



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n° 20/2019 – A 8 S.r.l.

Giudice Delegato: Dott.ssa Barbara Perna

**Curatore del fallimento:
Avv. Fabio Tomassini**

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

Consulente tecnico del Tribunale di Roma e Provincia

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

Tel. 06.96119131

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

S V O L G I M E N T O D E L L ' I N C A R I C O

Premessa:

Il presente elaborato peritale si riferisce alla procedura relativa alla stima degli immobili del Fallimento n.20/2019 della società A 8 S.r.l.

Per incarico conferitomi dall'Avv. Fabio Tomassini, il sottoscritto Architetto Pietro Infante iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e provincia con il n°13150, ha proceduto alla redazione della seguente relazione di stima al fine di assolvere al mandato ricevuto, in cui mi veniva richiesto di:

Stabilire il valore venale degli immobili della A8 S.r.l. riferito alle seguenti porzioni immobiliari:

- **COLLE DI TORA - RIETI (RI):**

1. Posto auto - Via della Gioventù n. 18 / piano T
2. Posto auto - Via della Gioventù / piano T
3. Terreno - Via della Gioventù n. 18
4. Terreno - Via della Gioventù n. 18

- **COMUNE DI ROMA (RM):**

5. Posto moto - Via Aurelia n. 712 / piano S1 - int. C1

COLLE DI TORA (RIETI) Via della Gioventù n. 18

1. Risultanze degli accertamenti

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

2. Osservazioni toponomastico-ambientali

Gli immobili in oggetto, ricadono nella Provincia di Rieti, nel comune Colle di Tora, Via della Gioventù n. 18. Si tratta di 2 posti auto e 2 terreni. L'area in cui ricadono gli immobili, si trova sulle sponde del lago del Turano, nella parte meridionale della provincia.

Il contesto è caratterizzato da costruzioni simili tra loro, con il paese caratterizzato da edifici di colore bianco arroccato su una penisola che si protende nelle acqua del Turano, con destinazione mista a prevalenza residenziale.

Gli immobili de quo sono inseriti in un contesto residenziale con diverse villette aventi un accesso comune tramite il cancello posto su Via della Gioventù n. 18.



3. Descrizione delle porzioni immobiliari

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

Gli immobili sono inseriti in un lotto con l'accesso tramite cancello carrabile posto al civico 18 di Via della Gioventù, comprendente n. 3 unità immobiliari residenziali (non oggetto della presente procedura fallimentare), due posti auto e due terreni, così meglio descritti:

1. Posto auto scoperto Via della Gioventù n. 18 (sub. 4), posto al piano terra, composto di un unico ambiente di forma rettangolare; al momento del sopralluogo risultava privo di segnaletica orizzontale o numerazione a terra, bensì un battuto di ghiaia e terra leggermente scosceso. È presente un'area di manovra antistante i posti auto di comune utilizzo (Foglio 14, part. 636, sub. 6 - BCNC) e una stradina comune di collegamento con le altre unità immobiliari del lotto (Foglio 14, part. 636, sub. 7 - BCNC);

Confini: Il posto auto risulta confinante con: posto auto sub. 5, posto auto sub. 3, area di manovra sub. 6, distacco su Via della Gioventù, salvo altri.



2. Posto auto scoperto Via della Gioventù n. 18 (sub. 5), posto al piano terra, composto di un unico ambiente di forma rettangolare; al momento del sopralluogo risultava privo di segnaletica orizzontale o numerazione a terra, bensì un battuto di ghiaia e terra leggermente scosceso. È presente un'area di manovra antistante i posti auto di comune utilizzo (Foglio 14, part. 636, sub. 6 - BCNC) e una stradina comune di

collegamento con le altre unità immobiliari del lotto (Foglio 14, part. 636, sub. 7 - BCNC);

Confini: Il posto auto risulta confinante con: posto auto sub. 4, area di manovra sub. 6, distacco su Via della Gioventù, salvo altri.



3. Terreno Via della Gioventù n. 18 (part. 635), trattasi di un appezzamento di terreno prevalentemente pianeggiante, caratterizzato da colture erbacee spontanee e incolto, delimitato da blocchetti di cemento. Presenta il medesimo accesso su strada dei posti auto, e una stradina interna di comune passaggio censita al foglio 14, part. 636, sub. 7 come bene comune non censibile (B.C.N.C.) di tutte le unità immobiliare parte del lotto.

Confini: Il terreno risulta confinante con: particella 633, particella 636, distacco su Via della Gioventù, salvo altri.



4. Terreno Via della Gioventù n. 18 (part. 634), trattasi di un appezzamento di terreno lievemente scosceso, caratterizzato da colture erbacee spontanee e incolto. Tale terreno è ubicato in fondo al lotto rispetto l'accesso su strada, per accedervi è necessario attraversare interamente la stradina comune censita al Foglio 14, part. 636, sub. 7 - BCNC, che conduce ad un ulteriore cancello in ferro posizionato in prossimità dell'inizio del terreno. Inoltre, su tale bene insiste un ulteriore strada di passaggio ad altra proprietà, non oggetto del presente fallimento.

Confini: Il terreno risulta confinante con: particella 633, particella 435, particella 177, particella 375, salvo altri.



4. Identificativi e consistenza catastale

Allo stato tali porzioni immobiliare, di proprietà della A8 S.r.l., risultano censite al N.C.E.U. e N.C.T. del Comune di Colle di Tora (RI), così come riportato sulla planimetria e visura catastale reperite presso gli uffici competenti e che si allegano in copia, con i seguenti identificativi:



2 Posti auto

1) Posto auto scoperto - piano terra:

Foglio 14, particella 636, sub. 4, Via della Gioventù snc, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie catastale 15,00 mq, rendita € 5,66.

2) Posto auto scoperto - piano terra:

Foglio 14, particella 636, sub. 5, Via della Gioventù snc, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie catastale 15,00 mq, rendita € 5,66.

2 Terreni

3) Terreno / seminativo arborato - primo terra:

Foglio 14, particella 634, qualità Semin. Arbor., superficie are 01 ca 50, reddito dominicale € 0,31, reddito agrario € 0,39.

4) Terreno / seminativo arborato - primo terra:

Foglio 14, particella 635, qualità Semin. Arbor., superficie are 02 ca 88, reddito dominicale € 0,59, reddito agrario € 0,74.

Data: 15/03/2023 - n. T319625 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Rieti	Dichiarazione protocollo n. RI0076078 del 05/06/2014	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Colle Di Tora Via Della Gioventu' civ. SNC	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 14 Particella: 636 Subalterno: 4	Compilata da: Pandolfi Enrico Iscritto all'albo: Geometri Prov. Rieti N. 00723
	PIANO TERRA Fg.14 part.IIIa 636 SUB.5 posto auto Fg.14 part.IIIa 636 SUB.6 	

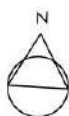
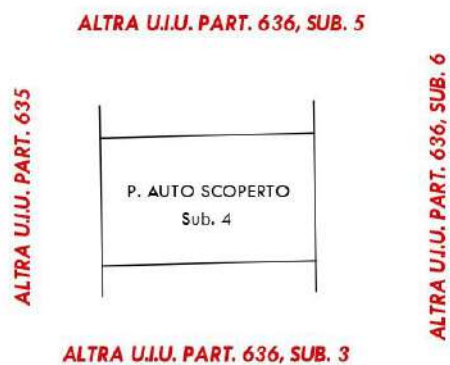
Ultima planimetria in atti

Data: 15/03/2023 - n. T319625 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/03/2023 - Comune di COLLE DI TORA(C857) - < Foglio 14 - Particella 636 - Subalterno 4 >
VIA DELLA GIOVENTU' n. SNC Piano T

PLANIMETRIA - STATO DI FATTO

Posto auto scoperto
Via della Gioventù, 18 - Piano T
02020 - Colle di Tora (RI)



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rieti**

Dichiarazione protocollo n. RI0076078 del 05/06/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Colle Di Tora

Via Della Gioventu'

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 14

Particella: 636

Subalterno: 5

Compilata da:

Pandolfi Enrico

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Rieti

N. 00723

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

Fg.14 part.IIIa
636

Fg.14 part.IIIa
636 SUB.6

posto auto

Fg.14 part.IIIa
636 SUB.5

Fg.14 part.IIIa
636 SUB.6



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/03/2023 - Comune di COLLE DI TORA(C857) - < Foglio 14 - Particella 636 - Subalterno 5 >
VIA DELLA GIOVENTU' n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 15/03/2023 - n. T319628 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

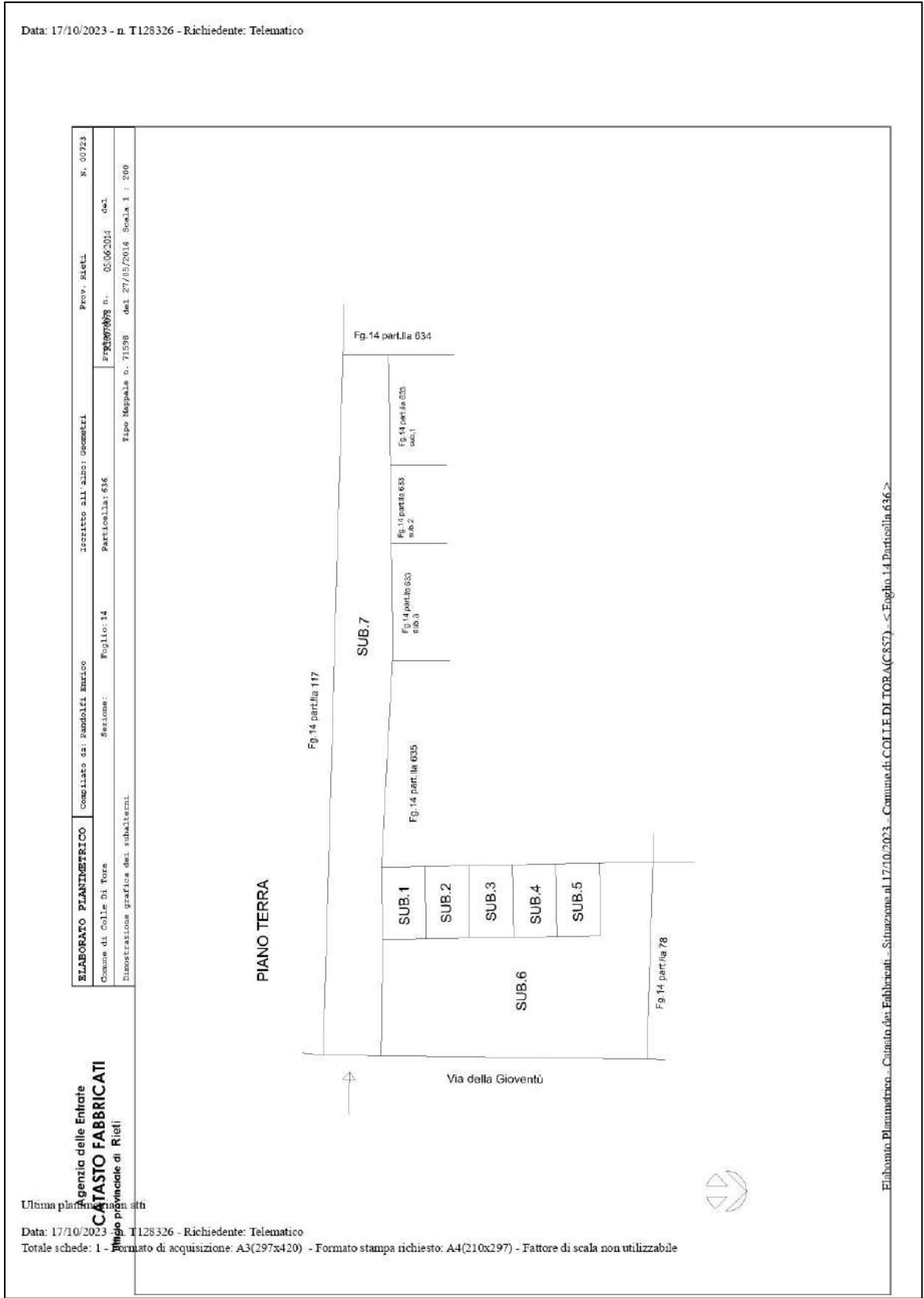
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PLANIMETRIA - STATO DI FATTO

Posto auto scoperto
Via della Gioventù, 18 - Piano T
02020 - Colle di Tora (RI)



Elaborato planimetrico in atti:



5. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ventennali:

Lo scrivente a seguito di ispezioni ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Rieti, per il periodo informatizzato dal 01/04/1987 al 14/11/2023, ha rilevato le seguenti formalità:

- 1) Posto auto scoperto censito al NCEU di Colle di Tora (RI), foglio 14, particella 636, sub. 4:
 - Nulla;
- 2) Posto auto scoperto censito al NCEU di Colle di Tora (RI), foglio 14, particella 636, sub. 5:
 - Nulla;
- 3) Terreno censito al NCT di Colle di Tora (RI), foglio 14, part 634:
 - Nulla;
- 4) Terreno censito al NCT di Colle di Tora (RI), foglio 14, part 635:
 - Nulla;

Si segnala che a seguito di ulteriori ricerche eseguite, le unità immobiliari di cui sopra, risultano pervenute alla società A8 S.r.l. per atto di compravendita del terreno originario (foglio 14, part. 116 - attualmente soppresso) per atto a rogito Notaio Scattone Mario del 10/07/2012 rep. 49272/16745, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Rieti in data 30/07/2012 reg gen. 6633 reg. part. 5143, dalla società S.G.C. S.r.l. con sede in Colle di Tora (RI), c.f. 01038050579.

A sua volta, il terreno originario (fg 14, part. 116) risulta pervenuto:

- alla società S.G.C. S.r.l. per acquisto dal sig. Federici Sergio nato a Colle di Tora (RI) il 15/04/1948, c.f. FDRSRG48D15C857H giusto atto di compravendita a rogito Notaio Casazza Giuseppina di Rieti (RI) del 02/02/2009 rep. 27077/14834 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Rieti in data 16/02/2009 reg gen. 1979 reg. part. 1442;
- al sig. Federici Sergio per atto di divisione a rogito Notaio Armati Roberto di Casperia (RI) del 13/10/1988 rep. 6054, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Rieti in data 11/11/1988 reg gen. 7659 reg. part. 5961.

Si precisa che il terreno (fg 14, part. 116) sopra il quale risultano edificate le unità immobiliari in oggetto, risulta gravato da una servitù di passaggio e carrabile costituita a rogito Notaio Armati Roberto di Casperia (RI) del 13/10/1988 rep. 6054, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Rieti in data 11/11/1988 reg gen. 7657 reg. part. 5959.

Infine, risulta trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento in data 17/07/2019 rep. 690 presso il Tribunale Ordinario di Roma, trascritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Rieti in data 19/08/2019 reg. gen. 6602 reg. part. 5363, contro la società A8 S.r.l. con sede in Roma, c.f. 10625881007 a favore della massa dei creditori, in cui non viene elencato alcun immobile.

6. Regolarità edilizio/urbanistica

Il P.R.G. del Comune di Colle di Tora individua gli immobili con la seguente destinazione urbanistica:

- Zona B1 completamento

La zona B e le relative sottozone sono disciplinate dall'art. 1 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente;

Zona B1 di completamento:

I terreni ricadono in zona vincolata ai sensi della legge 64/74, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/04 al vincolo idrogeologico.



COMUNE DI COLLE DI TORA

Provincia di Rieti

Settore II° - Ufficio Tecnico -

Via Colle della Madonna n° 1
Cap. 02020

Tel.0765/716139 - Fax 0765/716065 - pec: comunecolleditora@arubapec.it
Partita IVA 00114000573

ATTESTAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista la richiesta presentata dall'Arch. Pietro Infante, nominato C.T.U. dal Tribunale di Roma sezione fallimentare, con studio Roma, Via E.Gattamelata 54.64 intesa ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/ del 06.06.2001 e smi. Relativo ai terreni ubicati nel Comune di Colle di Tora, distinto all'ufficio del territorio:

- Foglio 14 mappale 634 e mappale 635

ATTESTA

Che i terreni sopra descritti sono destinati dal PIANO REGOLATORE GENERALE Vigente a:

- Foglio 14 mappale 634 Zona B1 Completamento
- Foglio 14 mappale 635 Zona B1 Completamento

La zona B e le relative sottozone sono disciplinate dall'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente;

Zona B1 Completamento

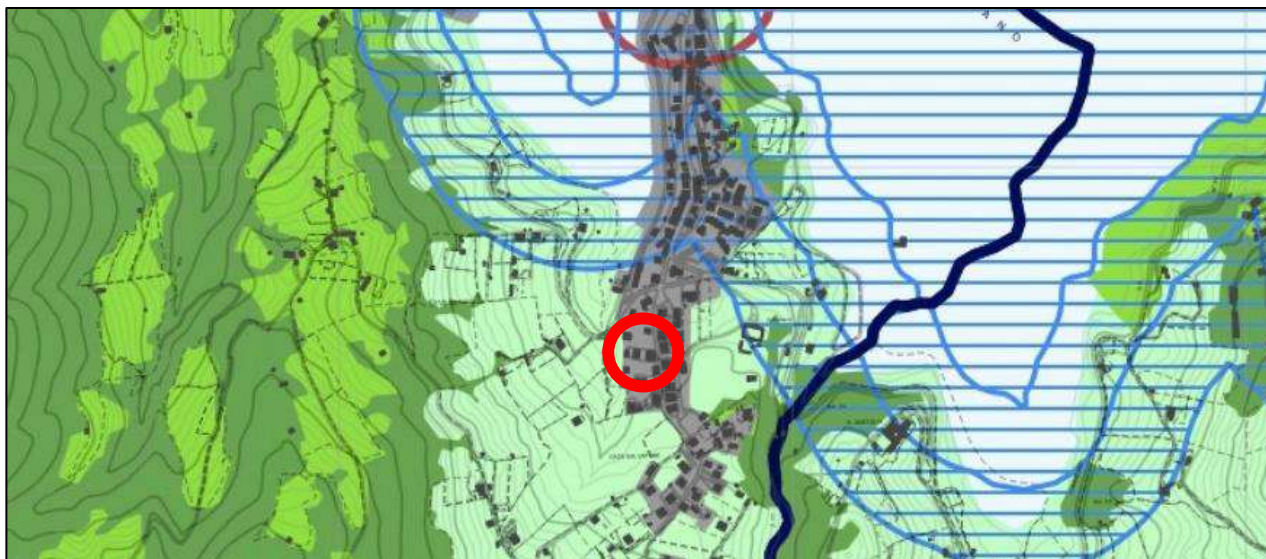
I suddetti terreni ricadono in zona vincolata ai sensi della legge 64/74, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/04 al vincolo Idrogeologico.

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Ottavio Loreti

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lazio:

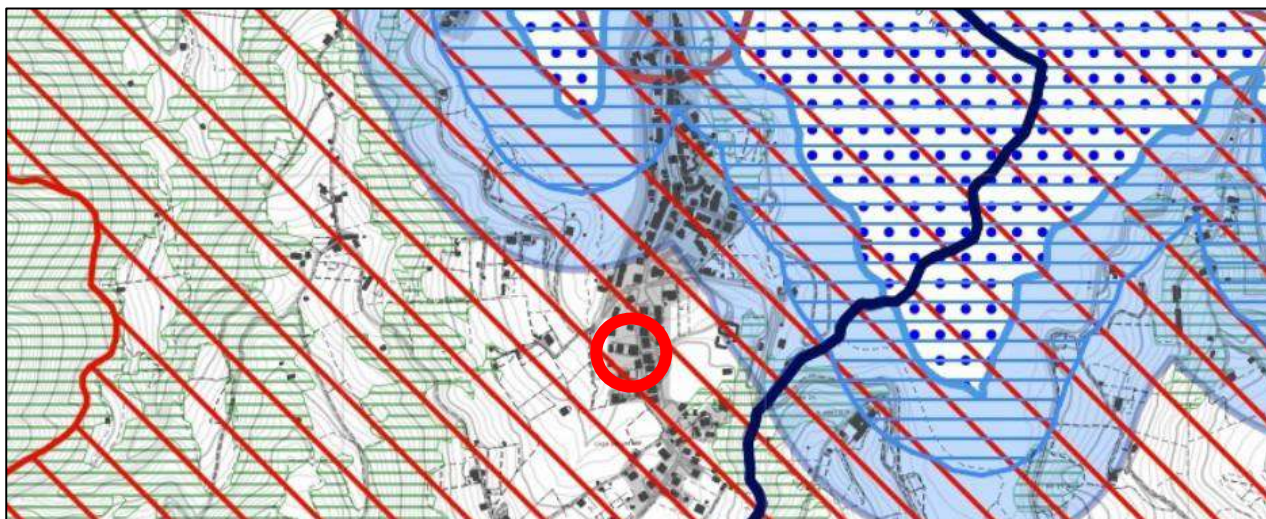
PTPR TAV.A - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- Sistema del Paesaggio insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani.



PTPR TAV.B - BENI PAESAGGISTICI:

- Aree urbanizzate del PTPR;
- Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico - lett c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;



7. Regolarità Urbanistica/Edilizia

Dalle ispezioni effettuate con accesso agli atti presso il Comune di Colle di Tora, i posti auto parte del complesso immobiliare per la realizzazione è stato regolarmente costruito con i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 430/2011;



COMUNE DI COLLE DI TORA

Provincia di Rieti
Settore II° - Ufficio Tecnico -

Via Colle della Madonna n° 1 Tel. 0765/716139 - Fax 0765/716065 - e-mail: comunecolleditora@arubapec.it
Csp. 02020 Partita IVA 00114000573

Prot. 640 del 08/07/2023

Spett.le Arch. Pietro Infante

arch.pietro.infante@pec.archrm.it

OGGETTO: richiesta accesso atti del 16/05/2023

In merito alla vostra richiesta in oggetto, dalla ricerca effettuata presso l'archivio dell'ufficio tecnico è emersa la seguente documentazione:

- I posti auto identificati con il mappale 636 sub 4 e sub 5, sono stati autorizzati con permesso di costruire n°430/2011.

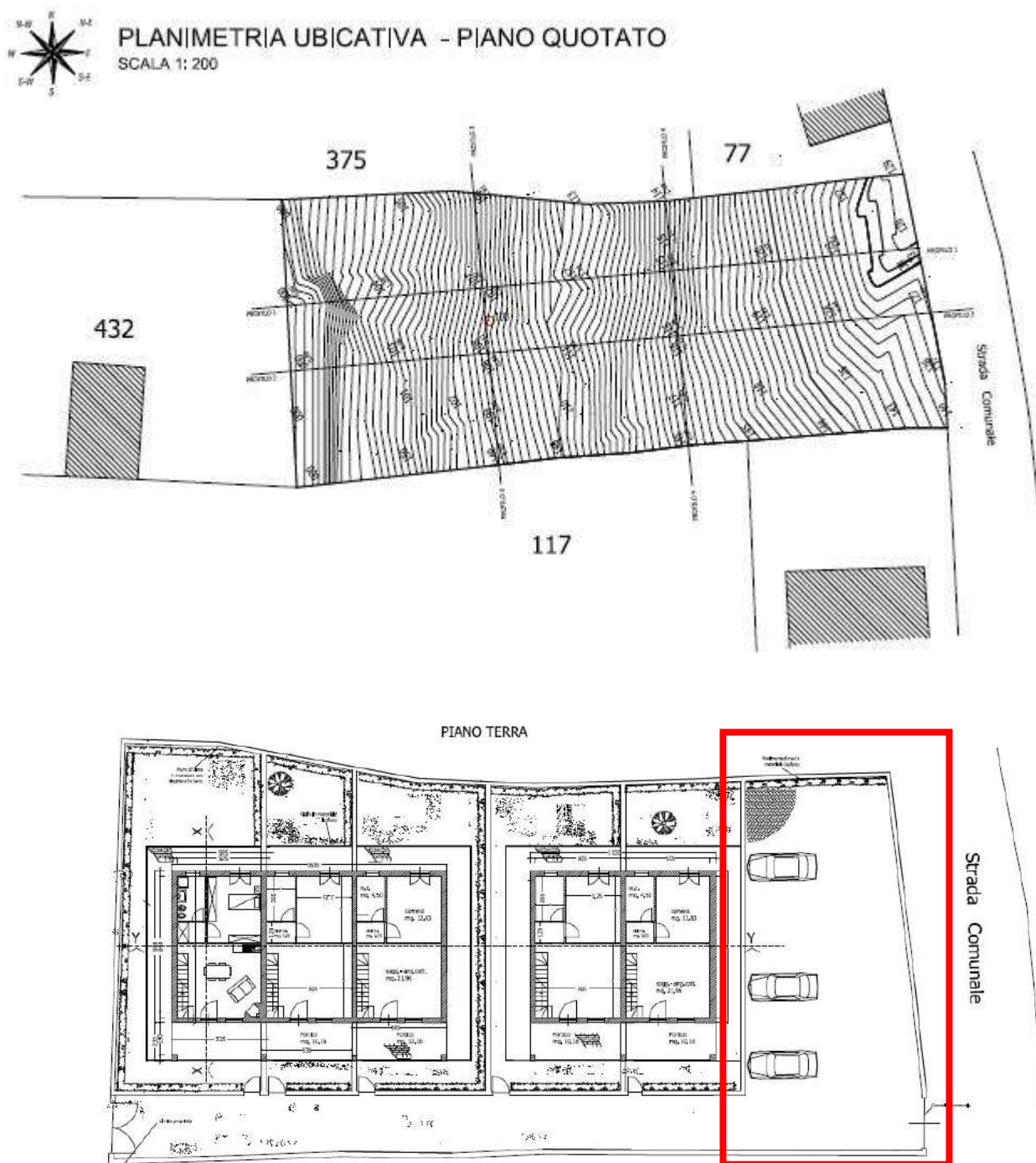
Si allega inoltre certificato di destinazione urbanistica della p.lla 634 e p.lla 635 del foglio 14 di Colle di Tora.

Colle di Tora li 08/07/2023

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico

Otello Loreti

Elaborato grafico allegato al PdC 430/2011:



In riferimento all'elaborato grafico di cui sopra, si può evincere che i posti auto scoperti siano conformi con lo stato di fatto, prive di segnalazione orizzontale, come già descritto in precedenza.

8. Relazione di stima

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

Si precisa che per i posti auto scoperti, al seguito di numerose ricerche non è stato possibile reperire valori medi relativi ai singoli posti auto, in quanto solitamente nella zona di interesse risultano pertinenza delle abitazioni principali, e risultano quindi privi di quotazioni proprie. Per tale motivo lo scrivente terrà in considerazione i valori residenziali minimi, adeguatamente abbattuti del 50 %.

POSTI AUTO località Colle di Tora (RI) Via della Gioventù snc

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Colle di Tora, Centrale/CAPOLUOGO - ZONA B1.

Abitazioni di tipo economico: 600,00 Euro/mq commerciale - 50 %
= 300,00 Euro/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2023).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione residenziale siti nel territorio del Comune di Colle di Tora.

Abitazioni: 707,50 Euro/mq commerciale - 50 % = 353,75 Euro/mq
(Quotazioni immobiliari medie - Immobiliare.it / Case.it).

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

$$\text{Valore di riferimento 1} + \text{Valore di riferimento 2} / 2 = \text{Valore medio}$$

$$300,00 \text{ €/mq} + 353,75 \text{ €/mq} = 653,75 \text{ €/mq} / 2 = 326,87 \text{ €/mq}$$

arrotondato a **320,00 €/mq**

$$\text{Consistenza immobile} \times \text{Valore medio} = \text{Valore di stima}$$

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati, esaminando con attenzione tutti i risultati delle stime suddette, mediando fra di esse, si ricava il seguente valore al mq: **320,00 €/mq**.

1. Posto auto scoperto - piano terra, Foglio 14, particella 636, sub. 4, Via della Gioventù snc, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie catastale 15,00 mq, rendita € 5,66.

$$15,00 \text{ mq} \times 320,00 \text{ €/mq} = \text{€ 4.800,00}$$

2. Posto auto scoperto - piano terra, Foglio 14, particella 636, sub. 5, Via della Gioventù snc, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie catastale 15,00 mq, rendita € 5,66.

$$15,00 \text{ mq} \times 320,00 \text{ €/mq} = \text{€ 4.800,00}$$

TERRENI località Colle di Tora (RI) Via della Gioventù snc

- **Valore di riferimento 1:** Valori agricoli medi dell'Ufficio del territorio di RIETI del Comune di Colle di Tora, Regione agraria n. 3 - Valle del Turano / Colle di Tora:

Seminativo arborato: 6.400,00 Euro/Ha commerciale / 10.000 mq =

0,64 Euro/mq (*Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2023*).

- **Valore di riferimento 2:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri terreni, non edificabili, avente le medesime caratteristiche orografiche in posizione prossima a quella dei beni oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Terreno n. 1: € 16.000,00 / 10.000,00 mq = 1,60 €/mq;
- Terreno n. 2: € 18.000,00 / 3.300,00 mq = 5,45 €/mq;
- Terreno n. 3: € 15.000,00 / 11.000,00 mq = 1,36 €/mq;

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

(1,60 €/mq + 5,45 €/mq + 1,36 €/mq) / 3 = 8,41 €/mq / 3 = 2,80 €/mq arrotondato a **3,00 €/mq**

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

$$\text{Valore di riferimento 1} + \text{Valore di riferimento 2} / 2 = \text{Valore medio}$$

$$0,64 \text{ €/mq} + 3,00 \text{ €/mq} = 3,64 \text{ €/mq} / 2 = 1.82,00 \text{ €/mq arrotondato a } \mathbf{2,00 \text{ €/mq}}$$

$$\text{Consistenza immobile} \times \text{Valore medio} = \text{Valore di stima}$$

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati, esaminando con attenzione tutti i risultati delle stime suddette, mediando fra di esse, si ricava il seguente valore al mq: **2,00 €/mq.**

Considerata l'ubicazione dei terreni, ricadenti in un'area particolarmente panoramica, nelle immediate vicinanze del Lago del Turano lo scrivente ritiene opportuno applicare un coefficiente di rivalutazione pari a 10.

1. Terreno / seminativo arborato - primo terra, Foglio 14, particella 634, qualità Semin. Arbor., superficie are 01 ca 50, reddito dominicale € 0,31, reddito agrario € 0,39.

$$150,00 \text{ mq} \times 2,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 300,00 \times 10 = \mathbf{\text{€ } 3.000,00}$$

2. Terreno / seminativo arborato - primo terra, Foglio 14, particella 635, qualità Semin. Arbor., superficie are 02 ca 88, reddito dominicale € 0,59, reddito agrario € 0,74.

$$288,00 \text{ mq} \times 2,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 576,00 \times 10 = \mathbf{\text{€ } 5.760,00}$$

Valore totale degli immobili siti nel Comune di Colle di
Tora - Via della Gioventù, snc - RIETI

- Posto auto scoperto sub. 4: € 4.800,00;
- Posto auto scoperto sub. 5: € 4.800,00;
- Terreno part. 634: € 3.000,00;
- Terreno part. 635: € 5.760,00;

COMUNE DI ROMA (ROMA) Via Aurelia n. 712

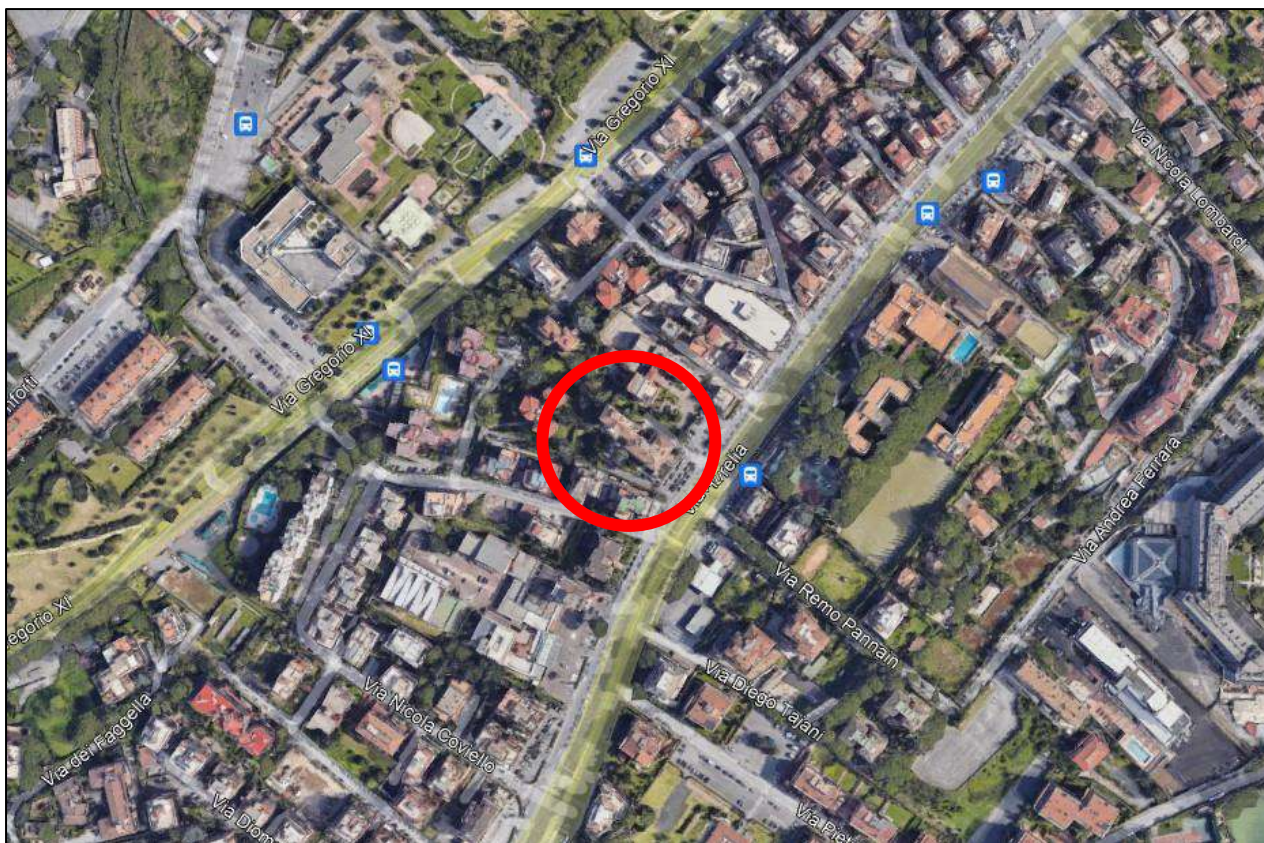
1. Risultanze degli accertamenti

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

2. Osservazioni toponomastico-ambientali

L'immobile in oggetto, ricade nel Comune di Roma, nel Suburbio "S. IX Aurelio" nell'area ovest della città e internamente al Grande Raccordo Anulare, più precisamente in Via Aurelia n. 712. Si tratta di 1 posto auto scoperto.

Il contesto è caratterizzato da costruzioni simili tra loro, da edifici di variabili altezze superiori a quattro piani fuori terra, con destinazione a prevalenza residenziale e una buona densità commerciale e terziaria.



3. Descrizione della porzione immobiliare

Prima di entrare nel merito dei quesiti formulati, ritengo opportuno descrivere brevemente le caratteristiche tipologico-costruttive del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto.

L'immobile è inserito in una palazzina mista a prevalenza residenziale, con locali commerciali posti al piano terreno su fronte stradale e i piani sovrastanti per civile abitazione, mentre al piano seminterrato, ove l'immobile è ubicato, è presente un'autorimessa con posti auto e box.

L'accesso è garantito da un cancello in ferro al civico 712 di Via Aurelia, dal quale diparte una rampa carrabile di uso condominiale.

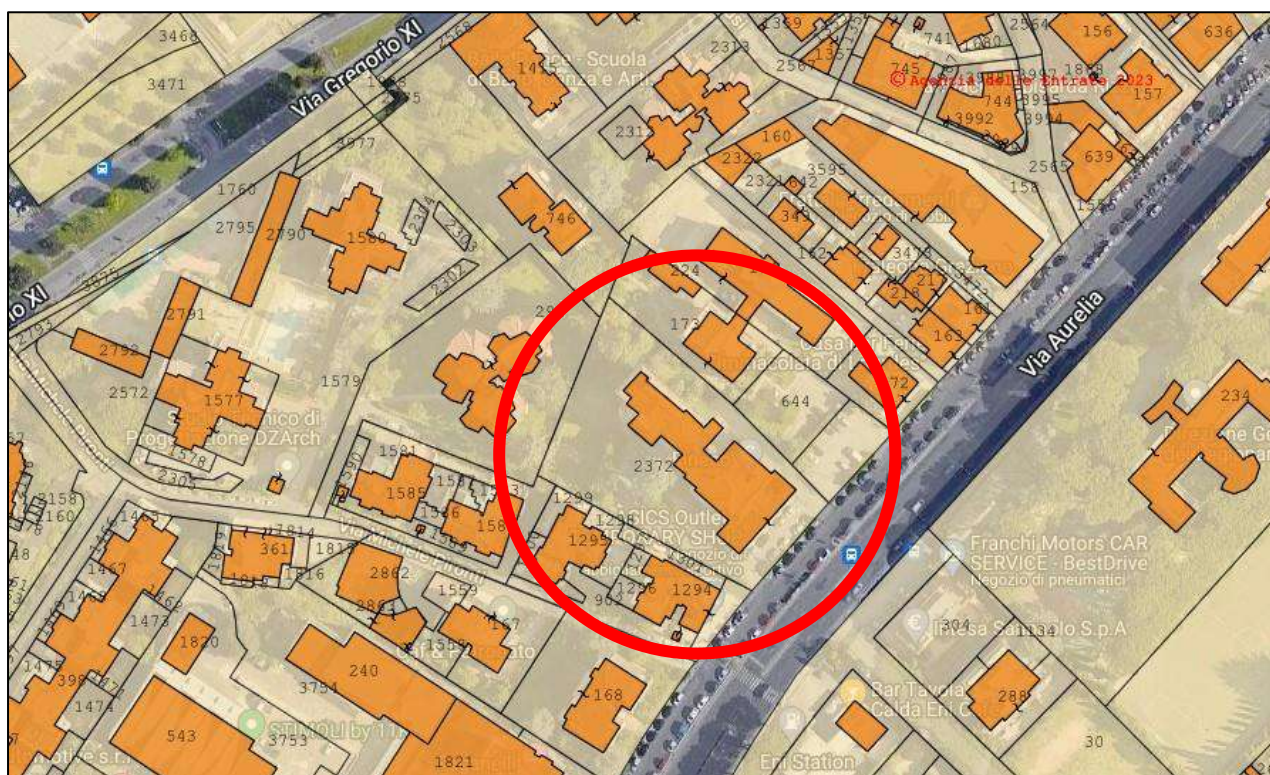
L'immobile avente superficie scoperta, è ubicato nelle immediate vicinanze con tale rampa, contraddistinto con il numero C/1 al piano seminterrato, caratterizzato prevalentemente da pavimentazione in battuto di cemento.

Confini: Il posto auto risulta confinante con: rampa carrabile condominiale, passaggio comune, autorimessa A, salvo altri.



4. Identificativo e consistenza catastale

Allo stato tale porzione immobiliare, di proprietà della A8 S.r.l., risultano censite al N.C.E.U. del Comune di Roma (RM), così come riportato sulla planimetria e visura catastale reperite presso gli uffici competenti e che si allegano in copia, con i seguenti identificativi:



1 Posto auto

5) Posto auto:

Foglio 414, particella 2372, sub. 542, Via Aurelia n. 712, piano S1, interno C/1, scala A, categoria C/6, classe 9, consistenza 2 mq, superficie catastale 2 mq, rendita € 19,52.

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

Dichiarazione protocollo n. RM0181329 del 06/03/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Aurelia

civ. 712

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 414

Particella: 2372

Subalterno: 542

Compilata da:

Girbino Fabrizio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Roma

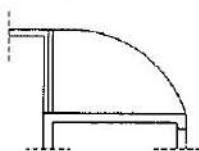
N. 8592

Scheda n. 1

Scala 1:100

Piano S1
Posto auto scoperto
Int. C/1

Rampa di Accesso



Autorimessa A

Passaggio comune



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/03/2023 - Comune di ROMA (HS01) - < Foglio 414 - Particella 2372 - Subalterno 542 >
VIA AURELIA n. 712 - Scala A Interno C/1 Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 15/03/2023 - n. T319554 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

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

PLANIMETRIA - STATO DI FATTO

Posto auto scoperto
Via Aurelia, 712 - Piano S1 - Int. C/1
00165 - Roma (RM)



5. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ventennali

Lo scrivente a seguito di ispezioni ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1, per il periodo informatizzato dal 31/12/1997 al 14/11/2023, ha rilevato le seguenti formalità:

5) Posto auto censito al NCEU di Roma (RM), foglio 414, particella 2372, sub. 542:

- Nulla;

Ai fini della provenienza ventennale, si segnala che a seguito di ulteriori ricerche eseguite l'unità immobiliare di cui sopra, risulta pervenuta:

- alla società A8 S.r.l. per averlo acquistato dalla Associazione Fioristi D'Italia (già Associazione Interflora Italia) giusto atto di compravendita a rogito Notaio Luca Troili del 28/07/2011 rep. 17460/8471, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 03/08/2011 reg gen. 90529 reg. part. 56240;

- all'Associazione Interflora Italia per averlo acquistato dalla Società Immobiliare Val Cannuta a responsabilità limitata giusto atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Marini del 07/07/1975 rep. 40313/6843, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 09/07/1975 alla formalità 18262.

Infine, risulta trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento in data 14/01/2019 rep. 20/2019 presso il Tribunale Ordinario di Roma, trascritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 31/07/2019 reg. gen. 95413 reg. part. 66901, contro la società A8 S.r.l. con sede in Roma, c.f. 10625881007 a favore della massa dei creditori, in cui non viene elencato alcun immobile.

6. Regolarità edilizio/urbanistica

Il P.R.G. del Comune di Roma individua gli immobili con la seguente destinazione urbanistica:

Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3



In particolare le NTA del PRG di Roma all'art. 48 stabiliscono:

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;

b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;

c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;

d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;

e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi

alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;*
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;*
- c) Servizi;*
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";*
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";*
- f) Parcheggi non pertinenziali.*

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lazio:

PTPR TAV.A - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- Sistema del Paesaggio insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani.



PTPR TAV.B - BENI PAESAGGISTICI:

- Aree urbanizzate del PTPR;



7. Regolarità Urbanistica/Edilizia

Dalle ispezioni effettuate presso il IX Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - P.A.U., il posto auto parte del complesso immobiliare per la realizzazione è stato regolarmente costruito con i seguenti titoli edilizi:

- Progetto n. 14243 del 1963 presentato dal sig. Cicchinelli Giovanni;
- Licenza di costruzione n. 598 del 01/12/1965;

Osservazioni:

Dalle ispezioni effettuate non è stato rinvenuto il certificato di agibilità del complesso immobiliare in oggetto.

Dal confronto con l'elaborato grafico di progetto si riferisce che non risulta corrispondenza con quest'ultimo.

8. Relazione di stima

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

POSTO AUTO località Roma (RM) Via Aurelia n. 712

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/AURELIO VAL CANNUTA (VIA DI VAL CANNUTA):

Posti auto scoperti: 700,00 Euro/mq commerciale (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2023).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione residenziale siti nel territorio del Comune di Roma - Aurelio Val Cannuta.

Posti auto scoperti: 771,00 Euro/mq commerciale (Borsino immobiliare di Roma).

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso autorimesse e posti auto, avente le medesime caratteristiche età, qualità e stato di manutenzione in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Posto auto paragonabile n. 1: € 15.000,00 / 14,00 mq = 1.071,42 €/mq;
- Posto auto paragonabile n. 2: € 3.500,00 / 4,00 mq = 875,00 €/mq;

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

(1.071,42 €/mq + 875,00 €/mq) / 2 = 1.946,42 €/mq / 3 = 973,21 €/mq arrotondato a **1.000,00 €/mq**

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

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

700,00 €/mq + 771,00 €/mq + 1.000,00 €/mq = 2.471,00 €/mq / 3 = 823,66 €/mq arrotondato a **800,00 €/mq**

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati, esaminando con attenzione tutti i risultati delle stime suddette, mediando fra di esse, si ricava il seguente valore al mq: **800,00 €/mq.**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

1. Posto auto - piano terra, Foglio 414, particella 2372, sub. 542, Via Aurelia n. 712, piano S1, interno C/1, scala A, categoria C/6, classe 9, consistenza 2 mq, superficie catastale 2 mq, rendita € 19,52.

11,90 mq x 800,00 €/mq = **€ 9.520,00**

Valore totale dell'immobile sito nel Comune di Roma -
Via Aurelia n. 712 - ROMA

- Posto auto, int. C/1, scala A, piano S1: € 9.520,00;

* * * * *

Valore TOTALE degli immobili siti in Colle
di Tora (RI) e Roma (RM) sono:

- Posto auto sub. 4: € 4.800,00;
- Posto auto sub. 5: € 4.800,00;
- Terreno part. 634: € 3.000,00;
- Terreno part. 635: € 5.760,00;
- Posto auto, int. C/1, scala A, piano S1:
€ 9.520,00;

VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI è pari a:

€ 27.880,00

Roma 27/11/2024

Il Tecnico

Arch. Pietro Infante

ALLEGATI :

- 1) Visure e Planimetrie Catastali;
- 2) Certificato di destinazione Urbanistica CDU.
- 3) Ispezioni ipotecarie Conservatoria R.R.I.I. Roma 1;
- 4) Ispezioni ipotecarie Conservatoria R.R.I.I. Rieti;
- 5) Quotazioni immobiliari;
- 6) Planimetria stato di fatto;
- 7) Indicazione titoli urbanistici - Colle di Tora (RI);