa presente che dalle rilevazioni in sito e dall'esame delle documentazioni consultate e raccolte in esito all'accesso agli atti operato presso i competenti uffici del Comune di Nazzano non sono emersi riscontri dell'avvio di interventi edilizi di cui al "*Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico*", accreditato del decaduto Permesso di Costruire n. 01/2008.

Sempre in esito al suddetto accesso agli atti, non sono state emerse altresì notizie circa titoli autorizzativi o altre pratiche edilizie, di attestazioni di agibilità, certificazioni di idoneità statica e relative a impianti

Evidenziato quanto sopra, trattandosi comunque di manufatto il cui impianto originario come già accennato è da considerarsi certamente risalente a data ante 1967, è parere dello scrivente che non sussistano elementi tali da rendere necessarie, ai fini del trasferimento, procedure di regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene oggetto di stima.

### ***Servitù, livelli, usi civici, parti comuni, vincoli o oneri condominiali***

Oltre che dalle prescrizioni di cui al punto 1. Centro Antico (zona A) delle Norme tecniche di attuazione del PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 nonché dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, non sono state rinvenute nel corso delle operazioni peritali e degli accessi agli atti documentazioni né sono emerse notizie circa la sussistenza di servitù, livelli, usi civici o oneri condominiali.

### ***Stato di occupazione***

Nel corso dei sopralluoghi peritali svolti, il magazzino distinto in catasto alla particella n. 136 sub 2 del foglio 7 del Comune di Nazzano si è presentato inagibile.

### ***Note e precisazioni***

Si ribadisce l'inagibilità dell'immobile per gravi condizioni di precarietà statica.

### ***Criteri di stima***

La metodologia utilizzata per l'individuazione di un attendibile valore di mercato del magazzino distinto in catasto alla particella n. 136 sub 2 del foglio 7 del Comune di Nazzano,

si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Non sono tuttavia disponibili per la zona del Comune denominata "Centrale/Centro abitato (Via Vittorio Emanuele III)" del Comune di Nazzano quotazioni inerenti destinazioni corrispondenti o assimilabili a quella del bene oggetto di stima. Si è pertanto ritenuto di adottare come riferimento il valore commerciale unitario medio espresso in €/m<sup>2</sup> desumibile dall'Interrogazione OMI, rilevazioni 1° semestre 2023, relativamente ad immobili a destinazione residenziale ricadenti nella stessa zona censuaria (cfr. All. H) moltiplicato per il coefficiente di riduzione 0,6 generalmente adottato per il calcolo della superficie non residenziale. Ne consegue che, considerando un valore medio per abitazioni civili in normale stato conservativo pari a €/mq 875,00  $[(700 + 1.050) / 2]$ , quello che può essere assunto per la destinazione a magazzino risulta pari a circa €/mq 525,00 (875 x 0,6).

Il valore medio come sopra individuato deve tuttavia considerarsi quale parametro base della stima, ovvero suscettibile di più precise calibrature tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della valutazione ed in funzione di coefficienti di incremento/decremento come di seguito riepilogati:

- 1) UBICAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: eccellente + 30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -15%;
- 2) FACIES ARCHITETTONICA - Qualità tipologico-strutturali, urbanistiche, panoramiche ed ambientali: eccellente +30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; mediocre -5%; pessima -10%;
- 3) CARATTERISTICHE - Caratteri degli elementi di rifinitura e degli impianti: eccellenti +30%; ottime +20%; buone +10%; medie o incomplete 0; mediocri -5%; pessime -10%; al rustico interno - 30%;
- 4) STATO - Stato di conservazione: eccellente + 30%; ottimo +20%; discreto +10%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%.

Nel caso del magazzino oggetto di stima, in base alle risultanze delle rilevazioni peritali eseguite i coefficienti di incremento/decremento relativi a ciascuna categoria possono essere così identificati:

- 1) UBICAZIONE: buona = 0;
- 2) FACIES ARCHITETTONICA: pessime = -10%;
- 3) CARATTERISTICHE: pessime = -10%;
- 4) STATO: fatiscenza = -50%.

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato base desunto dai risultati delle interrogazioni OMI considerate, si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente all'immobile oggetto di stima pari a €/mq 157,50 (525,00 - 70%).

### ***Stima di un attendibile valore commerciale***

Considerando che la consistenza pari circa 55,90 m<sup>2</sup> di superficie lorda come descritta nei precedenti paragrafi e riepilogata anche negli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. Tav. 1 in All. Z – Bene 4.2) coincide con la superficie convenzionale, un attendibile valore commerciale attuale del magazzino distinto in catasto alla particella n. 136 sub 2 del foglio 7 può essere stimato pari a € 8.804,25 (157,50 x 55,90), ovvero pari ad approssimati € 9.000,00 (novemila/00).

\*

**Bene 4.3:** Appartamento distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella n. 136 subalterno 3, categoria A/6, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 43 mq, escluse aree scoperte 43 mq, rendita € 61,36, Via dei Savelli n. 18A, Piano 1.

#### ***Intestazione e cronistoria dati catastali***

Come da visura storica aggiornata consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. B), il bene risulta attualmente intestato in catasto a: CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1000/1000, con ultima variazione risalente al 23.06.2016, pratica n. RM0396448 per aggiornamento planimetrico (n. 110525.1/2016).

Variazioni catastali precedenti:

dal 17.12.2015 al 23.06.2016: bene identificato al foglio 7, particella n. 136 subalterno 3, categoria A/6, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 52 mq, escluse aree scoperte 52 mq, rendita € 61,36, Via dei Savelli n. 18A, Piano 1. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1000/1000;

dal 09.11.2015 al 17.12.2015: bene identificato al foglio 7, particella n. 136 subalterno 3, categoria A/6, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita € 61,36, Via dei Savelli n. 18A, Piano 1. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1000/1000;

dal 01.01.1994 al 09.11.2015: bene identificato al foglio 7, particella n. 136 subalterno 3, categoria A/6, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita Lire 148.500, Via dei Savelli n. 18A, Piano 1. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1000/1000;

dal 01.01.1992 al 01.01.1994: bene identificato al foglio 7, particella n. 136 subalterno 3, categoria A/6, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita € 0,08, Via dei Savelli n. 18A, Piano 1. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1000/1000;

dal 29.12.1978 al 01.01.1992: bene identificato al foglio 7, particella n. 136 subalterno 3, categoria A/6, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita € 0,08, Via dei Savelli n. 18A, Piano 1. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1000/1000;

dal 23.06.1977 al 29.12.1978: bene identificato al foglio 7, particella n. 136 subalterno 3, categoria A/6, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita € 0,08, Via dei Savelli n. 18A, Piano 1. Intestato a: SOCIETA' T.V.C. REALIZZAZIONE TELECINEMATOGRAFICHE S.R.L., proprietà 1000/1000;

dal periodo antecedente l'impianto meccanografico al 23.06.1977: bene identificato al foglio 7, particella n. 136 subalterno 3, categoria A/6, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita € 0,08, Via dei Savelli n. 18A, Piano 1. Intestato a: Pellegrini Argilio, Pellegrini Clara, Pellegrini Elena, Pellegrini Elisa, Pellegrini Gliceno, Pellegrini Iole, Pellegrini Tullio, varie quote di proprietà.

#### ***Titolarità e provenienza ventennale***

Il bene risulta in proprietà della Società CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1 in forza dell'Atto di Compravendita per Notaio in Palestrina, Dott. Stefano Brucculeri rep. n. 49100 del 29.12.1978, registrato a Palestrina al n. 177 del 17.01.1979, trascritto a Roma il 24.01.1979 ai nn. 2077, 1709.

Copia conforme del suddetto Atto per Notaio Brucculeri rep. 49100 del 29.12.1978 è consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. E), come desunta dalle

documentazioni messe a disposizione dalla Curatela concernenti il procedimento E.I. r.g.e. 124/2020, del Tribunale di Rieti.

### ***Caratteristiche costruttive prevalenti e stato conservativo***

L'immobile a destinazione residenziale distinto in catasto al foglio 7 del Comune di Nazzano, particella n. 136 sub 3, si è presentato raggiungibile mediante la scala esterna da Via dei Savelli ma subito all'interno impraticabile per ragioni di precarietà statica dovute allo stato di fatiscenza dell'immobile.

Per quanto è stato possibile rilevare in sito e dalle piante catastali esso, si sviluppa al secondo e ultimo piano fuori terra (primo in catasto) del complesso edilizio formato dalle particelle 136 e 137, parte dei tessuti edificati "minori" d'impianto medioevale descritti nel precedente Capitolo Secondo della presente relazione, ed ubicato nel quadrante nord-orientale del centro storico, al margine del declivio affacciante sul sottostante Viale Tiberino (attualmente ridenominato Via Eduardo Romano).

La struttura portante dell'edificio è in muratura con ciò che resta di orizzontamenti e tetto realizzati con elementi portanti lignei. Gli ambienti interni, impraticabili per ragioni di precarietà statica, si sono presentati dalla zona di ingresso gravemente fatiscenti, e col tetto crollato nella zona orientale; il tutto come illustrato nella documentazione fotografica consultabile in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 4.3).

### ***Confini e consistenze***

L'edificio comprendente l'appartamento distinto alla particella n. 136 sub 3 confina con Via dei Savelli con il fronte sud-ovest e quello sud-est, con le aree in forte declivio a margine del sottostante Viale Tiberino, a nord-est, con l'edificio in aderenza con altre unità immobiliari del complesso edilizio formato dalle particelle 136 e 137, sul lato nord-ovest.

Come desumibile dalle piante catastali riportate negli elaborati grafici prodotti dal sottoscritto e allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 4.3), gli spazi dell'immobile sviluppano complessivamente una superficie abitabile netta e lorda rispettivamente pari a circa 37,40 m<sup>2</sup> e 51,50 m<sup>2</sup>.

### ***Storia edilizia***

Dall'esame delle documentazioni ipocatastali ed in esito all'accesso agli atti depositati presso gli archivi del Comune di Nazzano non sono emerse notizie inerenti interventi edilizi che abbiano riguardato l'unità immobiliare in argomento la cui datazione deve considerarsi certamente risalente a data ante 1967.

Il bene era compreso nel "Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico", oggetto del Permesso di Costruire n. 01/2008 del 10.03.2008 successivamente dichiarato decaduto con Determinazione del Responsabile dell'area Tecnica del Comune di Nazzano n. 30 del 17.02.2018.

Dalle ricognizioni compiute in sito non sono emersi riscontri che a seguito del rilascio del suddetto decaduto Permesso di Costruire n. 01/2008 siano stati avviati lavori riguardanti l'appartamento in argomento.

### ***Prescrizioni urbanistiche e vincoli di natura storico-artistica e/o paesaggistica***

Il fabbricato comprendente l'appartamento distinto in catasto alla particella n. 136 sub 3 del foglio 7 del Comune di Nazzano ricade nella Zona A, "Centro Antico", di cui al PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 ed è sottoposto alla disciplina urbanistico-

edilizia prescritta al punto 1 delle Norme Tecniche di Attuazione, come richiamata nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportata in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

Risulta altresì interessato dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, come richiamate nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportate in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

### ***Corrispondenze catastali e regolarità urbanistico-edilizia***

L'impraticabilità dell'immobile per ragioni di precarietà statica e fatiscenza non ha consentito di effettuare sistematiche operazioni di rilievo. Per quanto è stato possibile ispezionare non sono emersi elementi che possano far ritenere non vi sia corrispondenza tra stato di fatto e pianta catastale depositata (cfr. PLN \_F7\_136 sub 3 in All. B).

Circa gli aspetti urbanistico-edilizi, si fa presente che dalle rilevazioni in sito e dall'esame delle documentazioni consultate e raccolte in esito all'accesso agli atti operato presso i competenti uffici del Comune di Nazzano non sono emersi riscontri dell'avvio di interventi edilizi di cui al *"Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico"*, accreditato del decaduto Permesso di Costruire n. 01/2008.

Sempre in esito al suddetto accesso agli atti, non sono state emerse altresì notizie circa titoli autorizzativi o altre pratiche edilizie, di attestazioni di abitabilità o agibilità, certificazioni di idoneità statica e relative a impianti

Evidenziato quanto sopra, trattandosi comunque di manufatto il cui impianto originario come già accennato è da considerarsi certamente risalente a data ante 1967, è parere dello scrivente che non sussistano elementi tali da rendere necessarie, ai fini del trasferimento, procedure di regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene oggetto di stima.

Sempre ai fini del trasferimento, si specifica altresì che, trattandosi di immobile attualmente allo stato di "rudere" o comunque al "rustico" in quanto privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici come definiti ai punti f) e g) dell'Allegato A del Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 (*Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*), non sussiste a parere dello scrivente obbligo di predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

### ***Servitù, livelli, usi civici, parti comuni, vincoli o oneri condominiali***

Oltre che dalle prescrizioni di cui al punto 1. Centro Antico (zona A) delle Norme tecniche di attuazione del PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 nonché dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, non sono state rinvenute nel corso delle operazioni peritali e degli accessi agli atti documentazioni né sono emerse notizie circa la sussistenza di servitù, livelli, usi civici o oneri condominiali.

### ***Stato di occupazione***

Nel corso dei sopralluoghi peritali svolti, l'appartamento distinto in catasto alla particella n. 136 sub 3 del foglio 7 del Comune di Nazzano si è presentato libero e inagibile.

### ***Note e precisazioni***

Si ribadisce l'impraticabilità dell'immobile per gravi condizioni di precarietà statica.

Si segnala che il manto di copertura del tetto crollato come quello della parte ancora integra - sia pure in precarie condizioni statiche - è in eternit le cui pannellature distrutte di presentano accatastate sul solaio di calpestio e che si dovrà provvedere alla bonifica e smaltimento a norma di legge.

### ***Criteri di stima***

La metodologia utilizzata per l'individuazione di un attendibile valore di mercato dell'appartamento distinto in catasto alla particella n. 136 sub 3 del foglio 7 del Comune di Nazzano, con destinazione residenziale categoria A/6, si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

In particolare, è stato considerato il valore commerciale unitario medio espresso in €/m<sup>2</sup> desumibile dall'Interrogazione OMI, rilevazioni 1° semestre 2023, relativamente ad immobili a destinazione residenziale nel Comune di Nazzano (RM), zona denominata "Centrale/Centro abitato (Via Vittorio Emanuele III)", per abitazioni civili in normale stato conservativo pari a €/mq 875,00 [(700 + 1.050) / 2] (cfr. All. H).

Il valore medio come sopra individuato deve tuttavia considerarsi quale parametro base della stima, ovvero suscettibile di più precise calibrature tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della valutazione ed in funzione di coefficienti di incremento/decremento come di seguito riepilogati:

- 1) UBICAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: eccellente + 30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -15%;
- 2) FACIES ARCHITETTONICA - Qualità tipologico-strutturali, urbanistiche, panoramiche ed ambientali: eccellente +30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; mediocre -5%; pessima -10%;
- 3) CARATTERISTICHE - Caratteri degli elementi di rifinitura e degli impianti: eccellenti +30%; ottime +20%; buone +10%; medie o incomplete 0; mediocri -5%; pessime -10%; al rustico interno - 30%;
- 4) STATO - Stato di conservazione: eccellente + 30%; ottimo +20%; discreto +10%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%.

Nel caso dell'appartamento oggetto di stima, in base alle risultanze delle rilevazioni peritali eseguite i coefficienti di incremento/decremento relativi a ciascuna categoria possono essere così identificati:

- 1) UBICAZIONE: buona = 0;
- 2) FACIES ARCHITETTONICA: pessime = -10%;
- 3) CARATTERISTICHE: pessime = -10%;
- 4) STATO: fatiscenza = -50%.

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato base desunto dai risultati delle interrogazioni OMI considerate, si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente all'immobile oggetto di stima pari a €/mq 262,50 (875,00 - 70%).

### ***Stima di un attendibile valore commerciale***

La superficie convenzionale da considerarsi per il calcolo del valore commerciale complessivo del bene è, nel caso in specie dell'immobile distinto in catasto alla particella n.

136 sub 3 del foglio 7 del Comune di Nazzano, non essendoci superfici non residenziali, quella corrispondente alla sola superficie abitabile lorda.

Considerando una consistenza come descritta nei precedenti paragrafi e riepilogata anche negli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. Tav. 1 in All. Z – Bene 4.3) pari a m<sup>2</sup> 51,50 di superficie convenzionale, un attendibile valore commerciale attuale dell'appartamento distinto in catasto alla particella n. 136 sub 3 del foglio 7 può essere stimato pari a € 13.518,75 (262,50 x 51,50), ovvero pari ad approssimati € 13.500,00 (tredicimila cinquecento/00).

\*

**Bene 4.4:** Appartamento distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella n. 137 subalterno 2, e particella n. 138 subalterno 2 graffata, categoria A/6, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 61 mq, escluse aree scoperte 61 mq, rendita € 143,16, Via dei Savelli n. 12, Piano 1.

#### ***Intestazione e cronistoria dati catastali***

Come da visura storica aggiornata consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. B), il bene risulta attualmente intestato in catasto a: CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1, con ultima modifica risalente al 17.12.2015 per variazione toponomastica.

Variazioni catastali precedenti:

dal 09.11.2015 al 17.12.2015: bene identificato al foglio 7, particella n. 137 subalterno 2, e particella n. 138 subalterno 2 graffata, categoria A/6, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 61 mq, escluse aree scoperte 61 mq, rendita € 143,16, Via Savelli n. 12, Piano 1. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1;

dal 01.07.1999 al 09.11.2015: bene identificato al foglio 7, particella n. 137 subalterno 2, e particella n. 138 subalterno 2 graffata, categoria A/6, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 143,16, Via Savelli n. 12, Piano 1. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1;

dal 29.03.1999 al 01.07.1999: bene identificato al foglio 7, particella n. 137 subalterno 2, e particella n. 138 subalterno 2 graffata, categoria A/6, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 143,16, Via Savelli n. 12, Piano 1. Intestato a: Miraglia Franco, proprietà 1000/1000;

dal 01.01.1994 al 29.03.1999: bene identificato al foglio 7, particella n. 137 subalterno 2, e particella n. 138 subalterno 2 graffata, categoria A/6, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita Lire 277.200, Via Savelli n. 12, Piano 1. Intestato a: Miraglia Franco, proprietà 1000/1000;

dal 01.01.1992 al 01.01.1994: bene identificato al foglio 7, particella n. 137 subalterno 2, e particella n. 138 subalterno 2 graffata, categoria A/6, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita Lire 346.500, Via Savelli n. 12, Piano 1. Intestato a: Miraglia Franco, proprietà 1000/1000;

dal 29.11.1973 al 01.01.1992: bene identificato al foglio 7, particella n. 137 subalterno 2, e particella n. 138 subalterno 2 graffata, categoria A/6, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita Lire 364, Via Savelli n. 12, Piano 1. Intestato a: Alcini Tecla e Bianchini Maria, usufruttuari parziali, Mogranzini Antonio, Mogranzini Aurelio, Mogranzini Piero, Mogranzini Virginia, varie quote di proprietà;

dal periodo antecedente l'impianto meccanografico al 29.11.1973: bene identificato al foglio 7, particella n. 137 subalterno 2, e particella n. 138 subalterno 2 graffata, categoria A/6, classe

2, consistenza 3,5 vani, rendita Lire 364, Via Savelli n. 12, Piano 1. Intestato a: Bianchini Maria, usufruttuaria parziale, Mogranzini Antonio, Mogranzoni Francesco, Mogranzini Virginia, varie quote di proprietà.

### ***Titolarità e provenienza ventennale***

Il bene risulta in proprietà della Società CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1 in forza dell'Atto di Compravendita stipulato da Luca Troili quale coadiutore temporaneo del Notaio in Roma, Dott. Giuseppe Troili rep. n. 46524 del 01.07.1999, registrato a Roma al n. 1V del 15.07.1999, trascritto a Roma il 28.07.1999 ai nn. 27072, 17627.

Copia conforme del suddetto Atto per Notaio Troili rep. 46524 del 01.07.1999 è consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. E), come desunta dalle documentazioni messe a disposizione dalla Curatela concernenti il procedimento E.I. r.g.e. 124/2020, del Tribunale di Rieti.

### ***Caratteristiche costruttive prevalenti e stato conservativo***

L'immobile a destinazione residenziale distinto in catasto al foglio 7 del Comune di Nazzano, particella n. 137 sub 2 e n. 138 sub 2 graffate, si è presentato inaccessibile anche per ragioni di precarietà statica dell'intero fabbricato di cui è parte.

Per quanto è stato possibile rilevare dall'esame esterno e dalle piante catastali, esso si sviluppa al piano primo mediante scala con accesso da Via dei Savelli, di un fabbricato composto da tre livelli funzionali oltre la quota stradale, parte dei tessuti edificati "minori" d'impianto medioevale descritti nel precedente Capitolo Secondo della presente relazione, ed ubicato nel quadrante nord-orientale del centro storico, al margine del declivio affacciante sul sottostante Viale Tiberino (attualmente ridenominato Via Eduardo Romano).

La struttura portante dell'edificio è in muratura con ciò che resta di orizzontamenti e tetto realizzati con elementi portanti lignei. Gli ambienti interni sono inagibili per ragioni di precarietà statica, dotati per quanto è stato possibile rilevare dall'esterno di infissi lignei in grave stato di degrado; il tutto come illustrato nella documentazione fotografica consultabile in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 4.6).

### ***Confini e consistenze***

L'edificio comprendente l'appartamento distinto alla particella n. 137 sub 2 e n. 138 sub 2 graffate con Via dei Savelli, sul fronte sud-ovest e parte di quello sud-est, con le aree in forte declivio a margine del sottostante Viale Tiberino, a nord-est, con l'edificio in aderenza distinto alla particella 136, su tutto il lato nord-ovest, con altre unità immobiliari della particella n. 130 sulla restante parte del lato sud-est.

Come desumibile dalle piante catastali riportate negli elaborati grafici prodotti dal sottoscritto e allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 4.4), gli spazi dell'immobile sviluppano complessivamente una superficie abitabile netta e lorda rispettivamente pari a circa 35,40 m<sup>2</sup> e 47,70 m<sup>2</sup>.

### ***Storia edilizia***

Dall'esame delle documentazioni ipocatastali ed in esito all'accesso agli atti depositati presso gli archivi del Comune di Nazzano non sono emerse notizie inerenti interventi edilizi che abbiano riguardato l'unità immobiliare in argomento la cui datazione deve considerarsi certamente risalente a data ante 1967.

Il bene era compreso nel “*Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico*”, oggetto del Permesso di Costruire n. 01/2008 del 10.03.2008 successivamente dichiarato decaduto con Determinazione del Responsabile dell’area Tecnica del Comune di Nazzano n. 30 del 17.02.2018.

Dalle ricognizioni compiute in sito non sono emersi riscontri che a seguito del rilascio del suddetto decaduto Permesso di Costruire n. 01/2008 siano stati avviati lavori riguardanti l’appartamento in argomento.

### ***Prescrizioni urbanistiche e vincoli di natura storico-artistica e/o paesaggistica***

Il fabbricato comprendente l’appartamento distinto in catasto alla particella n. 137 sub 2 e n. 138 sub 2 graffate del foglio 7 del Comune di Nazzano ricade nella Zona A, “Centro Antico”, di cui al PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 ed è sottoposto alla disciplina urbanistico-edilizia prescritta al punto 1 delle Norme Tecniche di Attuazione, come richiamata nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportata in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

Risulta altresì interessato dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, come richiamate nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportate in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

### ***Corrispondenze catastali e regolarità urbanistico-edilizia***

L’impraticabilità dell’immobile per ragioni di precarietà statica non ha consentito di effettuare operazioni di rilievo. Per quanto è stato possibile ispezionare non sono emersi elementi che possano far ritenere non vi sia corrispondenza tra stato di fatto e pianta catastale depositata (cfr. PLN\_F7\_137 sub 2 e 138 sub 2 in All. B).

Circa gli aspetti urbanistico-edilizi, si fa presente che dalle rilevazioni in sito e dall’esame delle documentazioni consultate e raccolte in esito all’accesso agli atti operato presso i competenti uffici del Comune di Nazzano non sono emersi riscontri dell’avvio di interventi edilizi di cui al “*Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico*”, accreditato del decaduto Permesso di Costruire n. 01/2008.

Sempre in esito al suddetto accesso agli atti, non sono state emerse altresì notizie circa titoli autorizzativi o altre pratiche edilizie, di attestazioni di abitabilità o agibilità, certificazioni di idoneità statica e relative a impianti

Evidenziato quanto sopra, trattandosi comunque di manufatto il cui impianto originario come già accennato è da considerarsi certamente risalente a data ante 1967, è parere dello scrivente che non sussistano elementi tali da rendere necessarie, ai fini del trasferimento, procedure di regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene oggetto di stima.

Sempre ai fini del trasferimento, si specifica altresì che, trattandosi di immobile attualmente allo stato di “rudere” o comunque al “rustico” in quanto privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici come definiti ai punti f) e g) dell’Allegato A del Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 (*Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*), non sussiste a parere dello scrivente obbligo di predisposizione dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE).

### ***Servitù, livelli, usi civici, parti comuni, vincoli o oneri condominiali***

Oltre che dalle prescrizioni di cui al punto 1. Centro Antico (zona A) delle Norme tecniche di attuazione del PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 nonché dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, non sono state rinvenute nel corso delle operazioni peritali e degli accessi agli atti documentazioni né sono emerse notizie circa la sussistenza di servitù, livelli, usi civici o oneri condominiali.

### ***Stato di occupazione***

Nel corso dei sopralluoghi peritali svolti, l'appartamento distinto in catasto alla particella n. 137 sub 2 e n. 138 sub 2 graffate del foglio 7 del Comune di Nazzano si è presentato inagibile.

### ***Note e precisazioni***

Si ribadisce l'inagibilità dell'immobile per gravi condizioni di precarietà statica.

### ***Criteri di stima***

La metodologia utilizzata per l'individuazione di un attendibile valore di mercato dell'appartamento distinto in catasto alla particella n. 137 sub 2 e n. 138 sub 2 graffate del foglio 7 del Comune di Nazzano, con destinazione residenziale categoria A/6, si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

In particolare, è stato considerato il valore commerciale unitario medio espresso in €/m<sup>2</sup> desumibile dall'Interrogazione OMI, rilevazioni 1° semestre 2023, relativamente ad immobili a destinazione residenziale nel Comune di Nazzano (RM), zona denominata "Centrale/Centro abitato (Via Vittorio Emanuele III)", per abitazioni civili in normale stato conservativo pari a €/mq 875,00 [(700 + 1.050) / 2] (cfr. All. H).

Il valore medio come sopra individuato deve tuttavia considerarsi quale parametro base della stima, ovvero suscettibile di più precise calibrature tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della valutazione ed in funzione di coefficienti di incremento/decremento come di seguito riepilogati:

- 1) UBICAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: eccellente + 30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -15%;
- 2) FACIES ARCHITETTONICA - Qualità tipologico-strutturali, urbanistiche, panoramiche ed ambientali: eccellente +30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; mediocre -5%; pessima -10%;
- 3) CARATTERISTICHE - Caratteri degli elementi di rifinitura e degli impianti: eccellenti +30%; ottime +20%; buone +10%; medie o incomplete 0; mediocri -5%; pessime -10%; al rustico interno - 30%;
- 4) STATO - Stato di conservazione: eccellente + 30%; ottimo +20%; discreto +10%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%.

Nel caso dell'appartamento oggetto di stima, in base alle risultanze delle rilevazioni peritali eseguite i coefficienti di incremento/decremento relativi a ciascuna categoria possono essere così identificati:

- 1) UBICAZIONE: buona = 0;
- 2) FACIES ARCHITETTONICA: pessime = -10%;
- 3) CARATTERISTICHE: pessime = -10%;
- 4) STATO: fatiscenza = -50%.

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato base desunto dai risultati delle interrogazioni OMI considerate, si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente all'immobile oggetto di stima pari a €/mq 262,50 (875,00 - 70%).

### ***Stima di un attendibile valore commerciale***

La superficie convenzionale da considerarsi per il calcolo del valore commerciale complessivo del bene è, nel caso in specie dell'immobile distinto in catasto alla particella n. 137 sub 2 e n. 138 sub 2 graffate del foglio 7 del Comune di Nazzano, non essendoci superfici non residenziali, quella corrispondente alla sola superficie abitabile lorda.

Considerando una consistenza come descritta nei precedenti paragrafi e riepilogata anche negli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. Tav. 1 in All. Z – Bene 4.4) pari a m<sup>2</sup> 47,70 di superficie convenzionale, un attendibile valore commerciale attuale dell'appartamento distinto in catasto alla particella n. 137 sub 2 e n. 138 sub 2 graffate del foglio 7 può essere stimato pari a € 12.521,25 (262,50 x 47,70), ovvero pari ad approssimati € 12.500,00 (dodicimilacinquecento/00).

\*

**Bene 4.5:** Appartamento distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella n. 137 subalterno 3, categoria A/6, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 54 mq, escluse aree scoperte 54 mq, rendita € 81,81, Via dei Savelli n. 18, Piano 2.

### ***Intestazione e cronistoria dati catastali***

Come da visura storica aggiornata consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. B), il bene risulta attualmente intestato in catasto a: CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1000/1000, con ultima modifica risalente al 17.12.2015 per variazione toponomastica.

Variazioni catastali precedenti:

dal 09.11.2015 al 17.12.2015: bene identificato al foglio 7, particella n. 137 subalterno 3, categoria A/6, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 54 mq, escluse aree scoperte 54 mq, rendita € 81,81, Via dei Savelli n. 18, Piano 2. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1000/1000;

dal 01.01.1994 al 09.11.2015: bene identificato al foglio 7, particella n. 137 subalterno 3, categoria A/6, classe 2, consistenza 2 vani, rendita € 81,81, Via dei Savelli n. 18, Piano 2. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1000/1000;

dal 01.01.1992 al 01.01.1994: bene identificato al foglio 7, particella n. 137 subalterno 3, categoria A/6, classe 2, consistenza 2 vani, rendita Lire 198.000, Via dei Savelli n. 18, Piano 2. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1000/1000;

dal 29.12.1978 al 01.01.1992: bene identificato al foglio 7, particella n. 137 subalterno 3, categoria A/6, classe 2, consistenza 2 vani, rendita € 0,11, Via dei Savelli n. 18, Piano 2. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1000/1000;

dal 23.06.1977 al 29.12.1978: bene identificato al foglio 7, particella n. 137 subalterno 3, categoria A/6, classe 2, consistenza 2 vani, rendita € 0,11, Via dei Savelli n. 18, Piano 2. Intestato a: SOCIETA' T.V.C. REALIZZAZIONE TELECINEMATOGRAFICHE S.R.L., proprietà 1000/1000;

dal periodo antecedente l'impianto meccanografico al 23.06.1977: bene identificato al foglio 7, particella n. 137 subalterno 3, categoria A/6, classe 2, consistenza 2 vani, rendita € 0,11, Via dei Savelli n. 18, Piano 2. Intestato a: Pellegrini Argilio, Pellegrini Clara, Pellegrini Elena, Pellegrini Elisa, Pellegrini Gliceno, Pellegrini Iole, Pellegrini Tullio, varie quote di proprietà.

### ***Titolarità e provenienza ventennale***

Il bene risulta in proprietà della Società CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1 in forza dell'Atto di Compravendita per Notaio in Palestrina, Dott. Stefano Brucculeri rep. n. 49100 del 29.12.1978, registrato a Palestrina al n. 177 del 17.01.1979, trascritto a Roma il 24.01.1979 ai nn. 2077, 1709.

Copia conforme del suddetto Atto per Notaio Brucculeri rep. 49100 del 29.12.1978 è consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. E), come desunta dalle documentazioni messe a disposizione dalla Curatela concernenti il procedimento E.I. r.g.e. 124/2020, del Tribunale di Rieti.

### ***Caratteristiche costruttive prevalenti e stato conservativo***

L'immobile a destinazione residenziale distinto in catasto al foglio 7 del Comune di Nazzano, particella n. 137 sub 3, si è presentato inaccessibile anche per ragioni di precarietà statica dell'intero fabbricato di cui è parte.

Per quanto è stato possibile rilevare dall'esame esterno e dalle piante catastali, esso si sviluppa al piano secondo accessibile da scala esterna su Via dei Savelli, di un fabbricato composto da due livelli funzionali oltre quello corrispondente al piano di Via dei Savelli, parte dei tessuti edificati "minori" d'impianto medioevale descritti nel precedente Capitolo Secondo della presente relazione, ed ubicato nel quadrante nord-orientale del centro storico, al margine del declivio affacciante sul sottostante Viale Tiberino (attualmente ridenominato Via Eduardo Romano).

La struttura portante dell'edificio è in muratura con ciò che resta di orizzontamenti e tetto realizzati con elementi portanti lignei. Gli ambienti interni sono inagibili per ragioni di precarietà statica, dotati per quanto possibile rilevare dall'esterno di infissi lignei in grave stato di degrado; il tutto come illustrato nella documentazione fotografica consultabile in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 4.5).

### ***Confini e consistenze***

L'edificio comprendente l'appartamento distinto alla particella n. 137 sub 3 confina tramite scala esterna di accesso con Via dei Savelli, con il fronte sud-ovest, con le aree in forte declivio a margine del sottostante Viale Tiberino, a nord-est, con l'edificio in aderenza distinto alla particella 136, su tutto il lato nord-ovest, e con altre un'altra unità immobiliare della particella n. 137 sul lato sud-est.

Come desumibile dalle piante catastali riportate negli elaborati grafici prodotti dal sottoscritto e allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 4.5), gli spazi dell'immobile sviluppano complessivamente una superficie abitabile netta e lorda rispettivamente pari a circa 39,55 m<sup>2</sup> e 52,70 m<sup>2</sup>.

### ***Storia edilizia***

Dall'esame delle documentazioni ipocatastali ed in esito all'accesso agli atti depositati presso gli archivi del Comune di Nazzano non sono emerse notizie inerenti interventi edilizi che

abbiano riguardato l'unità immobiliare in argomento la cui datazione deve considerarsi certamente risalente a data ante 1967.

Il bene era compreso nel *“Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico”*, oggetto del Permesso di Costruire n. 01/2008 del 10.03.2008 successivamente dichiarato decaduto con Determinazione del Responsabile dell'area Tecnica del Comune di Nazzano n. 30 del 17.02.2018.

Dalle ricognizioni compiute in sito non sono emersi riscontri che a seguito del rilascio del suddetto decaduto Permesso di Costruire n. 01/2008 siano stati avviati lavori riguardanti l'appartamento in argomento.

### ***Prescrizioni urbanistiche e vincoli di natura storico-artistica e/o paesaggistica***

Il fabbricato comprendente l'appartamento distinto in catasto alla particella n. 137 sub 3 del foglio 7 del Comune di Nazzano ricade nella Zona A, “Centro Antico”, di cui al PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 ed è sottoposto alla disciplina urbanistico-edilizia prescritta al punto 1 delle Norme Tecniche di Attuazione, come richiamata nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportata in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

Risulta altresì interessato dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, come richiamate nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportate in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

### ***Corrispondenze catastali e regolarità urbanistico-edilizia***

L'impraticabilità dell'immobile per ragioni di precarietà statica non ha consentito di effettuare operazioni di rilievo. Per quanto è stato possibile ispezionare non sono emersi elementi che possano far ritenere non vi sia corrispondenza tra stato di fatto e pianta catastale depositata (cfr. PLN\_F7\_137 sub3) in All. B).

Circa gli aspetti urbanistico-edilizi, si fa presente che dalle rilevazioni in sito e dall'esame delle documentazioni consultate e raccolte in esito all'accesso agli atti operato presso i competenti uffici del Comune di Nazzano non sono emersi riscontri dell'avvio di interventi edilizi di cui al *“Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico”*, accreditato del decaduto Permesso di Costruire n. 01/2008.

Sempre in esito al suddetto accesso agli atti, non sono state emerse altresì notizie circa titoli autorizzativi o altre pratiche edilizie, di attestazioni di abitabilità o agibilità, certificazioni di idoneità statica e relative a impianti

Evidenziato quanto sopra, trattandosi comunque di manufatto il cui impianto originario come già accennato è da considerarsi certamente risalente a data ante 1967, è parere dello scrivente che non sussistano elementi tali da rendere necessarie, ai fini del trasferimento, procedure di regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene oggetto di stima.

Sempre ai fini del trasferimento, si specifica altresì che, trattandosi di immobile attualmente allo stato di “rudere” o comunque al “rustico” in quanto privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici come definiti ai punti f) e g) dell'Allegato A del Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 (*Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli*

edifici), non sussiste a parere dello scrivente obbligo di predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

### ***Servitù, livelli, usi civici, parti comuni, vincoli o oneri condominiali***

Oltre che dalle prescrizioni di cui al punto 1. Centro Antico (zona A) delle Norme tecniche di attuazione del PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 nonché dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, non sono state rinvenute nel corso delle operazioni peritali e degli accessi agli atti documentazioni né sono emerse notizie circa la sussistenza di servitù, livelli, usi civici o oneri condominiali.

### ***Stato di occupazione***

Nel corso dei sopralluoghi peritali svolti, l'appartamento distinto in catasto alla particella n. 137 sub 3 del foglio 7 del Comune di Nazzano si è presentato inagibile.

### ***Note e precisazioni***

Si ribadisce l'inagibilità dell'immobile per gravi condizioni di precarietà statica.

### ***Criteri di stima***

La metodologia utilizzata per l'individuazione di un attendibile valore di mercato dell'appartamento distinto in catasto alla particella n. 137 sub 3 del foglio 7 del Comune di Nazzano, con destinazione residenziale categoria A/6, si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

In particolare, è stato considerato il valore commerciale unitario medio espresso in €/m<sup>2</sup> desumibile dall'Interrogazione OMI, rilevazioni 1° semestre 2023, relativamente ad immobili a destinazione residenziale nel Comune di Nazzano (RM), zona denominata "Centrale/Centro abitato (Via Vittorio Emanuele III)", per abitazioni civili in normale stato conservativo pari a €/mq 875,00 [(700 + 1.050) / 2] (cfr. All. H).

Il valore medio come sopra individuato deve tuttavia considerarsi quale parametro base della stima, ovvero suscettibile di più precise calibrature tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della valutazione ed in funzione di coefficienti di incremento/decremento come di seguito riepilogati:

- 1) UBICAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: eccellente + 30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -15%;
- 2) FACIES ARCHITETTONICA - Qualità tipologico-strutturali, urbanistiche, panoramiche ed ambientali: eccellente +30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; mediocri -5%; pessima -10%;
- 3) CARATTERISTICHE - Caratteri degli elementi di rifinitura e degli impianti: eccellenti +30%; ottime +20%; buone +10%; medie o incomplete 0; mediocri -5%; pessime -10%; al rustico interno - 30%;
- 4) STATO - Stato di conservazione: eccellente + 30%; ottimo +20%; discreto +10%; buono 0; mediocri -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%.

Nel caso dell'appartamento oggetto di stima, in base alle risultanze delle rilevazioni peritali eseguite i coefficienti di incremento/decremento relativi a ciascuna categoria possono essere così identificati:

- 1) UBICAZIONE: buona = 0;

- 2) FACIES ARCHITETTONICA: pessime = -10%;
- 3) CARATTERISTICHE: pessime = -10%;
- 4) STATO: fatiscenza = -50%.

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato base desunto dai risultati delle interrogazioni OMI considerate, si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente all'immobile oggetto di stima pari a €/mq 262,50 (875,00 - 70%).

#### ***Stima di un attendibile valore commerciale***

La superficie convenzionale da considerarsi per il calcolo del valore commerciale complessivo del bene è, nel caso in specie dell'immobile distinto in catasto alla particella n. 137 sub 3 del foglio 7 del Comune di Nazzano, non essendoci superfici non residenziali, quella corrispondente alla sola superficie abitabile lorda.

Considerando una consistenza come descritta nei precedenti paragrafi e riepilogata anche negli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. Tav. 1 in All. Z – Bene 4.5) pari a m<sup>2</sup> 52,70 di superficie convenzionale, un attendibile valore commerciale attuale dell'appartamento distinto in catasto alla particella n. 137 sub 3 del foglio 7 può essere stimato pari a € 13.833,75 (262,50 x 52,70), ovvero pari ad approssimati € 14.000,00 (quattordicimila/00).

\*

**Bene 4.6:** Appartamento distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella n. 137 subalterno 1, categoria A/6, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 71 mq, escluse aree scoperte 71 mq, rendita € 87,88, Via dei Savelli n. 10, Piano 1.

#### ***Intestazione e cronistoria dati catastali***

Da visura storica aggiornata in esito all'istanza di allineamento operata dal sottoscritto come risultante dalle relative documentazioni raccolte in appendice della presente relazione (cfr. All. F) e consultabile in appendice della presente relazione (cfr. All. B), il bene risulta attualmente intestato in catasto a: CESMIL S.r.l. L.G. N. 321/2023 con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1, con ultima modifica risalente al 17.12.2015 per variazione toponomastica.

Variazioni catastali precedenti:

dal 09.11.2015 al 17.12.2015: bene identificato al foglio 7, particella n. 137 subalterno 1, categoria A/6, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 71 mq, escluse aree scoperte 71 mq, rendita € 87,80, Via dei Savelli n. 10, Piano 1. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. L.G. N. 321/2023 con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1;

dal 01.01.1994 al 09.11.2015: bene identificato al foglio 7, particella n. 137 subalterno 1, categoria A/6, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita € 87,80, Via dei Savelli n. 10, Piano 1. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. L.G. N. 321/2023 con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1;

dal 01.01.1992 al 01.01.1994: bene identificato al foglio 7, particella n. 137 subalterno 1, categoria A/6, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita Lire 212.500, Via dei Savelli n. 10, Piano 1. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. L.G. N. 321/2023 con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1;

dal 15.05.1979 al 01.01.1992: bene identificato al foglio 7, particella n. 137 subalterno 1, categoria A/6, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita € 0,11, Via dei Savelli n. 10, Piano 1. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. L.G. N. 321/2023 con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1;

dal periodo antecedente l'impianto meccanografico al 15.05.1979: bene identificato al foglio 7, particella n. 137 subalterno 1, categoria A/6, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita € 0,11, Via dei Savelli n. 10, Piano 1. Intestato a: Magnasciutto Giuseppe, usufruttuario parziale, e Girolami Augusta, Girolamini Antimo, Girolamini Mario, varie quote di proprietà.

### ***Titolarità e provenienza ventennale***

Il bene risulta in proprietà della Società CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1 in forza dell'Atto di Vendita stipulato dal Dott. Gianfranco Condemi quale coadiutore temporaneo del Notaio in Albano Laziale, Dott. Antonio Rossetti rep. n. 218286 del 15.05.1979, registrato a Albano Laziale al n. 1362 del 04.06.1979, trascritto a Roma 2 il 01.06.1979 ai nn. 12973, 10385.

Copia conforme del suddetto Atto per Notaio Rossetti rep. n. 218286 del 15.05.1979 è consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. E), come desunta dalle documentazioni messe a disposizione dalla Curatela concernenti il procedimento E.I. r.g.e. 124/2020, del Tribunale di Rieti.

### ***Caratteristiche costruttive prevalenti e stato conservativo***

L'immobile a destinazione residenziale distinto in catasto al foglio 7 del Comune di Nazzano, particella n. 137 sub 1, si è presentato accessibile dall'ingresso su Via dei Savelli ma subito all'interno impraticabile per ragioni di precarietà statica dovute allo stato di fatiscenza dell'immobile.

Per quanto è stato possibile rilevare in sito e dalle piante catastali, esso si sviluppa al piano primo corrispondente alla quota di accesso dalla Via dei Savelli nonché al sottostante piano terreno destinato a cantina con annessa grotta, di un fabbricato composto da due livelli funzionali oltre quello corrispondente al piano di Via dei Savelli, parte dei tessuti edificati "minori" d'impianto medioevale descritti nel precedente Capitolo Secondo della presente relazione, ed ubicato nel quadrante nord-orientale del centro storico, al margine del declivio affacciante sul sottostante Viale Tiberino (attualmente ridenominato Via Eduardo Romano).

La struttura portante dell'edificio è in muratura con ciò che resta di orizzontamenti e tetto realizzati con elementi portanti lignei. Gli ambienti interni, impraticabili per ragioni di precarietà statica, si sono presentati dalla zona di ingresso gravemente fatiscanti e crollati nella zona più orientale dell'immobile; il tutto come illustrato nella documentazione fotografica consultabile in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 4.6).

### ***Confini e consistenze***

L'edificio comprendente l'appartamento distinto alla particella n. 137 sub 1 confina con Via dei Savelli con il fronte sud-ovest e parte di quello sud-est, con le aree in forte declivio a margine del sottostante Viale Tiberino, a nord-est, con l'edificio in aderenza distinto alla particella 136, su tutto il lato nord-ovest, e con l'edificio in aderenza distinto alla particella 138, sulla restante parte del lato sud-est.

Come desumibile dalle piante catastali riportate negli elaborati grafici prodotti dal sottoscritto e allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 4.6), gli spazi dell'immobile sviluppano complessivamente una superficie abitabile netta e lorda rispettivamente pari a circa 37,50 m<sup>2</sup> e 49,80 m<sup>2</sup>, una superficie non abitabile corrispondente

alla cantina netta e lorda rispettivamente pari a circa 36,80 m<sup>2</sup> e 44,50 m<sup>2</sup> ed una superficie accessoria sia netta che lorda pari a 22,75 m<sup>2</sup> afferente alla grotta.

### **Storia edilizia**

Dall'esame delle documentazioni ipocatastali ed in esito all'accesso agli atti depositati presso gli archivi del Comune di Nazzano non sono emerse notizie inerenti interventi edilizi che abbiano riguardato l'unità immobiliare in argomento la cui datazione deve considerarsi certamente risalente a data ante 1967.

Il bene era compreso nel *“Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico”*, oggetto del Permesso di Costruire n. 01/2008 del 10.03.2008 successivamente dichiarato decaduto con Determinazione del Responsabile dell'area Tecnica del Comune di Nazzano n. 30 del 17.02.2018.

Dalle ricognizioni compiute in sito non sono emersi riscontri che a seguito del rilascio del suddetto decaduto Permesso di Costruire n. 01/2008 siano stati avviati lavori riguardanti l'appartamento in argomento.

### **Prescrizioni urbanistiche e vincoli di natura storico-artistica e/o paesaggistica**

Il fabbricato comprendente l'appartamento distinto in catasto alla particella n. 137 sub 1 del foglio 7 del Comune di Nazzano ricade nella Zona A, “Centro Antico”, di cui al PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 ed è sottoposto alla disciplina urbanistico-edilizia prescritta al punto 1 delle Norme Tecniche di Attuazione, come richiamata nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportata in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

Risulta altresì interessato dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, come richiamate nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportate in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

### **Corrispondenze catastali e regolarità urbanistico-edilizia**

L'impraticabilità dell'immobile per ragioni di precarietà statica e fatiscenza non ha consentito di effettuare sistematiche operazioni di rilievo. Per quanto è stato possibile ispezionare non sono emersi elementi che possano far ritenere non vi sia corrispondenza tra stato di fatto e pianta catastale depositata (cfr. PLN \_F7\_137 sub1) in All. B).

Circa gli aspetti urbanistico-edilizi, si fa presente che dalle rilevazioni in sito e dall'esame delle documentazioni consultate e raccolte in esito all'accesso agli atti operato presso i competenti uffici del Comune di Nazzano non sono emersi riscontri dell'avvio di interventi edilizi di cui al *“Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico”*, accreditato del decaduto Permesso di Costruire n. 01/2008.

Sempre in esito al suddetto accesso agli atti, non sono state emerse altresì notizie circa titoli autorizzativi o altre pratiche edilizie, di attestazioni di abitabilità o agibilità, certificazioni di idoneità statica e relative a impianti

Evidenziato quanto sopra, trattandosi comunque di manufatto il cui impianto originario come già accennato è da considerarsi certamente risalente a data ante 1967, è parere dello scrivente

che non sussistano elementi tali da rendere necessarie, ai fini del trasferimento, procedure di regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene oggetto di stima.

Sempre ai fini del trasferimento, si specifica altresì che, trattandosi di immobile attualmente allo stato di “rudere” o comunque al “rustico” in quanto privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici come definiti ai punti f) e g) dell’Allegato A del Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 (*Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*), non sussiste a parere dello scrivente obbligo di predisposizione dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE).

### ***Servitù, livelli, usi civici, parti comuni, vincoli o oneri condominiali***

Oltre che dalle prescrizioni di cui al punto 1. Centro Antico (zona A) delle Norme tecniche di attuazione del PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 nonché dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, non sono state rinvenute nel corso delle operazioni peritali e degli accessi agli atti documentazioni né sono emerse notizie circa la sussistenza di servitù, livelli, usi civici o oneri condominiali.

### ***Stato di occupazione***

Nel corso dei sopralluoghi peritali svolti, l’appartamento distinto in catasto alla particella n. 137 sub 1 del foglio 7 del Comune di Nazzano si è presentato libero e impraticabile.

### ***Note e precisazioni***

Si ribadisce l’impraticabilità dell’immobile per gravi condizioni di precarietà statica.

### ***Criteri di stima***

La metodologia utilizzata per l’individuazione di un attendibile valore di mercato dell’appartamento distinto in catasto alla particella n. 137 sub 1 del foglio 7 del Comune di Nazzano, con destinazione residenziale categoria A/6, si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall’Osservatorio dell’Agenzia delle Entrate (OMI).

In particolare, è stato considerato il valore commerciale unitario medio espresso in €/m<sup>2</sup> desumibile dall’Interrogazione OMI, rilevazioni 1° semestre 2023, relativamente ad immobili a destinazione residenziale nel Comune di Nazzano (RM), zona denominata “Centrale/Centro abitato (Via Vittorio Emanuele III)”, per abitazioni civili in normale stato conservativo pari a €/mq 875,00 [(700 + 1.050) / 2] (cfr. All. H).

Il valore medio come sopra individuato deve tuttavia considerarsi quale parametro base della stima, ovvero suscettibile di più precise calibrature tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell’immobile oggetto della valutazione ed in funzione di coefficienti di incremento/decremento come di seguito riepilogati:

- 1) UBICAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: eccellente + 30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -15%;
- 2) FACIES ARCHITETTONICA - Qualità tipologico-strutturali, urbanistiche, panoramiche ed ambientali: eccellente +30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; mediocri -5%; pessima -10%;
- 3) CARATTERISTICHE - Caratteri degli elementi di rifinitura e degli impianti: eccellenti +30%; ottime +20%; buone +10%; medie o incomplete 0; mediocri -5%; pessime -10%; al rustico interno - 30%;

4) STATO - Stato di conservazione: eccellente + 30%; ottimo +20%; discreto +10%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%.

Nel caso dell'appartamento oggetto di stima, in base alle risultanze delle rilevazioni peritali eseguite i coefficienti di incremento/decremento relativi a ciascuna categoria possono essere così identificati:

- 1) UBICAZIONE: buona = 0;
- 2) FACIES ARCHITETTONICA: pessime = -10%;
- 3) CARATTERISTICHE: pessime = -10%;
- 4) STATO: fatiscenza = -50%.

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato base desunto dai risultati delle interrogazioni OMI considerate, si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente all'immobile oggetto di stima pari a €/mq 262,50 (875,00 - 70%).

### ***Stima di un attendibile valore commerciale***

La superficie convenzionale da considerarsi per il calcolo del valore commerciale complessivo del bene è, nel caso in specie dell'appartamento distinto in catasto alla particella n. 137 sub 1 del foglio 7 del Comune di Nazzano, quella risultante dalla somma della superficie abitabile lorda, della superficie non abitabile lorda moltiplicata per il coefficiente 0,60, e della superficie lorda della grotta moltiplicata per il coefficiente 0,30.

In base alla consistenza descritta nei precedenti paragrafi e riepilogata anche negli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. Tav. 1 in All. Z - Bene 4.6), la superficie convenzionale dell'appartamento oggetto di stima è dunque pari a complessivi 83,32 m<sup>2</sup> come di seguito dettagliato:

- superficie abitabile lorda = 49,80 m<sup>2</sup>
- superficie non abitabile lorda = 26,70 m<sup>2</sup> (44,50 x 0,60)
- superficie grotta = 6,82 m<sup>2</sup> (22,75 x 0,30)

Considerando una consistenza calcolata in mq 83,32 di superficie convenzionale, un attendibile valore commerciale attuale dell'appartamento distinto in catasto alla particella n. 137 sub 1 del foglio 7 può essere stimato pari a € 21.871,50 (262,50 x 83,32), ovvero pari ad approssimati € 22.000,00 (ventiduemila/00).

\*\*

## **Blocco 5**

**Bene 5.1:** Appartamento distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella n. 180 subalterno 4, categoria A/6, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 92 mq, escluse aree scoperte 84 mq, rendita € 143,16, Via del Castello n. 16, Piano 2.

### ***Intestazione e cronistoria dati catastali***

Come da visura storica aggiornata consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. B), il bene risulta attualmente intestato in catasto a: CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1, con ultima modifica risalente al 09.11.2015 per inserimento dati di superficie.

Variazioni catastali precedenti:

dal 01.07.1999 al 09.11.2015: bene identificato al foglio 7, particella n. 180 subalterno 4, categoria A/6, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 143,16, Via del Castello n. 16, Piano 2. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1000/1000;

dal 29.03.1999 al 01.07.1999: bene identificato al foglio 7, particella n. 180 subalterno 4, categoria A/6, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 143,16, Via del Castello n. 16, Piano 2. Intestato a: Miraglia Franco, proprietà 1000/1000;

dal 25.03.1994 al 29.03.1999: bene identificato al foglio 7, particella n. 180 subalterno 4, categoria A/6, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 143,16, Via del Castello n. 16, Piano 2. Intestato a: BUONEMILIA PRODOTTI TIPICI S.R.L., proprietà 1000/1000;

dal 01.01.1994 al 23.03.1994: bene identificato al foglio 7, particella n. 180 subalterno 4, categoria A/6, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 143,16, Via del Castello n. 16, Piano 2. Intestato a: Castellani Leandro e Giovannelli Maria Grazia, proprietà 1/2 ciascuno;

dal 01.01.1992 al 01.01.1994: bene identificato al foglio 7, particella n. 180 subalterno 4, categoria A/6, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 178,95, Via del Castello n. 16, Piano 2. Intestato a: Castellani Leandro e Giovannelli Maria Grazia, proprietà 1/2 ciascuno;

dal 08.05.1982 al 01.01.1992: bene identificato al foglio 7, particella n. 180 subalterno 4, categoria A/6, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 364, Via del Castello n. 16, Piano 2. Intestato a: Castellani Leandro e Giovannelli Maria Grazia, proprietà 1/2 ciascuno;

dal periodo antecedente l'impianto meccanografico al 08.05.1982: bene identificato al foglio 7, particella n. 180 subalterno 4, categoria A/6, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 364, Via del Castello n. 16, Piano 2. Intestato a: Paggetti Francesco, usufruttuario parziale, Paggetti Renato, Paggetti Agnese, Paggetti Fausto, Paggetti Gino, Paggetti Ines, varie quote di proprietà.

### ***Titolarità e provenienza ventennale***

Il bene risulta in proprietà della Società CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1 in forza dell'Atto di Compravendita stipulato da Luca Troili quale coadiutore temporaneo del Notaio in Roma, Dott. Giuseppe Troili rep. n. 46524 del 01.07.1999, registrato a Roma al n. 1V del 15.07.1999, trascritto a Roma il 28.07.1999 ai nn. 27072, 17627.

Copia conforme del suddetto Atto per Notaio Troili rep. 46524 del 01.07.1999 è consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. E), come desunta dalle documentazioni messe a disposizione dalla Curatela concernenti il procedimento E.I. r.g.e. 124/2020, del Tribunale di Rieti.

### ***Caratteristiche costruttive prevalenti e stato conservativo***

L'immobile a destinazione residenziale distinto in catasto al foglio 7 del Comune di Nazzano, particella n. 180 sub 4, si è presentato inaccessibile in quanto con ingresso murato.

Per quanto è stato possibile rilevare dall'esame esterno e dalle piante catastali, esso si sviluppa al piano primo, con soffitta e terrazza al soprastante piano secondo, di un fabbricato composto da due livelli funzionali fuori terra facente parte dei tessuti edificati "minori" d'impianto medioevale descritti nel precedente Capitolo Secondo della presente relazione, ed ubicato nella zona più elevata del centro storico a delimitazione con il suo fronte sud-ovest - a cui è anche addossata la scala muraria esterna che conduce all'accesso - dell'ultimo tratto della Via del Castello, in prossimità del ponte di accesso alla Rocca dei Savelli.

La struttura portante dell'edificio è in muratura con orizzontamenti presumibilmente ancora formati da solai lignei. La copertura della soffitta al piano secondo si presenta dall'esterno con copertura a tetto con accanto il lastrico solare della terrazza pertinenziale.

Come detto, non è stato possibile ispezionare gli ambienti interni. Tuttavia, considerando che dall'esterno le finestre appaiono completamente prive di serramenti ed infissi, si può presumere che essi siano fortemente degradati e in stato di abbandono; il tutto come illustrato nella documentazione fotografica consultabile in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 5.1).

### ***Confini e consistenze***

L'edificio comprendente l'appartamento distinto alla particella n. 180 sub 4 confina sui lati sud-ovest e sud-est con la Via del Castello mentre con gli altri lati confina con altre unità immobiliari della particella n. 180.

Come desumibile dalle piante catastali riportate negli elaborati grafici prodotti dal sottoscritto e allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 5.1), gli spazi dell'appartamento sviluppano complessivamente una superficie abitabile netta e lorda rispettivamente pari a circa 48,45 m<sup>2</sup> e 59,00 m<sup>2</sup>, ed una superficie non abitabile netta e lorda rispettivamente pari a circa 53,65 m<sup>2</sup> e 57,50 m<sup>2</sup>, di cui 29,45 m<sup>2</sup> afferenti alla scala esterna di accesso e alla terrazza in copertura.

### ***Storia edilizia***

Dalle documentazioni catastali e dalle informazioni raccolte in esito all'accesso agli atti presso i competenti uffici del Comune di Nazzano non sono emerse notizie circa interventi edilizi che abbiano interessato il bene in argomento, la cui datazione deve considerarsi certamente risalente a data ante 1967.

### ***Prescrizioni urbanistiche e vincoli di natura storico-artistica e/o paesaggistica***

Il fabbricato comprendente l'appartamento distinto in catasto alla particella n. 180 sub 4 del foglio 7 del Comune di Nazzano ricade nella Zona A, "Centro Antico", di cui al PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 ed è sottoposto alla disciplina urbanistico-edilizia prescritta al punto 1 delle Norme Tecniche di Attuazione, come richiamata nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportata in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

Risulta altresì interessato dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, come richiamate nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportate in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

### ***Corrispondenze catastali e regolarità urbanistico-edilizia***

Ribadendo che non è stato possibile accedere agli spazi interni dell'appartamento in quanto con ingresso murato, dall'esame esterno non emergono elementi che possano far ritenere non vi sia corrispondenza tra stato di fatto e pianta catastale depositata (cfr. PLN \_F7\_180 sub 4) in All. B).

Non essendo emerse nel corso delle operazioni peritali notizie circa interventi eseguiti, titoli o pratiche edilizie ed essendo l'immobile realizzato certamente ante 1967, l'appartamento distinto in catasto alla particella n. 180 sub 4 del foglio 7 del Comune di Nazzano può considerarsi regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

In esito all'accesso agli atti operato presso i competenti uffici del Comune di Nazzano non sono state rinvenute documentazioni né sono emerse notizie circa attestazioni di abitabilità o agibilità nonché certificazioni relative a impianti elettrici, termici o idraulici di cui del resto l'immobile, da quanto è possibile ipotizzare dall'esame esterno, pare risultare sostanzialmente privo.

Ai fini del trasferimento, si specifica che, trattandosi di immobile attualmente allo stato di "rudere" o comunque al "rustico" in quanto privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici come definiti ai punti f) e g) dell'Allegato A del Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 (*Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*), non sussiste a parere dello scrivente obbligo di predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

### ***Servitù, livelli, usi civici, parti comuni, vincoli o oneri condominiali***

Oltre che dalle prescrizioni di cui al punto 1. Centro Antico (zona A) delle Norme tecniche di attuazione del PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 nonché dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, non sono state rinvenute nel corso delle operazioni peritali e degli accessi agli atti documentazioni né sono emerse notizie circa la sussistenza di servitù, livelli, usi civici o oneri condominiali.

### ***Stato di occupazione***

Nel corso dei sopralluoghi peritali svolti, l'appartamento distinto in catasto alla particella n. 180 sub 4 del foglio 7 del Comune di Nazzano si è presentato libero, disabitato e inutilizzato, con accesso murato.

### ***Note e precisazioni***

Si fa presente che dalle documentazioni consultate ed acquisite in esito all'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Nazzano (cfr. All. C), non risulta che l'immobile distinto in catasto alla particella n. 180 sub 4 del foglio 7 fosse compreso tra quelli oggetto del "*Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico*", accreditato del decaduto Permesso di Costruire n. 01/2008 né della convenzione stipulata tra CESMIL e Comune di Nazzano per Notar Pasquale Cordasco in Roma, repertorio n. 103569 del 15.09.2005, regolante l'attuazione della "*Proposta di programma di iniziativa privata per il recupero e la valorizzazione di immobili siti nel centro storico del Comune di Nazzano*", come invece indicato nella relazione peritale redatta nell'ambito della procedura di E.I. rge 161/2018 del Tribunale di Rieti e conseguentemente nella descrizione del Lotto n. 5 della medesima procedura che si legge nell'avviso di vendita di beni immobili del 17.11.2021 (cfr. All. I).

### ***Criteri di stima***

La metodologia utilizzata per l'individuazione di un attendibile valore di mercato dell'appartamento distinto in catasto alla particella n. 180 sub 4 del foglio 7 del Comune di Nazzano, con destinazione residenziale categoria A/6, si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

In particolare, è stato considerato il valore commerciale unitario medio espresso in €/m<sup>2</sup> desumibile dall'Interrogazione OMI, rilevazioni 1° semestre 2023, relativamente ad immobili a destinazione residenziale nel Comune di Nazzano (RM), zona denominata "Centrale/Centro

abitato (Via Vittorio Emanuele III)", per abitazioni civili in normale stato conservativo pari a €/mq 875,00  $[(700 + 1.050) / 2]$  (cfr. All. H).

Il valore medio come sopra individuato deve tuttavia considerarsi quale parametro base della stima, ovvero suscettibile di più precise calibrature tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della valutazione ed in funzione di coefficienti di incremento/decremento come di seguito riepilogati:

- 1) UBICAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: eccellente + 30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -15%;
- 2) FACIES ARCHITETTONICA - Qualità tipologico-strutturali, urbanistiche, panoramiche ed ambientali: eccellente +30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; mediocri -5%; pessima -10%;
- 3) CARATTERISTICHE - Caratteri degli elementi di rifinitura e degli impianti: eccellenti +30%; ottime +20%; buone +10%; medie o incomplete 0; mediocri -5%; pessime -10%; al rustico interno - 30%;
- 4) STATO - Stato di conservazione: eccellente + 30%; ottimo +20%; discreto +10%; buono 0; mediocri -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%.

Nel caso dell'appartamento oggetto di stima, in base a quanto è stato possibile dedurre dalle rilevazioni esterne in quanto inaccessibile, i coefficienti di incremento/decremento relativi a ciascuna categoria possono essere così identificati:

- 1) UBICAZIONE: buona = 0;
- 2) FACIES ARCHITETTONICA: mediocri = - 5%;
- 3) CARATTERISTICHE: pessime = -10%;
- 4) STATO: pessimo = -10%.

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato base desunto dai risultati delle interrogazioni OMI considerate, si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente all'immobile oggetto di stima pari a €/mq 656,25 (875,00 - 25%).

#### ***Stima di un attendibile valore commerciale***

La superficie convenzionale da considerarsi per il calcolo del valore commerciale complessivo del bene è, nel caso in specie dell'appartamento distinto in catasto alla particella n. 180 sub 4 del foglio 7 del Comune di Nazzano, quella risultante dalla somma della superficie abitabile lorda, della superficie non abitabile lorda relativa alla soffitta moltiplicata per il coefficiente 0,60 e di quella relativa a terrazza e scala esterna moltiplicata per il coefficiente 0,30.

In base alla consistenza descritta nei precedenti paragrafi e riepilogata anche negli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. Tav. 1 in All. Z – Bene 5.1), la superficie convenzionale dell'appartamento oggetto di stima è dunque pari a complessivi 84,51 m<sup>2</sup> come di seguito dettagliato:

- superficie abitabile lorda = 59,00 m<sup>2</sup>
- superficie non abitabile lorda (soffitta) = 16,68 m<sup>2</sup> (27,80 x 0,60)
- superficie non abitabile lorda (terrazza e scala esterna) = 8,83 m<sup>2</sup> (29,45 x 0,30)

Considerando una consistenza calcolata in m<sup>2</sup> 84,51 di superficie convenzionale, un attendibile valore commerciale attuale dell'appartamento distinto in catasto alla particella n. 180 sub 4 del foglio 7 può essere stimato pari a € 55.459,68 (656,25 x 84,51), ovvero pari ad approssimati € 55.500,00 (cinquantacinquemilacinquecento/00).

\*

**Bene 5.2:** Appartamento distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella n. 180 subalterno 501, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 124 mq, escluse aree scoperte 124 mq, rendita € 355,06, Via del Castello n. 14, Piano T-S1.

### ***Intestazione e cronistoria dati catastali***

Come da visura storica aggiornata consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. B), il bene risulta attualmente intestato in catasto a: CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1, con ultima modifica risalente al 09.11.2015 per inserimento dati di superficie.

Variazioni catastali precedenti:

dal 22.02.2002 al 09.11.2015: bene identificato al foglio 7, particella n. 180 subalterno 501, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 355,06, Via del Castello n. 14, Piano T-S1. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1;

dal 13.10.1999 al 22.02.2002: bene identificato al foglio 7, particella n. 180 subalterno 501, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 355,06, Via del Castello n. 14, Piano T-S1. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1;

dal 28.09.1999 al 13.10.1999: bene identificato al bene identificato al foglio 7, particella n. 180 subalterno 501, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 355,06, Via del Castello n. 14, Piano T-S1, a seguito di variazione n. G05840.1/1999 per fusione dei sub 10 e 11, variazione degli spazi interni e ampliamento. Intestato a: Miraglia Franco, proprietà 1000/1000.

### ***Titolarità e provenienza ventennale***

Il bene risulta in proprietà della Società CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1 in forza dell'Atto di Compravendita stipulato dal Dott. Giuseppe Troili, Notaio in Roma, rep. n. 46984 del 13.10.1999, registrato a Roma al n. 794.000 1V del 28.10.1999, trascritto a Roma il 21.10.1999 ai nn. 36474, 24113.

Copia conforme del suddetto Atto per Notaio Troili rep. n. 46984 del 13.10.1999 è consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. E), come desunta dalle documentazioni messe a disposizione dalla Curatela concernenti il procedimento E.I. r.g.e. 124/2020, del Tribunale di Rieti.

### ***Caratteristiche costruttive prevalenti e stato conservativo***

L'immobile a destinazione residenziale distinto in catasto al foglio 7 del Comune di Nazzano, particella n. 180 sub 501, si sviluppa al piano terreno, con cantina al piano primo sottostrada, di un fabbricato composto da due livelli fuori terra facente parte dei tessuti edificati "minori" d'impianto medioevale descritti nel precedente Capitolo Secondo della presente relazione, ubicato nella zona più elevata del centro storico a delimitazione con il suo fronte ovest della Via del Castello subito prima che questa termini in corrispondenza del ponte di accesso alla Rocca dei Savelli.

Con parte del fronte sud finestrato, affaccia sull'area esterna che un tempo costituiva il fossato difensivo del Castello oppure sui tetti degli edifici che attualmente impegnano detto originario fossato. Col fronte sud-ovest e parte di quello nord, affaccia invece su Via Duca degli Abruzzi a cui uno degli ambienti dell'appartamento oggetto di stima è sovrapposto formando un sottopasso.

L'appartamento gode altresì di un vano accessorio posto al piano primo sottostrada, collegato agli ambienti abitativi mediante una botola predisposta per l'installazione di una scala a chiocciola con finestra anch'essa affacciante sull'area esterna che un tempo costituiva il fossato difensivo del Castello.

La struttura portante dell'edificio è in muratura con orizzontamenti formati da solai lignei. Il vano sovrapposto a Via Duca degli Abruzzi presenta a vista l'intradosso di un tetto formato da struttura lignea.

Gli ambienti interni si presentano oggetto di lavori di ristrutturazione non completati e attualmente interrotti. In particolare, detti lavori hanno riguardato le murature interne e i solai, nonché parti delle pavimentazioni interne in cotto e dei rivestimenti del bagno con elementi ceramici. Mancano tuttavia del tutto gli infissi sia interni che esterni (a parte il portone di accesso da Via del Castello) ed anche le reti e componenti impiantistiche si presentano incomplete; il tutto come illustrato nella documentazione fotografica consultabile in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 5.2).

### **Confini e consistenze**

L'edificio comprendente l'appartamento distinto alla particella n. 180 sub 501 confina come già detto con la Via del Castello, ad ovest, con l'area esterna che un tempo costituiva il fossato difensivo del Castello oppure con gli edifici che attualmente impegnano detto originario fossato, a sud, sormonta Via Duca degli Abruzzi, a sud-ovest e con parte del lato nord, con l'edificio distinto alla particella 152 col lato ovest dell'ambiente sovrapposto alla Via Duca degli Abruzzi, con altre unità immobiliari della particella 180 sugli altri lati.

Come dettagliatamente illustrato negli elaborati grafici prodotti dal sottoscritto e allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 5.2), gli spazi dell'appartamento sviluppano complessivamente una superficie abitabile netta e lorda rispettivamente pari a circa 93,25 m<sup>2</sup> e 127,80 m<sup>2</sup>, e una superficie non abitabile, corrispondente al vano accessorio posto al primo piano sottostrada, netta e lorda rispettivamente pari a circa 21,10 m<sup>2</sup> e 28,30 m<sup>2</sup>.

### **Storia edilizia**

Dal dispositivo di cui al citato Atto di provenienza per Notaio Troili rep. n. 46984 del 13.10.1999 (cfr. All. E) nonché dall'esame delle documentazioni ipocatastali risulta che l'attuale articolazione dell'appartamento distinto alla particella 180 sub 501 deriva dalla fusione dei subalterni nn. 10 e 11 come risultante dalla variazione catastale n. G05840.1/1999, in atti dal 28.09.1999, e dai conseguenti interventi di trasformazione e ampliamento degli spazi interni oggetto della Concessione edilizia in sanatoria del 01.10.1999 n. 1853/99.

Copia di detta C.E. in sanatoria e dei relativi elaborati progettuali è stata richiesta nel corso degli accessi agli atti effettuati presso i competenti uffici del Comune di Nazzano, i quali tuttavia hanno comunicato, con mail del 14.02.2024, che [...] *la pratica di cui al prot. 1853/1999 risulta essere momentaneamente fuori posto, e pertanto non disponibile ad oggi, per potere essere visionata* [...] (cfr. All. C).

### **Prescrizioni urbanistiche e vincoli di natura storico-artistica e/o paesaggistica**

Il fabbricato comprendente l'appartamento distinto in catasto alla particella n. 180 sub 501 del foglio 7 del Comune di Nazzano ricade nella Zona A, "Centro Antico", di cui al PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 ed è sottoposto alla disciplina urbanistico-edilizia prescritta al punto 1 delle Norme Tecniche di Attuazione, come richiamata nel

precedente Capitolo Secondo e integralmente riportata in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

Risulta altresì interessato dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, come richiamate nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportate in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

### ***Corrispondenze catastali e regolarità urbanistico-edilizia***

Le rilevazioni peritali non hanno fatto emergere discrasie tra stato attuale dell'appartamento oggetto di stima e pianta catastale depositata (cfr. PLN\_F 7\_180 sub 501 in All. B).

Circa gli aspetti urbanistico-edilizi, occorre far presente che, stante l'irreperibilità comunicata dal Comune di Nazzano della pratica relativa alla Concessione edilizia in sanatoria del 01.10.1999 n. 1853/99, non è stato possibile effettuare confronti tra elaborati di cui alla suddetta Concessione Edilizia in sanatoria e stato attuale.

Evidenziato quanto sopra, è parere dello scrivente che, con tutte le riserve del caso, non sussistano elementi tali da rendere necessarie, ai fini del trasferimento, procedure di regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene oggetto di stima.

Sempre ai fini del trasferimento, si specifica altresì che, trattandosi di immobile attualmente privo di caldaia dell'impianto termico, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dovrà essere predisposto e inoltrato presso il sito telematico "APELazio" corredato da "dichiarazione assenza impianto" resa dal certificatore abilitato su apposito modulo.

### ***Servitù, livelli, usi civici, parti comuni, vincoli o oneri condominiali***

Oltre che dalle prescrizioni di cui al punto 1. Centro Antico (zona A) delle Norme tecniche di attuazione del PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 nonché dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, non sono state rinvenute nel corso delle operazioni peritali e degli accessi agli atti documentazioni né sono emerse notizie circa la sussistenza di servitù, livelli, usi civici o oneri condominiali.

### ***Stato di occupazione***

Nel corso dei sopralluoghi peritali svolti, l'appartamento distinto in catasto alla particella n. 180 sub 501 del foglio 7 del Comune di Nazzano si è presentato libero.

### ***Note e precisazioni***

Si fa presente che dalle documentazioni consultate ed acquisite in esito all'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Nazzano (cfr. All. C), non risulta che l'immobile distinto in catasto alla particella n. 180 sub 501 del foglio 7 fosse compreso tra quelli oggetto del "Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico", accreditato del decaduto Permesso di Costruire n. 01/2008 né della convenzione stipulata tra CESMIL e Comune di Nazzano per Notar Pasquale Cordasco in Roma, repertorio n. 103569 del 15.09.2005, regolante l'attuazione della "Proposta di programma di iniziativa privata per il recupero e la valorizzazione di immobili siti nel centro storico del Comune di Nazzano", come invece indicato nella relazione peritale redatta nell'ambito della procedura di E.I. rge 161/2018 del

Tribunale di Rieti e conseguentemente nella descrizione del Lotto n. 4 della medesima procedura che si legge nell'avviso di vendita di beni immobili del 17.11.2021 (cfr. All. I).

### ***Criteri di stima***

La metodologia utilizzata per l'individuazione di un attendibile valore di mercato dell'appartamento distinto in catasto alla particella n. 180 sub 501 del foglio 7 del Comune di Nazzano, con destinazione residenziale categoria A/4, si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

In particolare, è stato considerato il valore commerciale unitario medio espresso in €/m<sup>2</sup> desumibile dall'Interrogazione OMI, rilevazioni 1° semestre 2023, relativamente ad immobili a destinazione residenziale nel Comune di Nazzano (RM), zona denominata "Centrale/Centro abitato (Via Vittorio Emanuele III)", per abitazioni civili in normale stato conservativo pari a €/mq 875,00 [(700 + 1.050) / 2] (cfr. All. H).

Il valore medio come sopra individuato deve tuttavia considerarsi quale parametro base della stima, ovvero suscettibile di più precise calibrature tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della valutazione ed in funzione di coefficienti di incremento/decremento come di seguito riepilogati:

- 1) UBICAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: eccellente + 30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -15%;
- 2) FACIES ARCHITETTONICA - Qualità tipologico-strutturali, urbanistiche, panoramiche ed ambientali: eccellente +30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; mediocre -5%; pessima -10%;
- 3) CARATTERISTICHE - Caratteri degli elementi di rifinitura e degli impianti: eccellenti +30%; ottime +20%; buone +10%; medie o incomplete 0; mediocri -5%; pessime -10%; al rustico interno - 30%;
- 4) STATO - Stato di conservazione: eccellente + 30%; ottimo +20%; discreto +10%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%.

Nel caso dell'appartamento oggetto di stima, in base alle risultanze delle rilevazioni peritali eseguite i coefficienti di incremento/decremento relativi a ciascuna categoria possono essere così identificati:

- 1) UBICAZIONE: buona = 0;
- 2) FACIES ARCHITETTONICA: buona = 0;
- 3) CARATTERISTICHE: medie o incomplete = 0;
- 4) STATO: buono = 0.

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato base desunto dai risultati delle interrogazioni OMI considerate, si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente all'immobile oggetto di stima pari a €/mq 875,00 (875,00 + 0).

### ***Stima di un attendibile valore commerciale***

La superficie convenzionale da considerarsi per il calcolo del valore commerciale complessivo del bene è, nel caso in specie dell'appartamento distinto in catasto alla particella n. 180 sub 501 del foglio 7 del Comune di Nazzano, quella risultante dalla somma della superficie abitabile lorda e della superficie non abitabile lorda corrispondente all'accessorio al piano primo sottostrada moltiplicata per il coefficiente 0,60.

In base alla consistenza descritta nei precedenti paragrafi e riepilogata anche negli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. Tav. 1 in All. Z – Bene 5.2), la superficie convenzionale dell'appartamento oggetto di stima è dunque pari a complessivi 144,78 m<sup>2</sup> come di seguito dettagliato:

- superficie abitabile lorda = 127,80 m<sup>2</sup>
- superficie non abitabile lorda = 16,98 m<sup>2</sup> (28,30 x 0,60)

Considerando una consistenza calcolata in mq 144,78 di superficie convenzionale, un attendibile valore commerciale attuale dell'appartamento distinto in catasto alla particella n. 180 sub 501 del foglio 7 può essere stimato pari a € 126.682,50 (875,00 x 144,78), ovvero pari ad approssimati € 126.500,00 (centoventiseimilacinquecento/00).

Il valore come sopra determinato deve essere altresì decurtato del costo per la redazione dell'APE quantificabile in via presuntiva in circa € 250,00 (duecentocinquanta/00).

\*\*\*

## **Blocco 6**

**Bene 6.1:** Appartamento distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella n. 155 subalterno 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 43 mq, escluse aree scoperte 43 mq, rendita € 135,57, Via del Castello n. 2, Piano 1.

### ***Intestazione e cronistoria dati catastali***

Come da visura storica aggiornata consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. B), il bene risulta attualmente intestato in catasto a: CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1, con ultima modifica risalente al 09.11.2015 per inserimento dati di superficie.

Variazioni catastali precedenti:

dal 15.07.2009 al 09.11.2015: bene identificato al foglio 7, particella n. 155 subalterno 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita € 135,57, Via del Castello n. 2, Piano 1. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1;

dal 14.12.2004 al 15.07.2009: bene identificato al foglio 7, particella n. 155 subalterno 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita € 135,57, Via del Castello n. 2, Piano 1. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1;

dal 30.10.2004 al 14.12.2004: bene identificato al foglio 7, particella n. 155 subalterno 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita € 135,57, Via del Castello n. 2, Piano 1. Intestato a: Bacci Anna Rita e Narcisi Giorgi, proprietà 1/2 ciascuno;

dal 27.10.1998 al 30.10.2004: bene identificato al foglio 7, particella n. 155 subalterno 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita € 135,57, Via del Castello n. 2, Piano 1. Intestato a: Bertino Giuseppe, usufrutto, Bacci Anna Rita e Narcisi Giorgi, nuda proprietà 1/2 ciascuno;

dal 09.06.1997 al 27.10.1998: bene identificato al foglio 7, particella n. 155 subalterno 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita € 135,57, Via del Castello n. 2, Piano 1, per ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni variazione n. C01462.1/1997. Intestato a: Stirpe Patrizia, proprietà;

dal 08.05.1996 al 09.06.1997: bene identificato al foglio 7, particella n. 155 subalterno 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita Lire 238.000, Via del Castello n. 2, Piano 1. Intestato a: Stirpe Patrizia, proprietà;

dal 01.01.1994 al 08.05.1996: bene identificato al foglio 7, particella n. 155 subalterno 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita Lire 238.000, Via del Castello n. 2, Piano 1. Intestato a: Di Giovanni Lucia, Landi Luciano, Landi Luigi, Landi Silvano, varie quote di proprietà;

dal 26.04.1992 al 01.01.1994: bene identificato al foglio 7, particella n. 155 subalterno 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita Lire 238.000, Via del Castello n. 2, Piano 1. Intestato a: Di Giovanni Lucia, Landi Luciano, Landi Luigi, Landi Silvano, varie quote di proprietà;

dal 01.01.1992 al 26.04.1992: bene identificato al foglio 7, particella n. 155 subalterno 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita Lire 238.000, Via del Castello n. 2, Piano 1. Intestato a: Di Giovanni Lucia e Di Giovanni Maria, proprietà 1/2 ciascuno;

dal periodo antecedente l'impianto meccanografico al 01.01.1992: bene identificato al foglio 7, particella n. 155 subalterno 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita Lire 308, Via del Castello n. 2, Piano 1. Intestato a: Di Giovanni Lucia e Di Giovanni Maria, proprietà 1/2 ciascuno.

### ***Titolarità e provenienza ventennale***

Il bene risulta in proprietà della Società CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1 in forza dell'Atto di Compravendita stipulato dalla Dott.ssa Margherita Millozza, Notaio in Roma, rep. n. 14091 del 14.12.2004, trascritto a Roma 2 il 30.12.2004 ai nn. 48908, 78533.

Il bene era precedentemente pervenuto in proprietà di Bacci Anna Rita e Narcisi Giorgi, in quota di 1/2 ciascuno, con Atto a rogito del Dott. Nicola Cinotti, Notaio in Roma, rep. 84806 del 27.10.1998, registrato a Roma il 10.11.1998 al n. 46880 serie IV e trascritto a Roma 2 il 30.10.1998 al n. 21875.

Copia conforme del suddetto Atto per Notaio Millozza rep. n. 14091 del 14.12.2004 è consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. E), come desunta dalle documentazioni messe a disposizione dalla Curatela concernenti il procedimento E.I. r.g.e. 124/2020, del Tribunale di Rieti.

### ***Caratteristiche costruttive prevalenti e stato conservativo***

L'immobile a destinazione residenziale distinto in catasto al foglio 7 del Comune di Nazzano, particella n. 155 sub 3, si sviluppa al piano terreno di un fabbricato composto da due livelli funzionali fuori terra facente parte dei tessuti edificati "minori" d'impianto medioevale descritti nel precedente Capitolo Secondo della presente relazione, ubicato nella zona nord-orientale del Centro antico rispetto al Castello. L'edificio comprendente l'appartamento oggetto di stima delimita con il fronte est la Via del Castello e con i fronti nord e ovest la Via Duca degli Abruzzi. Sud, l'appartamento oggetto di stima confina con altre unità immobiliari comprese nel fabbricato distinto alla particella n. 155.

La struttura portante dell'edificio è in muratura con orizzontamenti formati da solai presumibilmente realizzati con putrelle metalliche e laterizio esito di interventi di consolidamento statico come testimoniato dai capochiave delle catene metalliche che si notano sulle facciate esterne del fabbricato.

Gli ambienti interni si presentano con componenti di rifinitura datate ma in discrete condizioni e dotati di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento di cui l'assenza di utenze attive nonché della caldaia non ha tuttavia consentito di verificare l'effettivo funzionamento.; il tutto come illustrato nella documentazione fotografica consultabile in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 6.1).

### ***Confini e consistenze***

L'appartamento distinto alla particella n. 155 sub 3 confina come già accennato con Via del Castello ad est, con Via Duca degli Abruzzi a nord ed ovest, con altre unità immobiliari dell'edificio a sud.

Come dettagliatamente illustrato negli elaborati grafici prodotti dal sottoscritto e allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 6.1), gli spazi dell'appartamento sviluppano complessivamente una superficie abitabile netta e lorda rispettivamente pari a circa 26,20 m<sup>2</sup> e 39,00 m<sup>2</sup>.

### ***Storia edilizia***

Sebbene nel citato Atto di provenienza per Notaio Millozza rep. n. 14091 del 14.12.2004 (cfr. All. E) non se ne faccia menzione, e nonostante in esito all'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto presso i competenti uffici del Comune di Nazzano non siano emerse notizie circa titoli rilasciati o pratiche edilizie avviate, dalla visura catastale storica afferente al bene distinto al foglio 7, particella n. 155 sub 3 (cfr. All. E) risulta una variazione risalente al 09.06.1997 per ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni (pratica n. C01462.1/1997). Trattavasi presumibilmente di interventi circoscritti agli spazi interni dell'appartamento il cui impianto originario deve comunque considerarsi certamente risalente a data ante 1967.

Il bene era compreso nel “Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico”, oggetto del Permesso di Costruire n. 01/2008 del 10.03.2008 successivamente dichiarato decaduto con Determinazione del Responsabile dell'area Tecnica del Comune di Nazzano n. 30 del 17.02.2018.

Dalle ricognizioni compiute in sito non sono emersi riscontri che a seguito del rilascio del suddetto decaduto Permesso di Costruire n. 01/2008 siano stati avviati lavori riguardanti l'appartamento in argomento.

### ***Prescrizioni urbanistiche e vincoli di natura storico-artistica e/o paesaggistica***

Il fabbricato comprendente l'appartamento distinto in catasto alla particella n. 155 sub 3 del foglio 7 del Comune di Nazzano ricade nella Zona A, “Centro Antico”, di cui al PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 ed è sottoposto alla disciplina urbanistico-edilizia prescritta al punto 1 delle Norme Tecniche di Attuazione, come richiamata nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportata in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

Risulta altresì interessato dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, come richiamate nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportate in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

### ***Corrispondenze catastali e regolarità urbanistico-edilizia***

Le rilevazioni peritali non hanno fatto emergere discrasie tra stato attuale dell'appartamento oggetto di stima e pianta catastale depositata (cfr. PLN\_F 7\_155 sub 3 in All. B).

Circa gli aspetti urbanistico-edilizi, si fa presente che dalle rilevazioni in sito e dall'esame delle documentazioni consultate e raccolte in esito all'accesso agli atti operato presso i competenti uffici del Comune di Nazzano non sono emersi riscontri dell'avvio di interventi edilizi di cui al *“Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico”*, accreditato del decaduto Permesso di Costruire n. 01/2008.

Sempre in esito al suddetto accesso agli atti, non sono state emerse altresì notizie circa titoli autorizzativi o pratiche edilizie avviate con riferimento a interventi di ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni citati nella variazione catastale risalente al 09.06.1997 che si leggono, come sopra già evidenziato, nella visura storica afferente al bene in questione; interventi presumibilmente circoscritti agli spazi interni e senza interferenza con la facies architettonica esterna. Non risultano altresì riscontri di attestazioni di abitabilità o agibilità nonché certificazioni di idoneità statica e relative agli impianti.

Evidenziato quanto sopra, trattandosi comunque di manufatto il cui impianto originario come già accennato è da considerarsi certamente risalente a data ante 1967, è parere dello scrivente che non sussistano elementi tali da rendere necessarie, ai fini del trasferimento, procedure di regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene oggetto di stima.

Sempre ai fini del trasferimento, si specifica altresì che, trattandosi di immobile attualmente privo di caldaia dell'impianto termico, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dovrà essere predisposto e inoltrato presso il sito telematico “APELazio” corredato da “dichiarazione assenza impianto” resa dal certificatore abilitato su apposito modulo.

### ***Servitù, livelli, usi civici, parti comuni, vincoli o oneri condominiali***

Oltre che dalle prescrizioni di cui al punto 1. Centro Antico (zona A) delle Norme tecniche di attuazione del PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 nonché dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, non sono state rinvenute nel corso delle operazioni peritali e degli accessi agli atti documentazioni né sono emerse notizie circa la sussistenza di servitù, livelli, usi civici o oneri condominiali.

### ***Stato di occupazione***

Nel corso dei sopralluoghi peritali svolti, l'appartamento distinto in catasto alla particella n. 155 sub 3 del foglio 7 del Comune di Nazzano si è presentato libero.

### ***Note e precisazioni***

Ribadendo quanto già esposto nel paragrafo relativo alla storia edilizia, si fa presente che dalla visura catastale storica risulta una variazione risalente al 09.06.1997 per ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni (pratica n. C01462.1/1997), sebbene nell'Atto di provenienza per Notaio Millozza rep. n. 14091 del 14.12.2004 (cfr All. E) non se ne faccia menzione, e in esito all'accesso agli atti presso i competenti uffici del Comune di Nazzano non siano emerse notizie circa titoli rilasciati o pratiche edilizie avviate.

### ***Criteri di stima***

La metodologia utilizzata per l'individuazione di un attendibile valore di mercato dell'appartamento distinto in catasto alla particella n. 155 sub 3 del foglio 7 del Comune di

Nazzano, con destinazione residenziale categoria A/4, si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

In particolare, è stato considerato il valore commerciale unitario medio espresso in €/m<sup>2</sup> desumibile dall'Interrogazione OMI, rilevazioni 1° semestre 2023, relativamente ad immobili a destinazione residenziale nel Comune di Nazzano (RM), zona denominata "Centrale/Centro abitato (Via Vittorio Emanuele III)", per abitazioni civili in normale stato conservativo pari a €/mq 875,00 [(700 + 1.050) / 2] (cfr. All. H).

Il valore medio come sopra individuato deve tuttavia considerarsi quale parametro base della stima, ovvero suscettibile di più precise calibrature tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della valutazione ed in funzione di coefficienti di incremento/decremento come di seguito riepilogati:

- 1) UBICAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: eccellente + 30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -15%;
- 2) FACIES ARCHITETTONICA - Qualità tipologico-strutturali, urbanistiche, panoramiche ed ambientali: eccellente +30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; mediocri -5%; pessima -10%;
- 3) CARATTERISTICHE - Caratteri degli elementi di rifinitura e degli impianti: eccellenti +30%; ottime +20%; buone +10%; medie o incomplete 0; mediocri -5%; pessime -10%; al rustico interno - 30%;
- 4) STATO - Stato di conservazione: eccellente + 30%; ottimo +20%; discreto +10%; buono 0; mediocri -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%.

Nel caso dell'appartamento oggetto di stima, in base alle risultanze delle rilevazioni peritali eseguite i coefficienti di incremento/decremento relativi a ciascuna categoria possono essere così identificati:

- 1) UBICAZIONE: buona = 0;
- 2) FACIES ARCHITETTONICA: buona = 0;
- 3) CARATTERISTICHE: buone = +10%;
- 4) STATO: discreto = +10%.

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato base desunto dai risultati delle interrogazioni OMI considerate, si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente all'immobile oggetto di stima pari a €/mq 1.050,00 (875,00 + 20%).

### ***Stima di un attendibile valore commerciale***

La superficie convenzionale da considerarsi per il calcolo del valore commerciale complessivo del bene è, nel caso in specie dell'appartamento distinto in catasto alla particella n. 155 sub 3 del foglio 7 del Comune di Nazzano, non essendoci superfici non residenziali, quella corrispondente alla sola superficie abitabile lorda.

Considerando una consistenza come descritta nei precedenti paragrafi e riepilogata anche negli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. Tav. 1 in All. Z – Bene 6.1) pari a m<sup>2</sup> 39,00 di superficie convenzionale, un attendibile valore commerciale attuale dell'appartamento distinto in catasto alla particella n. 155 sub 3 del foglio 7 può essere stimato pari a € 40.950,00 (1.050,00 x 39,00), ovvero pari ad approssimati € 41.000,00 (quarantunomila/00).

Il valore come sopra determinato deve essere decurtato del costo per la redazione dell'APE quantificabile in via presuntiva in circa € 250,00 (duecentocinquanta/00).

\*\*\*

## **Blocco 7**

**Bene 7.1:** Appartamento distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella n. 159 subalterno 5, categoria A/6, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 60 mq, escluse aree scoperte 60 mq, rendita € 122,71, Via del Castello n. 5, Piano T.

### ***Intestazione e cronistoria dati catastali***

Come da visura storica aggiornata consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. B), il bene risulta attualmente intestato in catasto a: CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1, con ultima modifica risalente al 09.11.2015 per inserimento dati di superficie.

Variazioni catastali precedenti:

dal 01.07.2003 al 09.11.2015: bene identificato al foglio 7, particella n. 159 subalterno 5, categoria A/6, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 122,71, Via del Castello n. 5, Piano T. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1;

dal 01.01.1994 al 01.07.2003: bene identificato al foglio 7, particella n. 159 subalterno 5, categoria A/6, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 122,71, Via del Castello n. 5, Piano T. Intestato a: Pagani Maddalena, Rossi Maria, Rossi Pasquale, Rossi Renzo, Rossi Rossana, varie quote di proprietà;

dal 01.01.1992 al 01.01.1994: bene identificato al foglio 7, particella n. 159 subalterno 5, categoria A/6, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 153,39, Via del Castello n. 5, Piano T. Intestato a: Pagani Maddalena, Rossi Maria, Rossi Pasquale, Rossi Renzo, Rossi Rossana, varie quote di proprietà;

dal 17.06.1985 al 01.01.1992: bene identificato al foglio 7, particella n. 159 subalterno 5, categoria A/6, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 0,16, Via del Castello n. 5, Piano T. Intestato a: Pagani Maddalena, Rossi Maria, Rossi Pasquale, Rossi Renzo, Rossi Rossana, varie quote di proprietà.

dal periodo antecedente l'impianto meccanografico al 17.06.1985: bene identificato al foglio 7, particella n. 159 subalterno 5, categoria A/6, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 0,16, Via del Castello n. 5, Piano T. Intestato a: Rossi Fernando, diritti non specificati.

### ***Titolarità e provenienza ventennale***

Il bene risulta in proprietà della Società CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1 in forza dell'Atto di Compravendita stipulato dalla Dott.ssa Margherita Millozza, Notaio in Roma, rep. n. 11869 del 01.07.2003, trascritto a Roma 2 il 19.07.2003 ai nn. 22592, 34132.

Copia conforme del suddetto Atto per Notaio Millozza rep. n. 11869 del 01.07.2003 è consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. E), come desunta dalle documentazioni messe a disposizione dalla Curatela concernenti il procedimento E.I. r.g.e. 124/2020, del Tribunale di Rieti.

### ***Caratteristiche costruttive prevalenti e stato conservativo***

L'immobile a destinazione residenziale distinto in catasto al foglio 7 del Comune di Nazzano, particella n. 159 sub 5, si sviluppa al piano terreno di un fabbricato composto da due livelli

funzionali fuori terra facente parte dei tessuti edificati “minori” d’impianto medioevale descritti nel precedente Capitolo Secondo della presente relazione, ubicato nella zona nord-orientale del Centro antico rispetto al Castello. L’edificio comprendente l’appartamento oggetto di stima delimita con il fronte ovest la Via del Castello, con il fronte nord la Via dei Savelli e con il fronte sud il diverticolo denominato Vicolo del Castello che conduce alla scala di collegamento con il Viale Tiberino (oggi denominata Via Eduardo Romano).

La struttura portante dell’edificio è in muratura con orizzontamenti formati da solai presumibilmente realizzati con putrelle metalliche e laterizio esito di interventi di consolidamento statico come testimoniato dai capochiave delle catene metalliche che si notano sulle facciate esterne del fabbricato.

Gli ambienti interni si presentano con componenti di rifinitura datate e usurate e dotati di impianto elettrico e idrico anch’essi datati e di cui non si è potuto tuttavia verificare l’effettivo funzionamento, il tutto come illustrato nella documentazione fotografica consultabile in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 7.1).

### ***Confini e consistenze***

L’appartamento distinto alla particella n. 159 sub 5 confina come già accennato con Via del Castello ad ovest, con il Vicolo del Castello a sud, con altre unità immobiliari dell’edificio a nord, e con il fabbricato in aderenza di stinto alla particella n. 160.

Come dettagliatamente illustrato negli elaborati grafici prodotti dal sottoscritto e allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 7.1), gli spazi dell’appartamento sviluppano complessivamente una superficie abitabile netta e lorda rispettivamente pari a circa 39,50 m<sup>2</sup> e 59,80 m<sup>2</sup>.

### ***Storia edilizia***

Dall’esame delle documentazioni ipocatastali ed in esito all’accesso agli atti depositati presso gli archivi del Comune di Nazzano non sono emerse notizie inerenti interventi edilizi che abbiano riguardato l’unità immobiliare in argomento la cui datazione deve considerarsi certamente risalente a data ante 1967.

Il bene era compreso nel “*Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico*”, oggetto del Permesso di Costruire n. 01/2008 del 10.03.2008 successivamente dichiarato decaduto con Determinazione del Responsabile dell’area Tecnica del Comune di Nazzano n. 30 del 17.02.2018.

Dalle ricognizioni compiute in sito non sono emersi riscontri che a seguito del rilascio del suddetto decaduto Permesso di Costruire n. 01/2008 siano stati avviati lavori riguardanti l’appartamento in argomento.

### ***Prescrizioni urbanistiche e vincoli di natura storico-artistica e/o paesaggistica***

Il fabbricato comprendente l’appartamento distinto in catasto alla particella n. 159 sub 5 del foglio 7 del Comune di Nazzano ricade nella Zona A, “Centro Antico”, di cui al PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 ed è sottoposto alla disciplina urbanistico-edilizia prescritta al punto 1 delle Norme Tecniche di Attuazione, come richiamata nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportata in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

Risulta altresì interessato dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e

segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, come richiamate nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportate in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

### ***Corrispondenze catastali e regolarità urbanistico-edilizia***

Come dettagliatamente illustrato negli elaborati grafici prodotti dal sottoscritto (cfr. All. Z – Bene 8.1), le rilevazioni dell'immobile hanno fatto emergere alcune discrasie tra stato attuale e pianta catastale depositata (cfr. PLN\_F 7\_159 sub 5 in All. B).

Dette discrasie riguardano, in particolare, la chiusura di una finestra affacciante sul fronte ovest e l'apertura di due finestre sul fronte affacciante verso sud; riguardano altresì alcune modifiche della distribuzione degli spazi interni al fine di ricavare il bagno posto in prossimità dell'ingresso da Via del Castello.

In ragione delle suddette discrasie non sussiste al momento corrispondenza tra stato attuale dell'immobile in argomento e la pianta dell'immobile stesso depositata in catasto.

Circa gli aspetti urbanistico-edilizi, si fa presente che dalle rilevazioni in sito e dall'esame delle documentazioni consultate e raccolte in esito all'accesso agli atti operato presso i competenti uffici del Comune di Nazzano non sono emersi riscontri dell'avvio di interventi edilizi di cui al "*Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico*", accreditato del decaduto Permesso di Costruire n. 01/2008; non sono state emerse altresì notizie circa altre pratiche edilizie, attestazioni di abitabilità o agibilità nonché certificazioni relative agli impianti. Tuttavia, trattandosi di manufatto il cui impianto originario come già accennato è da considerarsi certamente risalente a data ante 1967, è parere dello scrivente che sussistano i presupposti per una regolarizzazione urbanistico-edilizia delle discrasie sopra evidenziate e successivo aggiornamento delle piante catastali con inserimento delle trasformazioni assentite.

Ai fini del trasferimento del bene, anche in applicazione dei dispositivi di cui all'art. 40, comma 6, della L. n. 47/1985 e all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, detta regolarizzazione dell'attuale status dell'appartamento distinto alla particella n. 159 sub 5 del foglio 7 del Comune di Nazzano può essere ottenuta mediante predisposizione e presentazione di istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001, previa acquisizione di accertamento di compatibilità paesaggistica con istanza presentata ai sensi degli art. 167, comma 5 o 181, comma 1 quater del D.Lgs n. 42/2004.

Tenendo conto delle sanzioni pecuniarie previste agli artt. 16 e 37 del DPR n. 380/2001, all'art. 167 del D.Lgs n. 42/2004 nonché agli artt. 20 e 22 della L.R. Lazio n. 15/2008, il costo delle operazioni di regolarizzazione urbanistico-edilizia e di aggiornamento delle piante catastali, da porre a carico dei futuri acquirenti e da decurtare dal prezzo a base d'asta, si ritiene quantificabile, in via sommaria e presuntiva, in complessivi € 6.000,00 (seimila/00), secondo il dettaglio meramente indicativo di seguito riportato:

- presunti € 3.000,00 per produzione di relazione tecnica ed elaborati grafici di rilievo dello stato di fatto e quant'altro necessario per la presentazione dell'istanza di accertamento di conformità ex art. 36 del DPR n. 380/2001, onnicomprensivi di spese tecniche, sanzioni pecuniarie, diritti istruttori;
- presunti € 2.000,00 per produzione elaborati occorrenti per la presentazione dell'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica ex art. 167 del D.Lgs n. 42/2004, onnicomprensivi di spese tecniche, sanzioni pecuniarie, diritti istruttori;

- presunti € 1.000,00 per predisposizione e presentazione procedura DOCFA di aggiornamento delle piante catastali.

Sempre ai fini del trasferimento, si specifica altresì che, pur trattandosi di immobile attualmente privo di impianto termico e della relativa fonte di calore, dovrà comunque essere predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), da inoltrarsi, come specificatamente previsto nel sistema telematico "APELazio" per queste fattispecie, corredato da "dichiarazione assenza impianto" resa dal certificatore abilitato su apposito modulo.

### ***Servitù, livelli, usi civici, parti comuni, vincoli o oneri condominiali***

Oltre che dalle prescrizioni di cui al punto 1. Centro Antico (zona A) delle Norme tecniche di attuazione del PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 nonché dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, non sono state rinvenute nel corso delle operazioni peritali e degli accessi agli atti documentazioni né sono emerse notizie circa la sussistenza di servitù, livelli, usi civici o oneri condominiali.

### ***Stato di occupazione***

Nel corso dei sopralluoghi peritali svolti, l'appartamento distinto in catasto alla particella n. 159 sub 5 del foglio 7 del Comune di Nazzano si è presentato libero.

### ***Note e precisazioni***

Si segnala che nell'Atto di Compravendita per Notaio Millozza rep. n. 11869 del 01.07.2003 il bene viene trasferito alla CESMIL S.R.L. dai precedenti proprietari che risultano, diversamente da quanto riportato nella visura storica catastale ovvero Pagani Maddalena, Rossi Maria, Rossi Pasquale, Rossi Renzo, Rossi Rossana, varie quote di proprietà (cfr. All. B), i signori: Rossi Pasquale (per 3/12), Rossi Maria (per 3/12), Rossi Rossana (per 3/12), Pellegrini Carmela (per 1/12) e Rossi Alberto (per 2/12).

### ***Criteri di stima***

La metodologia utilizzata per l'individuazione di un attendibile valore di mercato dell'appartamento distinto in catasto alla particella n. 159 sub 5 del foglio 7 del Comune di Nazzano, con destinazione residenziale categoria A/6, si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

In particolare, è stato considerato il valore commerciale unitario medio espresso in €/m<sup>2</sup> desumibile dall'Interrogazione OMI, rilevazioni 1° semestre 2023, relativamente ad immobili a destinazione residenziale nel Comune di Nazzano (RM), zona denominata "Centrale/Centro abitato (Via Vittorio Emanuele III)", per abitazioni civili in normale stato conservativo pari a €/mq 875,00 [(700 + 1.050) / 2] (cfr. All. H).

Il valore medio come sopra individuato deve tuttavia considerarsi quale parametro base della stima, ovvero suscettibile di più precise calibrature tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della valutazione ed in funzione di coefficienti di incremento/decremento come di seguito riepilogati:

1) UBICAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: eccellente + 30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -15%;

2) FACIES ARCHITETTONICA - Qualità tipologico-strutturali, urbanistiche, panoramiche ed ambientali: eccellente +30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; mediocre -5%;

pessima -10%;

3) CARATTERISTICHE - Caratteri degli elementi di rifinitura e degli impianti: eccellenti +30%; ottime +20%; buone +10%; medie o incomplete 0; mediocri -5%; pessime -10%; al rustico interno - 30%;

4) STATO - Stato di conservazione: eccellente + 30%; ottimo +20%; discreto +10%; buono 0; mediocre -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%.

Nel caso dell'appartamento oggetto di stima, in base alle risultanze delle rilevazioni peritali eseguite i coefficienti di incremento/decremento relativi a ciascuna categoria possono essere così identificati:

1) UBICAZIONE: buona = 0;

2) FACIES ARCHITETTONICA: mediocre = -5%;

3) CARATTERISTICHE: pessime = -5%;

4) STATO: mediocre = -5%.

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato base desunto dai risultati delle interrogazioni OMI considerate, si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente all'immobile oggetto di stima pari a €/mq 743,75 (875,00 - 15%).

#### ***Stima di un attendibile valore commerciale***

La superficie convenzionale da considerarsi per il calcolo del valore commerciale complessivo del bene è, nel caso in specie dell'appartamento distinto in catasto alla particella n. 159 sub 5 del foglio 7 del Comune di Nazzano, non essendoci superfici non residenziali, quella corrispondente alla sola superficie abitabile lorda.

Considerando una consistenza come descritta nei precedenti paragrafi e riepilogata anche negli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. Tav. 1 in All. Z – Bene 7.1) pari a m<sup>2</sup> 59,80 di superficie convenzionale, un attendibile valore commerciale attuale dell'appartamento distinto in catasto alla particella n. 159 sub 5 del foglio 7 può essere stimato pari a € 44.476,25 (743,75 x 59,80), ovvero pari ad approssimati € 44.500,00 (quarataquattromilacinquecento/00).

Il valore come sopra determinato deve essere decurtato degli oneri di aggiornamento della pianta catastale; oneri come precedentemente quantificati, in via presuntiva, in complessivi € 6.000,00 (seimila/00). Il valore come sopra determinato deve essere altresì decurtato del costo per la redazione dell'APE quantificabile in via presuntiva in circa € 250,00 (duecentocinquanta/00).

\*\*\*

#### **Blocco 8**

**Bene 8.1:** Appartamento distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella n. 182 subalterno 3, categoria A/6, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 74 mq, escluse aree scoperte 74 mq, rendita € 87,80, Via del Castello n. 11, Piano T.

#### ***Intestazione e cronistoria dati catastali***

Come da visura storica aggiornata consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. B), il bene risulta attualmente intestato in catasto a: CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1, con ultima modifica risalente al 09.11.2015 per inserimento dati di superficie.

**Variazioni catastali precedenti:**

dal 07.05.2009 al 09.11.2015: bene identificato al foglio 7, particella n. 182 subalterno 3, categoria A/6, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita € 87,80, Via del Castello n. 11, Piano T. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1;

dal 31.10.2001 al 07.05.2009: bene identificato al foglio 7, particella n. 182 subalterno 3, categoria A/6, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita € 87,80, Via del Castello n. 11, Piano T. Intestato a: Perini Maria Annunziata, proprietà 1/1;

dal 06.10.1994 al 31.10.2001: bene identificato al bene identificato al foglio 7, particella n. 182 subalterno 3, categoria A/6, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita € 87,80, Via del Castello n. 11, Piano T. Intestato a: Mozzicafreddo Aristide, Mozzicafreddo Franca, Mozzicafreddo Giorgio, Mozzicafreddo Guido, Mozzicafreddo Piero, varie quote di proprietà;

dal 01.01.1994 al 06.10.1994: bene identificato al bene identificato al foglio 7, particella n. 182 subalterno 3, categoria A/6, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita € 87,80, Via del Castello n. 11, Piano T. Intestato a: Mozzicafreddo Aristide, Mozzicafreddo Franca, Mozzicafreddo Giorgio, Mozzicafreddo Guido, Mozzicafreddo Piero, varie quote di proprietà;

dal 01.01.1992 al 01.01.1994: bene identificato al bene identificato al foglio 7, particella n. 182 subalterno 3, categoria A/6, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita € 109,75, Via del Castello n. 11, Piano T. Intestato a: Mozzicafreddo Aristide, Mozzicafreddo Franca, Mozzicafreddo Giorgio, Mozzicafreddo Guido, Mozzicafreddo Piero, varie quote di proprietà;

dal 22.04.1974 al 01.01.1992: bene identificato al bene identificato al foglio 7, particella n. 182 subalterno 3, categoria A/6, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita € 0,11, Via del Castello n. 11, Piano T. Intestato a: Scionneri Franco, Scionneri Maria, varie quote di proprietà;

dal periodo antecedente l'impianto meccanografico al 22.04.1974: bene identificato al foglio 7, particella n. 182 subalterno 3, categoria A/6, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita € 0,11, Via del Castello n. 11, Piano T. Intestato a: Mozzicafreddo Giuseppe, diritti non specificati.

***Titolarietà e provenienza ventennale***

Il bene risulta in proprietà della Società CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1 in forza dell'Atto di Vendita stipulato dal Dott. Carlo Bellini, Notaio in Poggio Mirteto, rep. n. 79957 del 07.05.2009, registrato a Rieti il 12.05.2009 al n. 1707 serie T, trascritto a Roma 2 il 20.05.2009 al n. 16024.

Il bene era precedentemente pervenuto in proprietà di Perini Maria Annunziata, con Atto a rogito sempre del Dott. Carlo Bellini, Notaio in Poggio Mirteto, rep. 37115 del 31.10.2001, registrato a Rieti il 16.11.2001 al n. 2235 e trascritto a Roma 2 il 21.11.2001 al n. 32228.

Copia conforme dei suddetti Atti per Notaio Bellini, rep. n. 79957 del 07.05.2009 e rep. 37115 del 31.10.2001, sono consultabili in appendice della presente relazione (cfr All. E), come desunte dalle documentazioni messe a disposizione dalla Curatela concernenti il procedimento E.I. r.g.e. 124/2020, del Tribunale di Rieti.

***Caratteristiche costruttive prevalenti e stato conservativo***

L'immobile a destinazione residenziale distinto in catasto al foglio 7 del Comune di Nazzano, particella n. 182 sub 3, si sviluppa al piano terreno in parte seminterrato di un fabbricato composto da tre livelli funzionali facente parte dei tessuti edificati "minori" d'impianto medioevale descritti nel precedente Capitolo Secondo della presente relazione, ubicato nella zona più elevata del centro storico a delimitazione con i suoi fronti nord, ovest e sud della Via

del Castello subito prima che questa termini in corrispondenza del ponte di accesso alla Rocca dei Savelli.

Uno degli ambienti dell'appartamento si estende nel sottosuolo anche oltre il perimetro del corpo di fabbrica dell'edificio di cui è parte, attraversando trasversalmente il terrapieno sottostante lo slargo nella parte terminale di Via del Castello fino ad affacciare con una bucatina al piano sottostrada verso quello che un tempo costituiva il fossato difensivo del Castello. Scavata nel sottosuolo roccioso è anche la grotta completamente interrata accessibile dall'interno dell'unità immobiliare di cui costituisce pertinenza.

La struttura portante dell'edificio è in muratura con orizzontamenti formati da solai lignei. Il vano che si estende sotto il piano di Via del Castello e la grotta sono coperti da volte murarie o direttamente scavate nella roccia.

Gli ambienti interni si presentano fortemente degradati, del tutto privi di impianti igienico-sanitari o di altro tipo e in stato di abbandono, il tutto come illustrato nella documentazione fotografica consultabile in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 8.1).

### ***Confini e consistenze***

L'edificio comprendente l'appartamento distinto alla particella n. 182 sub 3 confina come già detto sui lati nord, ovest e sud con la Via del Castello mentre ad est è in aderenza con il fabbricato distinto alla particella n. 194.

Come dettagliatamente illustrato negli elaborati grafici prodotti dal sottoscritto e allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 8.1), gli spazi dell'appartamento sviluppano complessivamente una superficie abitabile netta e lorda rispettivamente pari a circa 32,25 m<sup>2</sup> e 45,40 m<sup>2</sup>, una superficie non abitabile sia netta che lorda pari a circa 10,20 afferente alla stanza 2 in quanto di altezze inferiore a m 2,20, mentre la superficie della grotta al piano interrato è quantificabile, sia netta che lorda, in circa 15,30 m<sup>2</sup>.

### ***Storia edilizia***

Dall'esame delle documentazioni ipocatastali ed in esito all'accesso agli atti depositati presso gli archivi del Comune di Nazzano non sono emerse notizie inerenti interventi edilizi che abbiano riguardato l'unità immobiliare in argomento la cui datazione deve considerarsi certamente risalente a data ante 1967.

In ragione della facies architettonica e delle caratteristiche costruttive, coeva con l'edificazione originaria, o comunque anch'essa risalente a data ante 1967, deve considerarsi anche a parere dello scrivente la finestra dell'ambiente cucina affacciante sul lato ovest di Via del Castello. La mancata indicazione di detta finestra nella pianta catastale come segnalato negli elaborati grafici (cfr. All. Z – Bene 8.1) può dunque ritenersi ascrivibile ad errore di rappresentazione grafica in sede di accatastamento.

### ***Prescrizioni urbanistiche e vincoli di natura storico-artistica e/o paesaggistica***

Il fabbricato comprendente l'appartamento distinto in catasto alla particella n. 182 sub 3 del foglio 7 del Comune di Nazzano ricade nella Zona A, "Centro Antico", di cui al PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 ed è sottoposto alla disciplina urbanistico-edilizia prescritta al punto 1 delle Norme Tecniche di Attuazione, come richiamata nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportata in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

Risulta altresì interessato dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e

segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, come richiamate nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportate in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

### ***Corrispondenze catastali e regolarità urbanistico-edilizia***

Come anticipato nel paragrafo concernente la storia edilizia, le rilevazioni peritali hanno evidenziato l'esistenza di una finestra nell'ambiente cucina dell'appartamento che non risulta indicata nella pianta catastale (cfr. PLN \_F7\_182 sub3 in All. B e All. Z – Bene 8.1).

Benché detta finestra possa ritenersi coeva con l'edificazione originaria, o comunque anch'essa risalente a data ante 1967, e quindi, come detto, la sua mancata indicazione in pianta catastale ascrivibile ad errore di rappresentazione grafica in sede di accatastamento, non è tuttavia possibile dichiarare corrispondenza tra stato attuale dell'immobile in argomento e la pianta dell'immobile stesso come attualmente depositata in catasto, rendendosi pertanto necessario procedere ad una procedura DOCFA di variazione planimetrica con causale "esatta rappresentazione grafica".

Non essendo emerse nel corso delle operazioni peritali notizie circa interventi eseguiti, titoli o pratiche edilizie ed essendo l'immobile realizzato certamente ante 1967, l'appartamento distinto in catasto alla particella n. 182 sub 3 del foglio 7 del Comune di Nazzano può considerarsi regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

In esito all'accesso agli atti operato presso i competenti uffici del Comune di Nazzano non sono state rinvenute documentazioni né sono emerse notizie circa attestazioni di abitabilità o agibilità nonché certificazioni relative all'idoneità statica o agli impianti elettrici, termici o idraulici di cui del resto l'immobile è risultato sostanzialmente privo.

Ai fini del trasferimento del bene, la suddetta variazione planimetrica con causale "esatta rappresentazione grafica", necessaria per la corrispondenza catastale ed eventualmente effettuabile a cura dell'aggiudicatario in applicazione del dispositivo di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, con costo presuntivamente quantificabile in € 1.000,00 (mille/00) onnicomprensivo di diritti e spese tecniche.

Sempre ai fini del trasferimento, si specifica altresì che, trattandosi di immobile attualmente allo stato di "rudere" o comunque al "rustico" in quanto privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici come definiti ai punti f) e g) dell'Allegato A del Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 (*Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*), non sussiste a parere dello scrivente obbligo di predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

### ***Servitù, livelli, usi civici, parti comuni, vincoli o oneri condominiali***

Oltre che dalle prescrizioni di cui al punto 1. Centro Antico (zona A) delle Norme tecniche di attuazione del PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 nonché dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, non sono state rinvenute nel corso delle operazioni peritali e degli accessi agli atti documentazioni né sono emerse notizie circa la sussistenza di servitù, livelli, usi civici o oneri condominiali.

### ***Stato di occupazione***

Nel corso dei sopralluoghi peritali svolti, l'appartamento distinto in catasto alla particella n. 182 sub 3 del foglio 7 del Comune di Nazzano si è presentato disabitato e inutilizzato.

### **Note e precisazioni**

Si fa presente che dalle documentazioni consultate ed acquisite in esito all'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Nazzano (cfr. All. C), non risulta che l'immobile distinto in catasto alla particella n. 182 sub 3 del foglio 7 fosse compreso tra quelli oggetto del *“Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico”*, accreditato del decaduto Permesso di Costruire n. 01/2008 né della convenzione stipulata tra CESMIL e Comune di Nazzano per Notar Pasquale Cordasco in Roma, repertorio n. 103569 del 15.09.2005, regolante l'attuazione della *“Proposta di programma di iniziativa privata per il recupero e la valorizzazione di immobili siti nel centro storico del Comune di Nazzano”*, come invece indicato nella relazione peritale redatta nell'ambito della procedura di E.I. rge 161/2018 del Tribunale di Rieti e conseguentemente nella descrizione del Lotto n. 3 della medesima procedura che si legge nell'avviso di vendita di beni immobili del 17.11.2021 (cfr. All. I).

### **Criteri di stima**

La metodologia utilizzata per l'individuazione di un attendibile valore di mercato dell'appartamento distinto in catasto alla particella n. 182 sub 3 del foglio 7 del Comune di Nazzano, con destinazione residenziale categoria A/6, si fonda sulla preliminare presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

In particolare, è stato considerato il valore commerciale unitario medio espresso in €/m<sup>2</sup> desumibile dall'Interrogazione OMI, rilevazioni 1° semestre 2023, relativamente ad immobili a destinazione residenziale nel Comune di Nazzano (RM), zona denominata *“Centrale/Centro abitato (Via Vittorio Emanuele III)”*, per abitazioni civili in normale stato conservativo pari a €/mq 875,00 [(700 + 1.050) / 2] (cfr. All. H).

Il valore medio come sopra individuato deve tuttavia considerarsi quale parametro base della stima, ovvero suscettibile di più precise calibrature tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della valutazione ed in funzione di coefficienti di incremento/decremento come di seguito riepilogati:

- 1) UBICAZIONE - Qualità dei collegamenti ad infrastrutture e servizi di scala urbana: eccellente + 30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; sufficiente -5%; insufficiente -10%; pessima -15%;
- 2) FACIES ARCHITETTONICA - Qualità tipologico-strutturali, urbanistiche, panoramiche ed ambientali: eccellente +30%; ottima +20%; discreta +10%; buona 0; mediocri -5%; pessima -10%;
- 3) CARATTERISTICHE - Caratteri degli elementi di rifinitura e degli impianti: eccellenti +30%; ottime +20%; buone +10%; medie o incomplete 0; mediocri -5%; pessime -10%; al rustico interno - 30%;
- 4) STATO - Stato di conservazione: eccellente + 30%; ottimo +20%; discreto +10%; buono 0; mediocri -5%; pessimo -10%; degrado diffuso - 30%; fatiscenza - 50%.

Nel caso dell'appartamento oggetto di stima, in base alle risultanze delle rilevazioni peritali eseguite i coefficienti di incremento/decremento relativi a ciascuna categoria possono essere così identificati:

- 1) UBICAZIONE: buona = 0;
- 2) FACIES ARCHITETTONICA: buona = 0;
- 3) CARATTERISTICHE: pessime = -10%;
- 4) STATO: pessimo = -10%.

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato base desunto dai risultati delle interrogazioni OMI considerate, si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale afferente all'immobile oggetto di stima pari a €/mq 700,00 (875,00 - 20%).

### ***Stima di un attendibile valore commerciale***

La superficie convenzionale da considerarsi per il calcolo del valore commerciale complessivo del bene è, nel caso in specie dell'appartamento distinto in catasto alla particella n. 182 sub 3 del foglio 7 del Comune di Nazzano, quella risultante dalla somma della superficie abitabile lorda, della superficie non abitabile lorda moltiplicata per il coefficiente 0,60, e della superficie lorda della grotta moltiplicata per il coefficiente 0,30.

In base alla consistenza descritta nei precedenti paragrafi e riepilogata anche negli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. Tav. 1 in All. Z – Bene 8.1), la superficie convenzionale dell'appartamento oggetto di stima è dunque pari a complessivi 56,11 m<sup>2</sup> come di seguito dettagliato:

- superficie abitabile lorda = 45,40 m<sup>2</sup>
- superficie non abitabile lorda = 6,12 m<sup>2</sup> (10,20 x 0,60)
- superficie grotta = 4,59 m<sup>2</sup> (15,30 x 0,30)

Considerando una consistenza calcolata in mq 56,11 di superficie convenzionale, un attendibile valore commerciale attuale dell'appartamento distinto in catasto alla particella n. 182 sub 3 del foglio 7 può essere stimato pari a € 39.277,00 (700,00 x 56,11), ovvero pari ad approssimati € 39.000,00 (trentanovemila/00).

Il valore come sopra determinato deve essere decurtato degli oneri di aggiornamento della pianta catastale; oneri come precedentemente quantificati, in via presuntiva, in complessivi € 1.000,00 (mille/00).

\*\*

### **Blocco 9**

**Bene 9.1:** Fondo distinto in catasto terreni del Comune di Nazzano, foglio 7, mappale 140, uliveto, classe 2, superficie 420 mq, reddito dominicale € 2,49, reddito agrario € 0,76.

#### ***Intestazione e cronistoria dati catastali***

Come da visura storica aggiornata consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. B), il bene risulta attualmente intestato in catasto a: CESMIL S.r.l. con sede in Roma, proprietà 1/1.

Variazioni catastali precedenti:

dal 04.07.2005 al 21.11.2023: bene identificato al foglio 7, mappale 140, uliveto, classe 2, superficie 420 mq, reddito dominicale € 2,49, reddito agrario € 0,76. Sempre intestato a CESMIL S.r.l. con sede in Roma, proprietà 1/1;

dal 27.07.2003 al 04.07.2005: bene identificato al foglio 7, mappale 140, uliveto, classe 2, superficie 420 mq, reddito dominicale € 2,49, reddito agrario € 0,76. Intestato a: Soldati Alberto e Soldati Giovanni, varie quote di proprietà;

dal 09.04.1978 al 27.07.2003: bene identificato al foglio 7, mappale 140, uliveto, classe 2, superficie 420 mq, reddito dominicale € 2,49, reddito agrario € 0,76. Intestato a: Soldati Giovanni, Soldati Alberto, Pica Ruggero, Di Giovanni Domenico, Di Giovanni Maria, varie quote di proprietà;

dal periodo antecedente l'impianto meccanografico al 09.04.1978: bene identificato al foglio 7, mappale 140, uliveto, classe 2, superficie 420 mq, reddito dominicale € 2,49, reddito agrario € 0,76. Intestato a Pica Fernando, usufruttuario parziale, Di Giovanni Maria, Pica Ruggero, Di Giovanni Domenico, Di Giovanni Anna, comproprietari.

### ***Titolarità e provenienza ventennale***

Il bene risulta in proprietà della Società CESMIL S.r.l. con sede in Roma, C.F. 03219130584, proprietà 1/1 in forza dell'Atto di Compravendita per Notaio in Monterotondo Dott. Francesco Di Pietro rep. n. 42138 del 04.07.2005, trascritto a Roma 2 il 16.07.2005 ai nn. 47265, 27063.

Copia conforme del suddetto Atto per Notaio Di Pietro rep. n. 42138 del 04.07.2005 è consultabile in appendice della presente relazione (cfr All. E), come desunta dalle documentazioni messe a disposizione dalla Curatela concernenti il procedimento E.I. r.g.e. 124/2020, del Tribunale di Rieti.

### ***Caratteristiche prevalenti e stato conservativo***

Il fondo distinto al mappale 140 del foglio 7 del Comune di Nazzano è un appezzamento di terreno caratterizzato dalla presenza di ulivi compreso nella fascia di rispetto in declivio del centro antico.

Di forma rettangolare, si diparte dal limite del Viale Tiberino, sviluppandosi con marcata acclività fino ad attestarsi sul limitare di un tratturo che corre parallelamente al suddetto Viale ad una quota di circa 20 più bassa.

Nel corso dei sopralluoghi peritali la coltivazione ad ulivi si è presentata in stato di abbandono con vaste formazioni di vegetazione infestante di natura sinantropica; il tutto come illustrato nella documentazione fotografica consultabile in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 9.1).

### ***Confini e consistenze***

Il fondo distinto al mappale 140 confina con il Viale Tiberino, a sud-ovest, e con il tratturo sottostante, a nord-est. Sui lati lunghi a nord-ovest e sud-est confina senza recinzione materiale rispettivamente con i mappali 98 e 141.

Come desumibile dagli elaborati grafici prodotti dal sottoscritto e allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 9.1), il fondo sviluppa una superficie reale coincidente con quella catastale pari a circa 420,00 m<sup>2</sup>.

### ***Storia edilizia***

Sul fondo non insiste alcun manufatto.

### ***Prescrizioni urbanistiche e vincoli di natura storico-artistica e/o paesaggistica***

Il fondo distinto al mappale 140 del foglio 7 del Comune di Nazzano ricade nella Zona A, "Centro Antico", di cui al PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982. Dalla legenda delle tavole di PRG si deduce una destinazione agricola ed è comunque sottoposto alla disciplina urbanistico-edilizia prescritta al punto 1 delle Norme Tecniche di Attuazione, come richiamata nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportata in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

Risulta altresì interessato dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di

Attuazione, come richiamate nel precedente Capitolo Secondo e integralmente riportate in appendice della presente relazione (cfr. All. D), ed a cui si rimanda.

### ***Corrispondenze catastali e regolarità urbanistico-edilizia***

La configurazione rilevata in sito del mappale 140 coincide con quella riportata in mappa catastale e lo status di terreno occupato da ulivi coincide con la destinazione agricola di PRG del Comune di Nazzano approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982.

### ***Servitù, livelli, usi civici, parti comuni, vincoli o oneri condominiali***

Oltre che dalle prescrizioni di cui al punto 1. Centro Antico (zona A) delle Norme tecniche di attuazione del PRG approvato con DGR Lazio n. 6359 del 23.11.1982 nonché dai vincoli stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, e segnatamente dalle prescrizioni di cui agli articoli 30 e 44 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, non sono state rinvenute nel corso delle operazioni peritali e degli accessi agli atti documentazioni nè sono emerse notizie circa la sussistenza di servitù, livelli, usi civici..

### ***Stato di occupazione***

Nel corso dei sopralluoghi peritali svolti, il fondo distinto in catasto terreni al mappale n. 140 del foglio 7 del Comune di Nazzano si è presentato libero e incolto.

### ***Note e precisazioni***

Nulla da segnalare oltre quanto riportato negli altri paragrafi.

### ***Criteri di stima***

Come per i fabbricati, anche per i terreni il criterio di stima contempla la presa in conto dei dati desumibili dalle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, ovvero, nel caso in specie, assumendo come riferimento il valore agricolo medio espresso in €/m<sup>2</sup> desumibile dall'ultima rilevazione, annualità 2022, per la Regione Agraria n. 4 "Colline del Basso Tevere" (cfr. All. H).

Dalle suddette rilevazioni OMI, il valore medio corrispondente alla qualità colturale di uliveto è di € 33.300,00/Ha, ovvero pari a € 3,33/m<sup>2</sup>.

Il valore medio come sopra definito viene assunto quale parametro unitario base della stima, per essere quindi calibrato in modo più mirato tenendo conto delle caratteristiche specifiche del bene oggetto della valutazione come precedentemente illustrate, in funzione di coefficienti di incremento/decremento come di seguito riepilogati:

- 1) UBICAZIONE - Qualità dei collegamenti alla rete di mobilità rurale: ottima +30%; buona +20%; media +10%; sufficiente 0; mediocre - 10%; pessima -20%
- 2) LOCALIZZAZIONE - Qualità pedologiche ed ambientali: ottima +30%; discreta +20%; buona +10%; media 0; mediocre -10%; pessima -20%
- 3) CONSISTENZA - Dimensione del fondo rispetto alle media di quelli ricadenti nella medesima zona di riferimento: > 10.000 = 0; tra 10.000 e 5.000 = +5%; tra 5.000 e 1.000 = +10%; < 1.000 = +15%
- 4) CARATTERISTICHE - Clivometria, pendenze in percentuale: < 2 = +50%; tra 2 e 10 = +30%; tra 10 e 15 = +15%; tra 15 e 20 = 0; > 20 = - 10%
- 5) STATO - Cura delle coltivazioni: ottimo +30%; discreto +20%; buono +10%; medio 0; mediocre -10%; pessimo -20%; incolto -30%.

Nel caso del terreno oggetto di stima, in base alle risultanze delle rilevazioni peritali eseguite i coefficienti di incremento/decremento relativi a ciascuna categoria possono essere così

identificati:

- 1) UBICAZIONE: media = +10%;
- 2) LOCALIZZAZIONE: buona: +10%
- 2) CONSISTENZA: < 1.000 = +15%;
- 3) CARATTERISTICHE: > 20 = -10%;
- 4) STATO: pessimo = -20%.

Applicando i sopra elencati coefficienti di incremento/decremento al dato base desunto dai risultati delle interrogazioni OMI considerate, si può quindi ricavare un attendibile valore unitario per metro quadrato di superficie del terreno oggetto di stima pari a €/mq 3,50 (3,33 + 5%).

### ***Stima di un attendibile valore commerciale***

Considerando la consistenza pari a circa 430,00 m<sup>2</sup> del bene oggetto di stima come indicata nei precedenti paragrafi e riepilogata anche negli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 9.1), un attendibile valore commerciale attuale del fondo distinto al mappale 140 del foglio 7 del Comune di Nazzano può essere stimato pari a € 1.470,00 (3,50 x 420,00), ovvero pari ad approssimati € 1.500,00 (millecinquecento/00).

\*\*\*

### **Riepilogo descrittivo ed estimativo**

Si riporta di seguito un riepilogo descrittivo ed estimativo dei beni trattati nella presente relazione all'attivo del procedimento di Liquidazione Giudiziale n. 321/2023 – CESMIL del Tribunale di Roma.

### **Blocco 1**

**Bene 1.1:** Castello di Nazzano distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella n. 162, categoria A/2, classe 1, consistenza 16,5 vani, superficie catastale totale 791 mq, escluse aree scoperte 784 mq, rendita € 1.448,66, Via del Castello n. 18; Piazza Regina Elena n. 18, Piano S1-T.

Il Castello di Nazzano - noto anche come Rocca dei Savelli - sorge nella zona più elevata del centro storico d'impianto medioevale con originarie funzioni di presidio difensivo degli antichi confini dello Stato Ecclesiastico. La struttura originaria, di forma quadrangolare caratterizzata apparecchi murari in pietra e mattoni laterizi di notevole spessore, risale al XII-XIII secolo e si compone di tre livelli funzionali con copertura piana. Agli angoli nord e sud dell'impianto originario si trovano inoltre due torrioni, di cui quello settentrionale più elevato rispetto al piano della copertura e culminante con merlature a coda di rondine. Il corpo di fabbrica si sviluppa intorno ad una corte interna quadrangolare, circa 6 m per lato, ove si trova anche un pozzo per l'attingimento dell'acqua raccolta in una cisterna sottostante la pavimentazione della corte stessa. Risalgono invece al periodo rinascimentale i corpi di fabbrica aggiunti sui lati sud-est e nord-ovest, caratterizzati entrambi da murature di minore spessore e coperture a tetto a più falde. Sempre all'epoca rinascimentale risale anche la fortificazione con murature circolari ("rivellino") della corte esterna in corrispondenza dell'accesso principale; corte raggiungibile mediante un ponte in pietra dalla Via del Castello. Gli orizzontamenti di delimitazione degli spazi interni e della copertura del corpo di fabbrica originario sono costituiti generalmente da volte murarie, del tipo a botte o a crociera, mentre i solai del livello funzionale più basso poggiano direttamente su terrapieni e sostruzioni di

raccordo con il sottofondo roccioso. Gli ambienti interni mostrano generalmente ciò che resta di superfici intonacate, a parte quelli corrispondenti al volume aggiunto in epoca rinascimentale sul lato sud-est ove le pareti corrispondenti all'originario perimetro del corpo di fabbrica più antico si presentano invece con murature a vista. Nonostante il diffuso stato di deterioramento degli intonaci parietali e degli intradossi delle strutture voltate, da segnalarsi sono quelli affrescati, probabilmente in epoca tardorinascimentale, che caratterizzano "la cappella" ubicata all'interno dell'edificio. Le stanze al livello più alto, corrispondente al piano nobile del corpo di fabbrica più antico, presentano ancora, sebbene molto degradate, pavimentazioni originarie in cotto. Nonostante la vetustà, le strutture portanti principali del Castello si sono presentate in buone condizioni ed in grado di assolvere le loro funzioni statiche. Fortemente degradate o inesistenti sono risultate invece tutte le componenti di rifinitura e impiantistiche degli spazi interni, peraltro oggetto di rimaneggiamenti e lavori incompiuti ascrivibili agli interventi programmati nel "*Progetto di recupero del complesso della Rocca dei Savelli e recupero e riuso dei complessi edilizi per una residenza diffusa nel centro storico*", per il quale era stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 01/2008 successivamente dichiarato decaduto con Determinazione del Responsabile dell'area Tecnica del Comune di Nazzano n. 30/2018. Gli spazi del Castello sviluppano una superficie abitabile netta e lorda pari rispettivamente a circa 508,71 m<sup>2</sup> e circa 672,13 m<sup>2</sup>. La superficie non abitabile netta e lorda è pari rispettivamente a circa 164,60 m<sup>2</sup> e circa 213,98 m<sup>2</sup>. Le superfici esterne pertinenziali sviluppano complessivamente circa 365,45 m<sup>2</sup>. Il tutto come illustrato dalla documentazione fotografica e dagli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 1.1).

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| <b>Quota di proprietà:</b>   | <b>1/1</b>            |
| <b>Valore stimato:</b>       | <b>€ 1.480.000,00</b> |
| <b>Decurtazioni:</b>         | <b>€ 65.000,00</b>    |
| <b>Prezzo a base d'asta:</b> | <b>€ 1.415.000,00</b> |

\*\*

## **Blocco 2**

**Bene 2.1:** Garage/magazzino insistente sul fondo attualmente distinto in catasto terreni del Comune di Nazzano, foglio 7, mappale 456, seminativo, classe 3, superficie 213 mq, reddito dominicale € 0,88, reddito agrario € 0,77.

Il fondo attualmente distinto in catasto terreni al mappale 456 deriva, insieme al mappale 457, dal frazionamento avvenuto nel 2018 del mappale 197, il quale costituiva in origine parte della corte esterna e segnatamente del fossato difensivo del Castello di Nazzano. In esito al suddetto frazionamento del mappale 197, la consistenza del fondo distinto al mappale 456 è stata limitata all'area più prossima e addossata al piede del fronte nord-est del Castello fino al limite del Viale Tiberino attualmente ridenominato Via Eduardo Romano. Nell'ambito dell'area come sopra circoscritta insiste un manufatto non accatastato che forma la parte terminale del più lungo fronte edificato che caratterizza la quinta stradale occidentale del Viale Tiberino. Si tratta di un edificio ad un solo piano, con accessi dal Viale Tiberino, incassato nel terrapieno che lo sovrasta e che poi risale fino al piede delle murature perimetrali della Rocca dei Savelli. Destinato a garage/magazzino, il manufatto è costituito da una struttura portante in muratura e solaio di copertura piana non praticabile in calcestruzzo armato e laterizi. L'interno è privo di intonaci con pavimento in battuto di cemento. L'immobile non è dotato di impianti. I serramenti esterni sono metallici con serrande non perfettamente funzionanti e in cattivo stato di conservazione. Il manufatto destinato a garage

magazzino sviluppa una superficie netta e lorda rispettivamente pari a circa 83,60 m<sup>2</sup> e 101,60 m<sup>2</sup>. La superficie libera residua del fondo è pari a circa 111,00 m<sup>2</sup>. Il tutto come illustrato dalla documentazione fotografica e dagli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 2.1).

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| <b>Quota di proprietà:</b>   | <b>1/1</b>         |
| <b>Valore stimato:</b>       | <b>€ 65.000,00</b> |
| <b>Decurtazioni:</b>         | <b>€ 20.000,00</b> |
| <b>Prezzo a base d'asta:</b> | <b>€ 45.000,00</b> |

\*

**Bene 2.2:** Fondo attualmente coincidente con un pezzo della strada di uso pubblico denominata Viale Tiberino distinto in catasto terreni del Comune di Nazzano, foglio 7, mappale 457, seminativo, classe 3, superficie 142 mq, reddito dominicale € 0,59, reddito agrario € 0,51.

Il fondo attualmente distinto in catasto terreni al mappale 457 deriva, insieme al mappale 456, dal frazionamento avvenuto nel 2018 del mappale 197, il quale costituiva in origine parte della corte esterna del Castello di Nazzano. In esito al suddetto frazionamento del mappale 197, la consistenza del fondo distinto al mappale 457 è stata limitata all'area impegnata dal Viale Tiberino attualmente ridenominato Via Eduardo Romano. Il fondo si è presentato caratterizzato da una pavimentazione stradale in sampietrini basaltici e da sistemazioni di arredo urbano in travertino, e su esso insistono altresì elementi dell'illuminazione stradale pubblica. Il fondo sviluppa una superficie reale coincidente con quella catastale pari a circa 142,00 m<sup>2</sup>. Il tutto come illustrato dalla documentazione fotografica e dagli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 2.2).

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| <b>Quota di proprietà:</b>   | <b>1/1</b>     |
| <b>Valore stimato:</b>       | <b>€ 30,00</b> |
| <b>Decurtazioni:</b>         | <b>€ -</b>     |
| <b>Prezzo a base d'asta:</b> | <b>€ 30,00</b> |

\*\*

### **Blocco 3**

**Bene 3.1:** Locale distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella n. 191 subalterno 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 5 mq, superficie catastale totale 5 mq, rendita € 4,65, Via Duca degli Abruzzi n. 10, Piano T.

L'immobile con destinazione rimessa si è presentato inaccessibile anche per ragioni di precarietà statica dell'intero complesso edificato di cui è parte insieme agli edifici limitrofi distinti alle particelle 192 e 193. Per quanto è stato possibile rilevare dall'esame esterno e dalle piante catastali, l'immobile si compone di un unico ambiente al piano terreno con accesso da Via Duca degli Abruzzi ubicato sul fronte ovest del complesso edificato formato dai manufatti distinti alle particelle 191, 192 e 193. La struttura portante dell'edificio è in muratura, caratterizzata da condizioni di abbandono e degrado strutturale. L'unico ambiente interno di cui si compone è inagibile per ragioni di precarietà statica. Il locale interno sviluppa una superficie netta e lorda rispettivamente pari a circa 4,50 m<sup>2</sup> e 8,50 m<sup>2</sup>. Il tutto come

illustrato dalla documentazione fotografica e dagli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 3.1).

**Quota di proprietà:** 1/1  
**Valore stimato:** € 1.700,00  
**Decurtazioni:** € -  
**Prezzo a base d'asta:** € 1.700,00

\*

**Bene 3.2:** Locale distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella n. 191 subalterno 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 4 mq, superficie catastale totale 4 mq, rendita € 3,72, Via Duca degli Abruzzi n. 8B, Piano T.

L'immobile con destinazione rimessa si è presentato allo stato di rudere ed impraticabile (se non in prossimità dell'ingresso dalla via Duca degli Abruzzi) anche per ragioni di precarietà statica dell'intero complesso edificato di cui è parte insieme agli edifici limitrofi distinti alle particelle 192 e 193. Per quanto è stato possibile rilevare dall'esame esterno e internamente limitatamente alla zona prossima all'ingresso nonché dalle piante catastali, l'immobile si compone di un corpo di fabbrica ad un unico piano addossato sul fronte ovest dell'edificio distinto alla particella 192 e su parte di quello sud dell'edificio distinto alla particella 190. Consta di due ambienti, di cui uno adibito a corte interna. La struttura portante dell'edificio è in muratura caratterizzata da condizioni di abbandono e degrado strutturale. Il tetto è completamente crollato e gli spazi interni sono occupati da macerie su cui si è sviluppata una vegetazione arborea di natura sinantropica. Il locale interno sviluppa una superficie netta e lorda rispettivamente pari a circa 4,50 m<sup>2</sup> e 9,50 m<sup>2</sup>, mentre la corte interna consta di una superficie netta e lorda pari a circa 5,00 m<sup>2</sup>. Gli spazi dell'immobile sviluppano complessivamente una superficie abitabile netta e lorda rispettivamente pari a circa 34,45 m<sup>2</sup> e 47,50 m<sup>2</sup>. Il tutto come illustrato dalla documentazione fotografica e dagli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 3.2).

**Quota di proprietà:** 1/1  
**Valore stimato:** € 2.500,00  
**Decurtazioni:** € -  
**Prezzo a base d'asta:** € 2.500,00

\*

**Bene 3.3:** Appartamento distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella 192 sub 1, categoria A/6, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 47 mq, escluse aree scoperte 47 mq, rendita € 102,26, Via Duca degli Abruzzi n. 2, Piano 1.

L'immobile a destinazione residenziale si è presentato inaccessibile anche per ragioni di precarietà statica del complesso edificato di cui è parte insieme agli edifici limitrofi distinti alle particelle 191 e 193. Per quanto è stato possibile rilevare dall'esame esterno e dalle piante catastali, l'appartamento si sviluppa al piano secondo (in visura catastale al primo) di un fabbricato formato da tre piani fuori terra servito dalle rampe della scala comune in pietra addossata alla parete nord del Castello di accesso da Via Duca degli Abruzzi. La struttura portante dell'edificio è in muratura con ciò che resta di orizzontamenti e tetto realizzati con elementi portanti lignei. L'appartamento, inagibile per ragioni di precarietà statica, si è

presentato dall'esterno in gravi condizioni di degrado e con il tetto crollato o fatiscente. Gli spazi dell'immobile sviluppano complessivamente una superficie abitabile netta e lorda rispettivamente pari a circa 34,45 m<sup>2</sup> e 47,50 m<sup>2</sup>. Il tutto come illustrato dalla documentazione fotografica e dagli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 3.3).

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| <b>Quota di proprietà:</b>   | <b>1/1</b>         |
| <b>Valore stimato:</b>       | <b>€ 16.500,00</b> |
| <b>Decurtazioni:</b>         | <b>€ -</b>         |
| <b>Prezzo a base d'asta:</b> | <b>€ 16.500,00</b> |

\*

**Bene 3.4:** Appartamento distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella 192 sub 2, categoria A/6, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 52 mq, escluse aree scoperte 52 mq, rendita € 81,81, Via Duca degli Abruzzi n. 4, Piano 1.

L'immobile a destinazione residenziale si è presentato inaccessibile anche per ragioni di precarietà statica del complesso edificato di cui è parte insieme agli edifici limitrofi distinti alle particelle 191 e 193. Per quanto è stato possibile rilevare dall'esame esterno e dalle piante catastali, l'appartamento si sviluppa al primo piano di un fabbricato formato da tre piani fuori terra servito dalle rampe della scala comune in pietra addossata alla parete nord del Castello di accesso da Via Duca degli Abruzzi. La struttura portante dell'edificio è in muratura con ciò che resta di orizzontamenti e tetto realizzati con elementi portanti lignei. L'appartamento, inagibile per ragioni di precarietà statica, si è presentato dall'esterno in gravi condizioni di degrado e con parti dei soffitti crollati o fatiscenti. Gli spazi dell'immobile sviluppano complessivamente una superficie abitabile netta e lorda rispettivamente pari a circa 34,55 m<sup>2</sup> e 47,50 m<sup>2</sup>. Il tutto come illustrato dalla documentazione fotografica e dagli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 3.4).

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| <b>Quota di proprietà:</b>   | <b>1/1</b>         |
| <b>Valore stimato:</b>       | <b>€ 16.500,00</b> |
| <b>Decurtazioni:</b>         | <b>€ -</b>         |
| <b>Prezzo a base d'asta:</b> | <b>€ 16.500,00</b> |

\*

**Bene 3.5:** Locale distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella 193, categoria C/6, classe 4, consistenza 4 mq, superficie catastale totale 4 mq, rendita € 3,72, Via Duca degli Abruzzi n. 6, Piano T.

L'immobile con destinazione rimessa si è presentato inaccessibile anche per ragioni di precarietà statica dell'intero complesso edificato di cui è parte insieme agli edifici limitrofi distinti alle particelle 191 e 192. Per quanto è stato possibile rilevare dall'esame esterno e dalle piante catastali, esso consta di un corpo di fabbrica formato da un unico piano stretto tra il volume dell'edificio distinto alla particella 192, da una parte, e dalle rampe della scala in pietra addossata alla parete nord del Castello stesso di accesso da Via Duca degli Abruzzi alle unità immobiliari comprese nella particella 192, dall'altra. La struttura portante dell'edificio è in muratura, caratterizzata da condizioni di abbandono e degrado strutturale. L'unico ambiente interno di cui si compone è inagibile per ragioni di precarietà statica. Gli spazi

dell'immobile sviluppano complessivamente una superficie netta e lorda rispettivamente pari a circa 4,00 m<sup>2</sup> e 6,00 m<sup>2</sup>. Il tutto come illustrato dalla documentazione fotografica e dagli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 3.5).

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| <b>Quota di proprietà:</b>   | <b>1/1</b>        |
| <b>Valore stimato:</b>       | <b>€ 1.200,00</b> |
| <b>Decurtazioni:</b>         | <b>€ -</b>        |
| <b>Prezzo a base d'asta:</b> | <b>€ 1.200,00</b> |

\*\*\*

#### **Blocco 4**

**Bene 4.1:** Magazzino distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella n. 136 subalterno 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 38 mq, superficie catastale totale 56 mq, rendita € 31,40, Via dei Savelli n. 14, Piano T.

L'immobile con destinazione magazzino si è presentato inaccessibile anche per ragioni di precarietà statica dell'intero fabbricato entro cui è compreso. Per quanto è stato possibile rilevare dall'esame esterno e dalle piante catastali, esso si sviluppa al piano terra con accesso da Via dei Savelli di un fabbricato composto da tre livelli funzionali oltre la quota stradale nel quadrante nord-orientale del centro storico, al margine del declivio affacciante sul sottostante Viale Tiberino. La struttura portante dell'edificio è in muratura con ciò che resta di orizzontamenti e tetto realizzati con elementi portanti lignei. Gli ambienti interni sono inagibili per ragioni di precarietà statica. Gli spazi dell'immobile sviluppano complessivamente una superficie a magazzino netta e lorda rispettivamente pari a circa 37,40 m<sup>2</sup> e 49,50 m<sup>2</sup>. Il tutto come illustrato dalla documentazione fotografica e dagli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 4.1).

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| <b>Quota di proprietà:</b>   | <b>1/1</b>        |
| <b>Valore stimato:</b>       | <b>€ 8.000,00</b> |
| <b>Decurtazioni:</b>         | <b>€ -</b>        |
| <b>Prezzo a base d'asta:</b> | <b>€ 8.000,00</b> |

\*

**Bene 4.2:** Magazzino distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella n. 136 subalterno 2, categoria C/2, classe 6, consistenza 36 mq, superficie catastale totale 51 mq, rendita € 29,75, Via dei Savelli n. 16, Piano S1.

L'immobile con destinazione magazzino si è presentato inaccessibile anche per ragioni di precarietà statica dell'intero fabbricato entro cui è compreso. Per quanto è stato possibile rilevare dall'esame esterno e dalle piante catastali, esso si sviluppa al piano primo sottostrada raggiungibile mediante scala da Via dei Savelli, di un fabbricato composto da tre livelli funzionali oltre la quota stradale ubicato nel quadrante nord-orientale del centro storico, al margine del declivio affacciante sul sottostante Viale Tiberino. La struttura portante dell'edificio è in muratura con ciò che resta di orizzontamenti e tetto realizzati con elementi portanti lignei. Gli ambienti interni sono inagibili per ragioni di precarietà statica. Gli spazi dell'immobile sviluppano complessivamente una superficie a magazzino netta e lorda rispettivamente pari a circa 44,90 m<sup>2</sup> e 55,90 m<sup>2</sup>. Il tutto come illustrato dalla documentazione

fotografica e dagli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 4.2).

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| <b>Quota di proprietà:</b>   | <b>1/1</b>        |
| <b>Valore stimato:</b>       | <b>€ 9.000,00</b> |
| <b>Decurtazioni:</b>         | <b>€ -</b>        |
| <b>Prezzo a base d'asta:</b> | <b>€ 9.000,00</b> |

\*

**Bene 4.3:** Appartamento distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella n. 136 subalterno 3, categoria A/6, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 43 mq, escluse aree scoperte 43 mq, rendita € 61,36, Via dei Savelli n. 18A, Piano 1.

L'immobile a destinazione residenziale si è presentato raggiungibile mediante la scala esterna da Via dei Savelli ma subito all'interno impraticabile per ragioni di precarietà statica dovute allo stato di fatiscenza dell'immobile. Per quanto è stato possibile rilevare in sito e dalle piante catastali esso, si sviluppa al secondo e ultimo piano fuori terra (primo in catasto) del complesso edilizio ubicato nel quadrante nord-orientale del centro storico, al margine del declivio affacciante sul sottostante Viale Tiberino. La struttura portante dell'edificio è in muratura con ciò che resta di orizzontamenti e tetto realizzati con elementi portanti lignei. Gli ambienti interni, impraticabili per ragioni di precarietà statica, si sono presentati dalla zona di ingresso gravemente fatiscenti, e col tetto crollato nella zona orientale. Gli spazi dell'immobile sviluppano complessivamente una superficie abitabile netta e lorda rispettivamente pari a circa 37,40 m<sup>2</sup> e 51,50 m<sup>2</sup>. Il tutto come illustrato dalla documentazione fotografica e dagli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 4.3).

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| <b>Quota di proprietà:</b>   | <b>1/1</b>         |
| <b>Valore stimato:</b>       | <b>€ 13.500,00</b> |
| <b>Decurtazioni:</b>         | <b>€ -</b>         |
| <b>Prezzo a base d'asta:</b> | <b>€ 13.500,00</b> |

\*

**Bene 4.4:** Appartamento distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella n. 137 subalterno 2, e particella n. 138 subalterno 2 graffata, categoria A/6, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 61 mq, escluse aree scoperte 61 mq, rendita € 143,16, Via dei Savelli n. 12, Piano 1.

L'immobile a destinazione residenziale si è presentato inaccessibile anche per ragioni di precarietà statica dell'intero fabbricato di cui è parte. Per quanto è stato possibile rilevare dall'esame esterno e dalle piante catastali, esso si sviluppa al piano primo mediante scala con accesso da Via dei Savelli, di un fabbricato composto da tre livelli funzionali oltre la quota stradale ubicato nel quadrante nord-orientale del centro storico, al margine del declivio affacciante sul sottostante Viale Tiberino. La struttura portante dell'edificio è in muratura con ciò che resta di orizzontamenti e tetto realizzati con elementi portanti lignei. Gli ambienti interni sono inagibili per ragioni di precarietà statica, dotati per quanto è stato possibile rilevare dall'esterno di infissi lignei in grave stato di degrado. Gli spazi dell'immobile

sviluppano complessivamente una superficie abitabile netta e lorda rispettivamente pari a circa 35,40 m<sup>2</sup> e 47,70 m<sup>2</sup>. Il tutto come illustrato dalla documentazione fotografica e dagli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 4.4).

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| <b>Quota di proprietà:</b>   | <b>1/1</b>         |
| <b>Valore stimato:</b>       | <b>€ 12.500,00</b> |
| <b>Decurtazioni:</b>         | <b>€ -</b>         |
| <b>Prezzo a base d'asta:</b> | <b>€ 12.500,00</b> |

\*

**Bene 4.5:** Appartamento distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella n. 137 subalterno 3, categoria A/6, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 54 mq, escluse aree scoperte 54 mq, rendita € 81,81, Via dei Savelli n. 18, Piano 2.

L'immobile a destinazione residenziale si è presentato inaccessibile anche per ragioni di precarietà statica dell'intero fabbricato di cui è parte. Per quanto è stato possibile rilevare dall'esame esterno e dalle piante catastali, esso si sviluppa al piano secondo accessibile da scala esterna su Via dei Savelli, di un fabbricato composto da due livelli funzionali oltre quello corrispondente al piano stradale ubicato nel quadrante nord-orientale del centro storico, al margine del declivio affacciante sul sottostante Viale Tiberino. La struttura portante dell'edificio è in muratura con ciò che resta di orizzontamenti e tetto realizzati con elementi portanti lignei. Gli ambienti interni sono inagibili per ragioni di precarietà statica, dotati per quanto possibile rilevare dall'esterno di infissi lignei in grave stato di degrado. Gli spazi dell'immobile sviluppano complessivamente una superficie abitabile netta e lorda rispettivamente pari a circa 39,55 m<sup>2</sup> e 52,70 m<sup>2</sup>. Il tutto come illustrato dalla documentazione fotografica e dagli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 4.5).

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| <b>Quota di proprietà:</b>   | <b>1/1</b>         |
| <b>Valore stimato:</b>       | <b>€ 14.000,00</b> |
| <b>Decurtazioni:</b>         | <b>€ -</b>         |
| <b>Prezzo a base d'asta:</b> | <b>€ 14.000,00</b> |

\*

**Bene 4.6:** Appartamento distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella n. 137 subalterno 1, categoria A/6, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 71 mq, escluse aree scoperte 71 mq, rendita € 87,88, Via dei Savelli n. 10, Piano 1.

L'immobile a destinazione residenziale si è presentato accessibile dall'ingresso su Via dei Savelli ma subito all'interno impraticabile per ragioni di precarietà statica dovute allo stato di fatiscenza dell'immobile. Per quanto è stato possibile rilevare in sito e dalle piante catastali, esso si sviluppa al piano primo corrispondente alla quota di accesso dalla Via dei Savelli nonché al sottostante piano terreno destinato a cantina con annessa grotta, di un fabbricato composto da due livelli funzionali oltre quello corrispondente al piano di Via dei Savelli ubicato nel quadrante nord-orientale del centro storico, al margine del declivio affacciante sul sottostante Viale Tiberino. La struttura portante dell'edificio è in muratura con ciò che resta di orizzontamenti e tetto realizzati con elementi portanti lignei. Gli ambienti interni,

impraticabili per ragioni di precarietà statica, si sono presentati dalla zona di ingresso gravemente fatiscenti e crollati nella zona più orientale dell'immobile. Gli spazi dell'immobile sviluppano complessivamente una superficie abitabile netta e lorda rispettivamente pari a circa 37,50 m<sup>2</sup> e 49,80 m<sup>2</sup>, una superficie non abitabile corrispondente alla cantina netta e lorda rispettivamente pari a circa 36,80 m<sup>2</sup> e 44,50 m<sup>2</sup> ed una superficie accessoria sia netta che lorda pari a 22,75 m<sup>2</sup> afferente alla grotta. Il tutto come illustrato dalla documentazione fotografica e dagli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 4.6).

**Quota di proprietà:** 1/1  
**Valore stimato:** € 22.000,00  
**Decurtazioni:** € -  
**Prezzo a base d'asta:** € 22.000,00

\*\*\*

### **Blocco 5**

**Bene 5.1:** Appartamento distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella n. 180 subalterno 4, categoria A/6, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 92 mq, escluse aree scoperte 84 mq, rendita € 143,16, Via del Castello n. 16, Piano 2.

L'immobile a destinazione residenziale si è presentato inaccessibile in quanto con ingresso murato. Per quanto è stato possibile rilevare dall'esame esterno e dalle piante catastali, esso si sviluppa al piano primo, con soffitta e terrazza al soprastante piano secondo, di un fabbricato composto da due livelli funzionali fuori terra ubicato nella zona più elevata del centro storico a delimitazione con il suo fronte sud-ovest - a cui è anche addossata la scala muraria esterna che conduce all'accesso - dell'ultimo tratto della Via del Castello, in prossimità del ponte di accesso alla Rocca dei Savelli. La struttura portante dell'edificio è in muratura con orizzontamenti presumibilmente ancora formati da solai lignei. La copertura della soffitta al piano secondo si presenta dall'esterno con copertura a tetto con accanto il lastrico solare della terrazza pertinenziale. Da ispezione esterna, le finestre appaiono completamente prive di serramenti ed infissi e gli ambienti interni si può presumere siano fortemente degradati e in stato di abbandono. Gli spazi dell'appartamento sviluppano complessivamente una superficie abitabile netta e lorda rispettivamente pari a circa 48,45 m<sup>2</sup> e 59,00 m<sup>2</sup>, ed una superficie non abitabile netta e lorda rispettivamente pari a circa 53,65 m<sup>2</sup> e 57,50 m<sup>2</sup>, di cui 29,45 m<sup>2</sup> afferenti alla scala esterna di accesso e alla terrazza in copertura. Il tutto come illustrato dalla documentazione fotografica e dagli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 5.1).

**Quota di proprietà:** 1/1  
**Valore stimato:** € 55.500,00  
**Decurtazioni:** € -  
**Prezzo a base d'asta:** € 55.500,00

\*

**Bene 5.2:** Appartamento distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella n. 180 subalterno 501, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie

catastale totale 124 mq, escluse aree scoperte 124 mq, rendita € 355,06, Via del Castello n. 14, Piano T-S1.

L'immobile a destinazione residenziale si sviluppa al piano terreno, con cantina al piano primo sottostrada, di un fabbricato composto da due livelli fuori terra ubicato nella zona più elevata del centro storico a delimitazione con il suo fronte ovest della Via del Castello subito prima che questa termini in corrispondenza del ponte di accesso alla Rocca dei Savelli. Con parte del fronte sud finestrato, affaccia sull'area esterna che un tempo costituiva il fossato difensivo del Castello oppure sui tetti degli edifici che attualmente impegnano detto originario fossato. Col fronte sud-ovest e parte di quello nord, affaccia invece su Via Duca degli Abruzzi a cui uno degli ambienti dell'appartamento oggetto di stima è sovrapposto formando un sottopasso. L'appartamento gode altresì di un vano accessorio posto al piano primo sottostrada, collegato agli ambienti abitativi mediante una botola predisposta per l'installazione di una scala a chiocciola con finestra anch'essa affacciante sull'area esterna che un tempo costituiva il fossato difensivo del Castello. La struttura portante dell'edificio è in muratura con orizzontamenti formati da solai lignei. Il vano sovrapposto a Via Duca degli Abruzzi presenta a vista l'intradosso di un tetto formato da struttura lignea. Gli ambienti interni si presentano oggetto di lavori di ristrutturazione non completati e attualmente interrotti. In particolare, detti lavori hanno riguardato le murature interne e i solai, nonché parti delle pavimentazioni interne in cotto e dei rivestimenti del bagno con elementi ceramici. Mancano del tutto gli infissi sia interni che esterni (a parte il portone di accesso da Via del Castello) ed anche le reti e componenti impiantistiche si presentano incomplete. Gli spazi dell'appartamento sviluppano complessivamente una superficie abitabile netta e lorda rispettivamente pari a circa 93,25 m<sup>2</sup> e 127,80 m<sup>2</sup>, e una superficie non abitabile, corrispondente al vano accessorio posto al primo piano sottostrada, netta e lorda rispettivamente pari a circa 21,10 m<sup>2</sup> e 28,30 m<sup>2</sup>. Il tutto come illustrato dalla documentazione fotografica e dagli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 5.2).

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| <b>Quota di proprietà:</b>   | <b>1/1</b>          |
| <b>Valore stimato:</b>       | <b>€ 126.500,00</b> |
| <b>Decurtazioni:</b>         | <b>€ 250,00</b>     |
| <b>Prezzo a base d'asta:</b> | <b>€ 126.250,00</b> |

\*\*\*

## **Blocco 6**

**Bene 6.1:** Appartamento distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella n. 155 subalterno 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 43 mq, escluse aree scoperte 43 mq, rendita € 135,57, Via del Castello n. 2, Piano 1.

L'immobile a destinazione residenziale si sviluppa al piano terreno di un fabbricato composto da due livelli funzionali fuori terra ubicato nella zona nord-orientale del Centro antico rispetto al Castello. L'edificio comprendente l'appartamento oggetto di stima delimita con il fronte est la Via del Castello e con i fronti nord e ovest la Via Duca degli Abruzzi. Sud. La struttura portante dell'edificio è in muratura con orizzontamenti formati da solai presumibilmente realizzati con putrelle metalliche e laterizio esito di interventi di consolidamento statico come testimoniato dai capochiave delle catene metalliche che si notano sulle facciate esterne del fabbricato. Gli ambienti interni si presentano con componenti di rifinitura datate ma in

discrete condizioni e dotati di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento di cui l'assenza di utenze attive nonché della caldaia non ha tuttavia consentito di verificare l'effettivo funzionamento. Gli spazi dell'appartamento sviluppano complessivamente una superficie abitabile netta e lorda rispettivamente pari a circa 26,20 m<sup>2</sup> e 39,00 m<sup>2</sup>. Il tutto come illustrato dalla documentazione fotografica e dagli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 6.1).

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| <b>Quota di proprietà:</b>   | <b>1/1</b>         |
| <b>Valore stimato:</b>       | <b>€ 41.000,00</b> |
| <b>Decurtazioni:</b>         | <b>€ 250,00</b>    |
| <b>Prezzo a base d'asta:</b> | <b>€ 40.750,00</b> |

\*\*\*

### **Blocco 7**

**Bene 7.1:** Appartamento distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella n. 159 subalterno 5, categoria A/6, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 60 mq, escluse aree scoperte 60 mq, rendita € 122,71, Via del Castello n. 5, Piano T.

L'immobile a destinazione residenziale si sviluppa al piano terreno di un fabbricato composto da due livelli funzionali fuori terra ubicato nella zona nord-orientale del Centro antico rispetto al Castello. L'edificio comprendente l'appartamento oggetto di stima delimita con il fronte ovest la Via del Castello, con il fronte nord la Via dei Savelli e con il fronte sud il diverticolo denominato Vicolo del Castello che conduce alla scala di collegamento con il Viale Tiberino. La struttura portante dell'edificio è in muratura con orizzontamenti formati da solai presumibilmente realizzati con putrelle metalliche e laterizio esito di interventi di consolidamento statico come testimoniato dai capochiave delle catene metalliche che si notano sulle facciate esterne del fabbricato. Gli ambienti interni si presentano con componenti di rifinitura datate e usurate e dotati di impianto elettrico e idrico anch'essi datati e di cui non si è potuto tuttavia verificare l'effettivo funzionamento. Gli spazi dell'appartamento sviluppano complessivamente una superficie abitabile netta e lorda rispettivamente pari a circa 39,50 m<sup>2</sup> e 59,80 m<sup>2</sup>. Il tutto come illustrato dalla documentazione fotografica e dagli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 7.1).

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| <b>Quota di proprietà:</b>   | <b>1/1</b>         |
| <b>Valore stimato:</b>       | <b>€ 44.500,00</b> |
| <b>Decurtazioni:</b>         | <b>€ 6.250,00</b>  |
| <b>Prezzo a base d'asta:</b> | <b>€ 38.250,00</b> |

\*\*\*

### **Blocco 8**

**Bene 8.1:** Appartamento distinto in catasto urbano del Comune di Nazzano, foglio 7, particella n. 182 subalterno 3, categoria A/6, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 74 mq, escluse aree scoperte 74 mq, rendita € 87,80, Via del Castello n. 11, Piano T.

L'immobile a destinazione residenziale si sviluppa al piano terreno in parte seminterrato di un fabbricato composto da tre livelli funzionali ubicato nella zona più elevata del centro storico a

delimitazione con i suoi fronti nord, ovest e sud della Via del Castello subito prima che questa termini in corrispondenza del ponte di accesso alla Rocca dei Savelli. Uno degli ambienti dell'appartamento si estende nel sottosuolo anche oltre il perimetro del corpo di fabbrica dell'edificio di cui è parte, attraversando trasversalmente il terrapieno sottostante lo slargo nella parte terminale di Via del Castello fino ad affacciare con una bucatina al piano sottostrada verso quello che un tempo costituiva il fossato difensivo del Castello. Scavata nel sottosuolo roccioso è anche la grotta completamente interrata accessibile dall'interno dell'unità immobiliare di cui costituisce pertinenza. La struttura portante dell'edificio è in muratura con orizzontamenti formati da solai lignei. Il vano che si estende sotto il piano di Via del Castello e la grotta sono coperti da volte murarie o direttamente scavate nella roccia. Gli ambienti interni si presentano fortemente degradati, del tutto privi di impianti igienico-sanitari o di altro tipo e in stato di abbandono. Gli spazi dell'appartamento sviluppano complessivamente una superficie abitabile netta e lorda rispettivamente pari a circa 32,25 m<sup>2</sup> e 45,40 m<sup>2</sup>, una superficie non abitabile sia netta che lorda pari a circa 10,20 afferente alla stanza 2 in quanto di altezze inferiore a m 2,20, mentre la superficie della grotta al piano interrato è quantificabile, sia netta che lorda, in circa 15,30 m<sup>2</sup>. Il tutto come illustrato dalla documentazione fotografica e dagli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 8.1).

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| <b>Quota di proprietà:</b>   | <b>1/1</b>         |
| <b>Valore stimato:</b>       | <b>€ 39.000,00</b> |
| <b>Decurtazioni:</b>         | <b>€ 1.000,00</b>  |
| <b>Prezzo a base d'asta:</b> | <b>€ 38.000,00</b> |

\*\*

## **Blocco 9**

**Bene 9.1:** Fondo distinto in catasto terreni del Comune di Nazzano, foglio 7, mappale 140, uliveto, classe 2, superficie 420 mq, reddito dominicale € 2,49, reddito agrario € 0,76.

Trattasi di un appezzamento di terreno caratterizzato dalla presenza di ulivi compreso nella fascia di rispetto in declivio del centro antico. Di forma rettangolare, si diparte dal limite del Viale Tiberino, sviluppandosi con marcata acclività fino ad attestarsi sul limitare di un tratturo che corre parallelamente al suddetto Viale ad una quota di circa 20 più bassa. La coltivazione ad ulivi si è presentata in stato di abbandono con vaste formazioni di vegetazione infestante di natura sinantropica. Il fondo sviluppa una superficie reale coincidente con quella catastale pari a circa 420,00 m<sup>2</sup>. Il tutto come illustrato dalla documentazione fotografica e dagli elaborati grafici allegati in appendice della presente relazione (cfr. All. Z – Bene 9.1).

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| <b>Quota di proprietà:</b>   | <b>1/1</b>        |
| <b>Valore stimato:</b>       | <b>€ 1.500,00</b> |
| <b>Decurtazioni:</b>         | <b>€ -</b>        |
| <b>Prezzo a base d'asta:</b> | <b>€ 1.500,00</b> |

\*\*\*

Formano parte integrante e sostanziale della presente relazione peritale, concernete la stima degli immobili all'attivo della Liquidazione Giudiziale n. 321/2023 CESMIL del Tribunale di Roma, le documentazioni riportate in appendice raccolte negli allegati di seguito elencati:

- All. A – Verbali di inventario e di sopralluogo;
- All. B - Visure e planimetrie catastali;
- All. C - Documentazione esito accesso atti;
- All. D - Strumenti urbanistici e piani territoriali vigenti;
- All. E - Copia atti di provenienza;
- All. F- Copia istanze di allineamento dati catastali e visure precedenti;
- All. G- Visure Conservatoria RR. II.
- All. H - Interrogazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- All. I - Corrispondenze con la Curatela;
- All. Z- Documentazione fotografica ed elaborati grafici dei vari beni.

Roma, 21.02.2024

Il tecnico incaricato

Arch. Maurizio Di Mario



Firmato digitalmente da

**Maurizio Di Mario**

CN = Di Mario Maurizio  
O = Ordine Architetti di Latina  
C = IT