

**PERIZIA  
PER VALUTAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI  
MERCATO DEGLI IMMOBILI DEL PATRIMONIO DEL  
DEBITORE DITTA INDIVIDUALE SCIPIONI MASSIMO**

1

Roma, 02 Novembre 2021

Firmato digitalmente da  
**mattia roccasecca**

Il tecnico

Geom. Mattia Roccasecca

CN = roccasecca mattia  
O = Collegio dei Geometri di  
Roma  
T = Geometra  
SerialNumber =  
TINIT-RCCMTT82M02H501U  
e-mail =  
mattia.roccasecca@geopec.it  
C = IT

Il sottoscritto geom. Mattia Roccasecca, nato a Roma, il 02/08/1982, C.F. RCCMTT82M02H501U, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Roma con il n. 10062, con studio in Roma Via Giuseppe Melchiorri n. 8 cap. 00162, per incarico ricevuto dalla Curatela relativamente al Fallimento n. 774/2014 di Liquidazione del Patrimonio del debitore Massimo Scipioni, Curatore Avv. Vincenzo Mascolo, di redigere una nuova perizia per la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili (aggiornamento Perizia del 03/04/2014 a firma del Geom. Cristian de Simone) comprensiva della produzione della documentazione ipo-catastale, i rilievi metrico-fotografici, la documentazione urbanistica necessaria per la valutazione economica, il sottoscritto, redige la seguente relazione ad espletamento dell'incarico ricevuto. Il sottoscritto ha sviluppato il proprio lavoro nella seguente relazione.

La relazione si compone dei seguenti capitoli:

1. Identificazione catastale degli immobili oggetto di stima;
2. Operazioni peritali;
3. Descrizione degli immobili;
4. Conservatoria dei Registri immobiliari;
5. Destinazione urbanistica degli immobili
6. Metodo di stima;
7. Valutazione economica;
8. Conteggi estimativi;
9. Conclusioni;
10. Allegati.

2

## **1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

A. Villino sito in Comune di Tivoli Via Tito Silvani n. 12, disposto su tre livelli, distinto in catasto fabbricati come segue:

- Foglio 75 particella 239 sub 7 e sub. 13, Via Tito Silvani n. 12 piano T-1-S1, interno C2, categ. A/7, classe 2, vani 7,5, superficie catastale totale 169 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 161 mq, rendita catastale euro 1278,23 (abitazione con annessa cantina);

- Foglio 75 particella 239 sub sub 19, Via Tito Silvani n. 12, piano S1, interno C/2, categ. C/6, classe 3, mq 45, rendita catastale euro 123,17 (box auto);
- B. Locale commerciale (autoriscambi) sito in Comune di Tivoli, Viale Roma n. 34-46, posto al piano terra, interno B, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 58, particella 103 sub 503, Viale Roma n. 34 n. 46 piano T interno B, categ. C/1, classe 6, mq 65, rendita catastale euro 2.097,33;
- C. Impianto di distributore di carburante sito in Comune di Tivoli, Viale Roma, distinto in Catasto al foglio 58, particella 103 sub 506, Viale Roma n. 2/A piano T, categ. E/3, rendita catastale euro 3.360,00.
- D. Locale commerciale (bar) sito in Comune di Tivoli, Viale Roma n. 48-50, posto al piano terra, distinto al Catasto al foglio 58, particella 103 sub 507, Viale Roma n. 48 n. 50 piano T, interno A, categ. C/1, classe 6, mq. 45, rendita catastale euro 1.522,26 (già sub 503, 504 e 505);
- E. Locale commerciale (gommista) sito in Comune di Tivoli, Viale Roma n. 32, posto al piano terra, distinto in Catasto al foglio 58, particella 103 sub 508, Viale Roma n. 32 piano T, interno C, categ. C/1, classe 6, consistenza mq 54, superficie catastale mq 59, rendita catastale euro 1.826,71 (già sub 502);
- F. Locale commerciale (officina autoriparazioni) sito in Comune di Tivoli, Viale Roma n. 26-28-30, sviluppatosi sui piani terra e primo, distinto in Catasto al foglio 58, particella 103 sub 509, Viale Roma n. 26 n. 28 n. 30 piano T-1, interno D, categ. C/1, classe 4, consistenza mq 217, superficie catastale 281,00 mq, rendita catastale euro 5.424,24 (già sub 503, 504 e 505);
- H. Quota pari ad  $\frac{1}{2}$  dei terreni siti in Comune di Tivoli, Strada Provinciale 53<sup>o</sup> (da Tivoli a San Gregorio da Sassola), per la quota di 500/1000, distinti al Catasto Terreni come segue:
- Foglio 36 particella 17, qualità uliveto, classe 2, superficie 6.820 mq, reddito Dominicale euro 45,79, reddito Agrario euro 12,33;
  - Foglio 36 particella 21, qualità uliveto, classe 2, superficie 400 mq, reddito Dominicale euro 2,69, reddito Agrario euro 0,72.
- I. Concessione inerente la pompa di benzina sita in Tivoli, Viale Roma n. 2A, censita al foglio 58, part. 103, sub 506 (vedere punto "C" per identificazione catastale – La Concessione viene stimata insieme all'immobile al punto "C": Impianto di distributore di carburante)

## **2 - OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto ha reperito presso l'Agenzia delle Entrate (catasto) copia le visure storiche catastali (Allegato 1) e le planimetrie catastali rasterizzate ultime in atti (Allegato 2) relative alle unità immobiliari oggetto di stima. Il sottoscritto in data 25/05/2021 si è recato presso gli immobili oggetto di perizia ed ha eseguito un rilievo metrico e fotografico (documentazione fotografica Allegato 5) delle unità immobiliari. Il sottoscritto non ha potuto eseguire l'accesso nell'immobile indentificato con la lettera "A" (Villino sito in Comune di Tivoli Via Tito Silvani n. 12) in quanto l'immobile risultava abitato dall'esecutato ed è stato esonerato dalla Curatela ad accedervi. Per quanto riguarda la descrizione e le finiture dell'immobile suddetto (immobile indentificato con la lettera "A"), di seguito ci si rifà alla perizia del Geom. Cristian de Simone del 03/04/2014 (Allegato 8 Perizia del 03/04/2014), oltre che alla documentazione catastale reperita.

Il sottoscritto ha eseguito indagini di mercato in zona, in particolare con riferimento all'immobile identificato con le lettere "C" ed "I" (Impianto di distributore di carburante e relativa Concessione inerente la pompa di benzina) e consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) per i fabbricati ed i Valori Agricoli Medi (V.A.M.) per i terreni, reperendo le quotazioni immobiliari medie di zona (Allegato 3 Quotazioni immobiliari).

Il sottoscritto ha provveduto ed eseguire ricerche ed estrazione delle note di trascrizione degli atti presso la Conservatoria dei Registri immobiliari della Città Metropolitana di Roma, producendo la documentazione ipo-catastale (allegato 4 Visura ultraventennale eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 con aggiornamento al 20.4. 2021).

Il sottoscritto in data 23/04/2021 a inoltrato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Tivoli con protocollo n. 20486, per il reperimento della documentazione urbanistica (progetto di costruzione e successivi titoli edilizi per gli immobili identificati con le lettere "B", "C", "D", "E", "F", "H"). In data 01/10/2021 il sottoscritto dopo vari solleciti inoltrati all'Ufficio tecnico del Comune di Tivoli ha potuto eseguire la visura dei fascicoli edilizi richiesti e richiedere la copia dei documenti di interesse. In data 12/10/2021 il Comune provvedeva a trasmettere per via telematica la documentazione suddetta (Allegato 7 Documentazione Urbanistica degli immobili).

Il sottoscritto in data 15/04/2021 con prot. 18707 ha provveduto a richiedere al Comune di Tivoli il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) dei terreni oggetto di stima identificati con la lettera "H", in data 26/05/2021 veniva rilasciato dal Comune il C.D.U. (Allegato 6 Certificato di Destinazione Urbanistica).

### **3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **A. VILLINO IN VIA TITO SILVANI N. 12**

L'immobile è ubicato in zona Periferica del Comune di Tivoli, zona Colle Falco. L'immobile è un villino sviluppato su tre piani, con annessa corte esclusiva. L'appartamento ha una buona disposizione interna degli ambienti, è composto da: Piano Terra: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, tinello, bagno e antibagno, disimpegno; Piano Primo: tre camere e due bagni con terrazzo, il tutto sviluppando una superficie residenziale utile di circa 108,00 mq con annesso terrazzo, portici ed un giardino esclusivo della superficie utile di circa 570,00 mq. L'appartamento risulta essere rifinito e funzionale in ogni sua parte, completo di impianto elettrico, termo idrico e fognario. Il villino ha una buona esposizione da Nord a Sud.

L'immobile ha le seguenti superfici commerciali:

Residenziale = 143,00 mq

Cantina = 31,00 mq

Garage = 52,00 mq

Portici e terrazzi = 27,65 mq

Giardino = 570,00 mq

Si calcola di seguito la superficie commerciale dell'immobile ragguagliando in percentuale le superfici non residenziali:

Residenziale = 143,00 mq x 1,00 = 143,00 mq

Cantina = 31,00 mq x 0,50 = 15,50 mq

Garage = 52,00 mq x 0,50 = 26,00

Portici e terrazzi = 27,65 mq x 0,25 = 6,91 mq

Giardino = 570,00 mq x 0,15 = 85,50 mq

Superficie commerciale totale = mq 276,91

#### **B. LOCALE COMMERCIALE (AUTORICAMBI) IN VIALE ROMA N. 34-46**

L'unità immobiliare è ubicata in zona centrale, nel comune di Tivoli, zona Centro. Il negozio si presenta in buono stato di conservazione. L'immobile in questione composto da una zona vendita ricambi per auto, da una zona magazzino/retro negozio e da due bagni. L'attività era in funzione al momento del sopralluogo.

L'immobile ha le seguenti superfici commerciali:

Negozi = mq 35,15

Magazzino/retro-negozi e bagni = 33,75 mq.

Si calcola di seguito la superficie commerciale dell'immobile ragguagliando in percentuale le superfici non commerciali:

Negozi = mq  $35,15 \times 1,00 = 35,15$  mq

Magazzino/retro-negozi e bagni =  $33,75$  mq.  $\times 0,50 = 16,87$  mq

Superficie commerciale totale = mq  $52,03$

#### C. (ed "I") IMPIANTO DI DISTRIBUTORE DI CARBURANTE IN VIALE ROMA N. 2

Trattasi di impianto di distributore di carburante con relativa Concessione per vendita carburanti (benzine, gasolio e oli lubrificanti). L'immobile è ubicata in zona centrale, nel comune di Tivoli, zona Centro, l'impianto è ubicato su una superficie esterna di circa  $334,00$  mq in parte pavimentata e coperta da una pensilina, su cui sono installati tre erogatori di carburante, quattro serbatoi interrati di carburante ed un serbatoio oli esausti. L'attività era in funzione al momento del sopralluogo.

#### D. LOCALE COMMERCIALE (BAR) IN VIALE ROMA N. 48-50

L'unità immobiliare è ubicata in zona centrale, nel comune di Tivoli, zona Centro,. L'immobile in questione è adibito a bar (attività di somministrazione alimenti e bevande) si presenta completamente arredato, attrezzato, rifinito ed in ottimo stato di manutenzione. L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra, in un unico ambiente oltre a servizi igienici. Fa parte dell'immobile un piccolo magazzino esterno ubicato nel sottoscala. L'unità non era in funzione al momento del sopralluogo. Durante le operazioni peritali (sopralluogo) viene richiesto dalla Sig.ra che deteneva l'immobile che si qualificava come Sig.ra Moreschini Carla di redigere verbale di sopralluogo (Allegato 9 Verbale di sopralluogo immobile "D") e consegnava al sottoscritto copia del contratto di Affitto d'azienda rep. 34089 racc. 20509 che si allega alla presente (Allegato 10 contratto di Affitto d'azienda immobile "D").

L'immobile ha le seguenti superfici commerciali:

Negozi = mq  $43,70$

Bagni =  $3,00$  mq.

Magazzino esterno =  $6,15$  mq

Si calcola di seguito la superficie commerciale dell'immobile ragguagliando in percentuale le superfici non commerciali:

Negozi = mq  $43,70 \times 1,00 = 43,70$

Bagni =  $3,00$  mq  $\times 0,50 = 1,50$  mq

Magazzino =  $6,15$  mq  $\times 0,25 = 1,54$

Superficie commerciale totale = mq  $46,74$

**E. LOCALE COMMERCIALE (GOMMISTA) IN VIALE ROMA N. 32**

L'unità immobiliare è ubicata in zona centrale, nel comune di Tivoli, zona Centro. Il negozio adibito ad attività di gommista si presenta in mediocre stato di conservazione. L'immobile in questione composto da una zona destinata a deposito pneumatici (pneumatici depositati a terra ed in parte su soppalco metallico aperto, ubicato a circa 2,50 metri da terra, che sovrasta gran parte del deposito), dai servizi igienici e da una corte esclusiva esterna fronteggiante l'attività. L'attività era in funzione al momento del sopralluogo.

L'immobile ha le seguenti superfici commerciali:

Negozi = mq 40,55

Servizi igienici = 9,25 mq

Corte esclusiva = 25,11 mq

Si calcola di seguito la superficie commerciale dell'immobile ragguagliando in percentuale le superfici non commerciali:

Negozi = mq  $40,55 \times 1,00 = 40,55$

Servizi igienici =  $9,25 \text{ mq} \times 0,50 = 4,63 \text{ mq}$

Corte esclusiva =  $25,11 \text{ mq} \times 0,25 = 6,28 \text{ mq}$

Superficie commerciale totale = mq 51,46

7

**F. LOCALE COMMERCIALE (OFFICINA AUTORIPARAZIONI) IN VIALE ROMA N. 26-28-30**

L'unità immobiliare è ubicata in zona centrale, nel comune di Tivoli, zona Centro. Il negozio adibito ad attività di officina autoriparazioni si presenta in discreto stato di conservazione. L'immobile si sviluppa su due livelli al piano terra e primo collegati da una scala interna. L'attività non era in funzione al momento del sopralluogo.

L'immobile ha le seguenti superfici commerciali:

Negozi piano terra = mq 180,65

Negozi piano primo = mq 84,00 di cui 3,00 mq destinati a servizi igienici

Si calcola di seguito la superficie commerciale dell'immobile ragguagliando in percentuale le superfici non commerciali:

Negozi = mq  $261,65 \times 1,00 = 261,65$

Servizi igienici =  $3,00 \text{ mq} \times 0,50 = 1,50 \text{ mq}$

Superficie commerciale totale = mq 263,15

**H. TERRENI IN COMUNE DI TIVOLI**

I terreni sono destinati ad uliveto, hanno una superficie rispettivamente di complessiva di 7.220,00 mq pari a 72 are e 20 ca, ovvero pari a 0,722 Ha.

#### **4 - CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI**

Si riporta di seguito la Visura ultraventennale eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 con aggiornamento al 20.4. 2021. Eseguita da Ipocat Visure S.R.L. Associato A.V.I. – Associazione Visuristi Italiani per conto del sottoscritto.

OGGETTO: Porzioni immobiliari in Comune di Tivoli:

##### **IMMOBILI A**

Viale Roma nn. 34-46, locale C/1 di mq. 62 al piano terra interno B, in catasto urbano censito al F. 58 particella 103 sub. 503 (ex F. 55 particella 638 sub. 503);

Viale Roma 48-50, locale C/1 di mq. 45 al piano terra interno A, in catasto urbano censito al F. 58 particella 103 sub. 507 (originato dai subb. 503 – 504 e 505);

Viale Roma 26-28-30, locale C/1 di mq. 217 ai piani terra e primo interno D, in catasto urbano censito al F. 58 particella 103 sub. 509 (originato dai subb. 503 – 504 e 505).

Viale Roma 2/A, fabbricato E/3 al piano terra in catasto urbano censito al F. 58 particella 103 sub. 506

Viale Roma 32, locale C/1 di mq. 54 al piano terre interno C, in catasto urbano censito al F. 58 particella 103 sub. 508 (già sub. 502 - derivato dal F. 55 particella 638 sub. 502);

##### **IMMOBILI B**

Via Tito Silvani 12, appartamento A/7 di 7,5 vani articolato su tre livelli interno C/2, in catasto urbano censito al F. 75 particella 239 sub. 7 graffato con il 13;

Via Tito Silvani 12, locale C/6 al piano interrato di mq. 45 in catasto urbano censito al F. 75 particella 239 sub. 19;

##### **IMMOBILI C**

Terreni in catasto rustico riportati al F. 36 particelle 17 e 21

NOMINATIVI: SCIPIONI MASSIMO n. Tivoli 24.1.1953

INNOCENTI FILIPPO n. Tivoli 28.1.1977

INNOCENTI FEDERICO n. Tivoli 22.2.1980

SCIPIONI FIAMMETTA n. Tivoli 11.7.1942

SCIPIONI GIOVANNI n. Tivoli 28.9.1908

BOGINO CONCETTA n. Subiaco 26.8.1918

CIESSE IMMOBILIARE S.r.l. – sede Frascati

CALVANESE IMMOBILIARE S.r.l. - sede Roma

**RISULTANZE:**

**IMMOBILI A E C)**

Formalità 5205 del 22.2.2011 (8362 d'ordine) trascrizione atto di DIVISIONE a rogito Notaio Robertazzi Eric di Avezzano del 29.1.2011 rep. 2637 a favore e contro Scipioni Massimo, Innocenti Federico ed Innocenti Filippo mediante il quale al primo viene attribuita – oltre a maggiore consistenza - quota pari alla META della piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari in Tivoli:

Viale Roma 2/A – fabbricato E/3 in catasto urbano censito al F. 58 p.lla 103 sub. 506;

Viale Roma 2/n locale C/1 di mq. 45 interno A piano terra in catasto urbano censito al F. 58 p.lla 103 sub. 504;

Viale Roma 2/m locale C/1 di mq. 62 al piano terra interno B in catasto urbano censito al F. 58 p.lla 103 sub. 503;

Viale Roma, locale uso magazzino indicato come interno C F. 58 particella 103 sub. 502;

Viale Roma, locale uso negozio indicato come interno D in catasto urbano censito al F. 58 particella 103 sub. 505.

Formalità 16800 del 19.5.2011 (26995 d'ordine) trascrizione denuncia di successione presentata in morte di Bogino Concetta deceduta in data 16.6.2009 (denuncia presentata presso Ufficio del Registro di Tivoli in data 27.10.2010 al n. 1425 vol. 9990/10). Asse ereditario devolutosi per testamento in favore di Scipioni Massimo per i beni oggetto della relazione. A lui la META' indivisa del bene immobile in Tivoli, Viale Roma, locale E3 in catasto urbano censito al F. 58 particella 103 sub. 506.

Formalità 2454 del 27.1.2011 (3819 d'ordine) trascrizione denuncia di successione presentata in morte di Bogino Concetta deceduta in data 16.6.2009 (denuncia presentata presso Ufficio del Registro di Tivoli in data 11.6.2010 al n. 854 vol. 9990/10). Asse ereditario devolutosi per testamento in favore di Scipioni Massimo per i beni oggetto della relazione. A lui la META' indivisa dei beni immobili in Tivoli, Viale Roma:

- 1) locale uso deposito in catasto urbano censito al F. 58 particella 103 sub. 502;
- 2) locale uso negozio in catasto urbano censito al F. 58 particella 103 sub. 503;
- 3) locale uso negozio in catasto urbano censito a F. 58 particella 103 sub. 504;
- 4) locale uso negozio in catasto urbano censito al F. 58 particella 103 sub. 505.

Formalità 33907 del 15.10.2009 (64438 d'ordine) trascrizione accettazione espressa di eredità in virtù atto Notaio Mariola Alberto di Tivoli del 7.10.2009 rep. 30983 a favore di Innocenti Filippo, Innocenti Federico e Scipioni Massimo contro l'eredità dimessa da Bogino Concetta deceduta in data 16.6.2009. A Scipioni Massimo diritti indivisi pari alla META' della piena proprietà delle porzioni immobiliari in Tivoli:

Via Roma 32, locale uso magazzino al piano terra interno C in catasto urbano censito al F. 58 particella 103 sub. 502;

Viale Roma 44 locale C/1 di mq. 45 interno A piano terra in catasto urbano censito al F. 58 p.la 103 sub. 504;

Viale Roma 40-44- locale C/1 di mq. 62 al piano terra interno B in catasto urbano censito al F. 58 p.la 103 sub. 503;

Viale Roma 26-30 locale C/1 di mq. 217 al piano terra e primo interno D in catasto urbano censito al F. 58 p.la 103 sub. 505.

Formalità 13683 del 16.4.2005 (23423 d'ordine) trascrizione denuncia di successione presentata in morte di Scipioni Fiammetta deceduta in data 28.4.2002 (den. 17 vol. 353 Ufficio del Registro di Tivoli del 28.10.2002). Asse ereditario devolutosi per legge in favore dei due figli Innocenti Filippo e Federico in ragione di  $\frac{1}{4}$  ciascuno. Nell'asse ereditario - per quanto ci interessa - le seguenti porzioni immobiliari in Tivoli:

diritti indivisi pari alla META' della piena proprietà della porzione immobiliare in Tivoli, terreno in catasto rustico distinto al F. 36 p.la 17 di mq. 6820 e p.la 21 di mq. 400;

Formalità 8982 del 18.4.1994 (13571 d'ordine) trascrizione denuncia di successione presentata in morte di Scipioni Giovanni deceduto l'1.10.1992 (den. 41 vol. 73 Ufficio del Registro di Tivoli). Asse ereditario devolutosi a favore dei figli Fiammetta e Massimo Scipioni in ragione di  $\frac{1}{2}$  ciascuno. Il coniuge Bogino Concetta rinuncia giusto verbale ricevuto dalla Pretura di Tivoli in data 6.2.1993. Nell'asse ereditario per quanto ci interessa diritti indivisi pari alla META' della piena proprietà delle porzioni immobiliari in Tivoli, Via Roma 2 e Via Giuliani 56 precisamente:

Locale magazzino distinto con la lettera C denunciato nel NCEU con scheda n. 0857269 registrata in data 22.5.1970 al n. 1589;

Locale magazzino con annesso porticato distinto con la lettera B denunciato nel NCEU con scheda n. 0857268 registrata in data 22.5.1970 al n. 1588;

tre locali contigui con annessi servizi e porticato a corsia denunciati nel NCEU con scheda n. 0857267 registrata il 22.5.1970 al n. 1587;

Locale al piano interrato o primo sottostrada scala B distinto con il numero interno 1/bis denunciato nel NCUE con scheda n. 0857266 registrata in data 22.5.1970 al n. 1586;

Terreno sito in Tivoli, Loc. Pomata in catasto rustico distinti al F. 36 plle 17 di mq. 6820 e 21 di mq. 400

Formalità 3351 del 10.2.1978 (3886 d'ordine) trascrizione atto portante convenzione patrimoniale ricevuto dal Notaio Erminio Campanini di Tivoli il 14.1.1978 rep. 29964 a favore e contro Scipioni Giovanni e Bogino Concetta mediante il quale le parti hanno convenuto di assoggettare al regime di comunione legale i beni acquisiti anteriormente all'entrata in vigore della legge 151/75 . Tra gli immobili assoggettati le seguenti porzioni immobiliari:

fabbricato con ingressi da Via Roma e Via Giuliani e precisamente: locale magazzino distinto con la lettera C denunciato nel NCEU con scheda n. 0857269 registrata in data 22.5.1970 al n. 1589;

11

Locale magazzino con annesso porticato distinto con la lettera B denunciato nel NCEU con scheda n. 0857268 registrata in data 22.5.1970 al n. 1588;

tre locali contigui con annessi servizi e porticato a corsia denunciato nel NCEU con scheda n. 0857267 registrata in data 22.5.1970 al n. 1587;

Locale al piano interrato o primo sottostrada scala B distinto con il numero interno 1/bis denunciato nel NCEU con scheda n. 0857266 registrata in data 22.5.1970 al n. 1586.

A SCIPIONI GIOVANNI IN VIRTU' DI TITOLI ANTERIORI AL 1.1.1973

IMMOBILI B)

\* Formalità 16084 del 4.6.2003 (24404 d'ordine) trascrizione atto di compravendita a rogito Notaio Leofreddi Andrea di Roma del 29.5.2003 rep. 9892 a favore di Scipioni Massimo contro la società "Ciesse Immobiliare S.r.l." – sede Frascati mediante il quale il primo acquista la piena proprietà della porzione immobiliare in Tivoli, Via Tito Silvani 12, appartamento A/7 di 7,5 vani articolato su tre livelli interno C/2, in catasto urbano censito al F. 75 particella

239 sub. 7 graffato con il 13; locale C/6 al piano interrato di mq. 45 in catasto urbano censito al F. 75 particella 239 sub. 19.

\* Formalità 15398 del 16.6.2001 (22719 d'ordine) trascrizione decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Roma in data 30.5.201 rep. 1379 a favore della società "Ciesse Immobiliare S.r.l." – sede Frascati contro la società "Calvanese Immobiliare S.r.l." – sede Roma mediante il quale la prima società acquista – oltre a maggiore consistenza – la piena proprietà della porzione immobiliare in Tivoli, Via Tito Silvani 12, appartamento A/7 di 7,5 vani articolato su tre livelli interno C/2, in catasto urbano censito al F. 75 particella 239 sub. 7 graffato con il 13; locale C/6 al piano interrato di mq. 45 in catasto urbano censito al F. 75 particella 239 sub. 19.

\* Formalità 17886 del 4.8.1987 (27363 d'ordine) trascrizione atto di compravendita a rogito Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri del 31.7.1987 rep. 11039 a favore della società "Calvanese Immobiliare S.r.l." – sede Roma contro la società "Villa Adriana 80S.r.l." – sede Tivoli mediante il quale la prima società acquista (oltre a maggiore consistenza):

1) l'intero fabbricato C/2 da cielo a terra in Tivoli, Località La Crocetta, Via Tiburtina Km. 34, con area annessa circostante della superficie di circa mq. 14110, confinante nell'insieme con il vialetto di accesso, distacco verso villini B2, Ferrovia Roma – L'Aquila, s.a.. Il fabbricato con l'area annessa risulta censito nel NCEU al F. 75 particella 239 subb. 7 – 13 e 19.

12

N.B.: Controllate le form. 30570/2004; 2724/74; 21861/78; 22465/86; 8055/90; 187/80; 16472/95; 19763/95; 3390/97; 30570/2004; 16475/95; 16476/95; 354/2001; 935/2001; 11327/2018; 10899/2019; 23728/80; 15947/2003; 16938/2011; 18122/2011; 16473/95; 16474/95; 23967/99; 355/2001; 934/2001; e 4099/96, risultate essere relative ad altri beni.

#### GRAVAMI:

Formalità 2797 del 5.2.2015 (3832 d'ordine) trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Roma in data 16.10.2014 rep. 788 a favore della "Massa dei creditori della Farmacia Scipioni PFI" contro Scipioni Massimo.

Formalità 12919 del 7.5.2014 (22966 d'ordine) trascrizione decreto di ammissione a concordato preventivo emesso dal Tribunale di Roma in data 13.2.2014 rep. 137 a favore della "Massa dei creditori del concordato preventivo della Farmacia Scipioni di Scipioni Massimo" contro Scipioni Massimo. Nella massa fallimentare beni immobili in Tivoli e precisamente:

#### PIENA PROPRIETA:

- 1) Viale Roma 48/50, locale uso negozio al piano terra interno A; in catasto urbano censito al F. 58 particella 103 sub. 507;
  - 2) Viale Roma 34/46, locale uso negozio al piano terra interno B, in catasto urbano censito al F. 58 particella 103 sub. 503;
  - 3) Viale Roma 32, locale uso negozio piano terra interno C in catasto urbano censito al F. 58 particella 103 sub. 508;
  - 4) Viale Roma 26 – 30, locale uso negozio al piano terra e primo interno D in catasto urbano censito al F. 58 particella 103 sub. 509;
  - 5) Viale Roma 2/A, fabbricato in catasto urbano censito al F. 58 particella 103 sub. 506;
  - 6) Via Tito Silvani 12, villino in catasto urbano censito al F. 75 particella 239 subb. 7 e 13 graffiati;
  - 7) Via Tito Silvani 12, posto auto in catasto urbano censito al F. 75 particella 239 sub. 19
- DIRITTI INDIVISI PARI ALLA META' DELLA PIENA PROPRIETA'.
- 1) terreni in catasto rustico riportati al F. 36 particelle 17 e 21.

Formalità 11006 del 3.4.2012 (15885 d'ordine) trascrizione verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 28.2.2012 rep. 481 a fav della società "COMIFIN S.p.A." – sede Segrate contro Scipioni Massimo gravante sulla piena proprietà della porzione immobiliare in Tivoli:

13

Viale Roma nn. 34-46, locale C/1 di mq. 62 al piano terra interno B, in catasto urbano censito al F. 58 particella 103 sub. 503;

Viale Roma, locale uso magazzino in catasto urbano censito al F. 58 particella 103 sub. 502;

Viale Roma, locale uso negozio in catasto urbano censito al F. 58 particella 103 sub. 504;

Viale Roma, locale uso negozio in catasto urbano censito al F. 58 partiella 103 sub. 505;

Via Tito Silvani 12, appartamento A/7 di 7,5 vani articolato su tre livelli interno C/2, in catasto urbano censito al F. 75 particella 239 sub. 7 graffiato con il 13;

Via Tito Silvani 12, locale C/6 al piano interrato di mq. 45 in catasto urbano censito al F. 75 particella 239 sub. 19.

Formalità 11554 del 21.11.2011 (60571 d'ordine) iscrizione di ipoteca volontaria in virtu' di atto a rogito Notaio Sessano Valeria di Tivoli del 14.11.2011 rep. 77390 a favore della "Banca Popolare di Ancona S.p.A." – sede Jesi contro Scipioni Massimo per garantire un finanziamento concessogli di euro 103.777,85 (ipoteca euro 208.854,00) – ammortamento anni 10 al tasso annuo del 3.7% gravante sulla piena proprietà della porzione immobiliare in Tivoli, Via Tito Silvani 12, appartamento A/7 di 7,5 vani articolato su tre livelli interno C/2,

Dal Regio Decreto Legislativo del 30 dicembre 1923 , n. 3267 sul Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani - Sez. 1 - Vincolo per scopi idrogeologici.

La particella 21 risulta interessata anche:

dall'Art. 134 comma 1, lettera c) de] D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 - Immobili ed Aree tipizzate dal piano paesaggistico - Beni puntuali diffusi: Rispetto dei punti arclieologici.

Zona dichiarata sismica (2-B) con D.G.R. Lazio n. 387 del 22/05/2009 e D.G.R. Lazio n. 835 del 03/11/2009 soggetta alle prescrizioni di cui alla Parte II, Capo IV, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Approfondimenti dalla normativa di riferimento:

Sottozona .El ed E2 - "Artt. 32 e 33 delle N.T.A. del P.R.G."

Art. 31 Zona E

Comprende le parti del territorio destinato esclusivamente ad uso agricolo. Nell'ambito di tutta la zona E e delle relative sottozone appresso elencate sarà consentita la costruzione di fabbricati destinati unicamente al/a residenza rurale, oltre alle eventuali costruzioni di servizio non abitabili per le attrezzature necessarie per lo sfruttamento agricolo dei fondi, (stalle, magazzini, depositi, rimesse, ecc). E' ammissibile I 'applicazione degli indici fondiari di cui agli artt. 32 e 33 anche alla sola realizzazione dei servizi agricoli, indipendentemente dalla previsione di residenza, fermo restando che la cubatura complessiva (Residenza e/o servizi) non superi gli indici massimi ammissibili previsti dagli articoli di cui sopra in relazione ai Lotti minimi fissati dalle stesse norme. (Comma aggiunto con la variante al P.R.G. Delibera Giunta Regionale n. 5401 de! 5.8.1986) Dette costruzioni di servizio nei Lotti aventi una superficie non inferiore a mq. 10.000 potranno essere autorizzate a condizione che i relativi volumi e altezze, lorde non superino rispettivamente i me. JOO (cento) e ml.3,20 di altezza con copertura a tetto. Nell'ambito dell'intera zona E la concessione del/e licenze edilizie sarà subordinata alla presentazione da parte dei richiedenti di un atto d'obbligo regolarmente trascritto che attesti l'obbligo formate di conservare le alberature tipiche e di sostituire tutti gli alberi che per qualunque causa vengano a mancare.

Art. 32 Sottozona E - Agricola

Dovranno essere rispettati i seguenti indici: Densità di fabbricazione fondiaria: me. 0,03/mq. Lotto minima: mq. 20.000 Numero dei piani : 2 Distanza minima dai confini : ml. 20

Art. 33 Sottozona E2 - Riserva Agricola

Dovranno essere rispettati i seguenti indici: Densità di fabbricazione fondiaria : me. 0,02/mq, Lotto minimo: mq. 30.000 Numero dei piani : uno nei terreni in piano, uno e mezzo nei terreni in pendio ( con altezza massima di ml.6,5 nel punto più alto de/ fronte a valle) e di ml. 4,5 nel punto più alto de/ fronte a monte. Distanza minima dai confini ml. 20.

Gli immobili identificati con le lettere "B", "C", "D", "E", "F", "H" sono stati edificati in forza dei seguenti titoli edilizi (Allegato 7 Documentazione urbanistica):

- Licenza di costruzione n. 57 del 14/04/1967;
- Pratica edilizia protocollo 28530 fascicolo 85/01 del 28/06/2001;
- Denuncia inizio lavori prot. 17746 del 31/03/2003;
- Condono edilizio L. 47/85 fascicolo 2847, prot. 16315 progr. N. 0656079204/1-2-3-4 del 06/05/1986.

## **6 - METODO DI STIMA**

Il sottoscritto ha adottato il metodo di stima comparativo sintetico per gli immobili oggetto di stima. E' stato possibile adottare tale metodo di stima in quanto per gli immobili oggetto di stima sono reperibili i valori di mercato realizzati in zona per immobili simili. E' stato possibile consultare i valori sull'Osservatorio del mercato Immobiliare (O.M.I.) per i fabbricati. In tale banca dati sono state estratte le quotazioni immobiliari relativi al primo semestre 2021 (ultimi pubblicati). E' stato possibile consultare i Valori Agricoli Medi (V.A.M.) per i terreni. In tale banca dati sono state estratte le quotazioni per i terreni relativi all'annualità 2019 (ultimi pubblicati). Per l'immobile "C" (impianto di distributore di carburante) ed "I" (relativa Concessione per vendita carburanti) sono state eseguite dal sottoscritto indagini in zona.

16

## **7 - VALUTAZIONE ECONOMICA**

### **A. VILLINO IN VIA TITO SILVANI N. 12**

L'immobile ricade in zona "D1" fascia periferica, zona Colle Falco del Comune di Tivoli della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare. I valori relativi al primo semestre 2021 (ultimo pubblicato) sono i seguenti:

Ville e Villini in stato conservativo normale:

minimo 1.300,00 €/mq;

massimo 1.900,00 €/mq,

referiti alla superficie commerciale.

**B. LOCALE COMMERCIALE (AUTORICAMBI) IN VIALE ROMA N. 34-46**

L'immobile ricade in zona "B1" fascia centrale, zona centro abitato del Comune di Tivoli della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare. I valori relativi al primo semestre 2021 (ultimo pubblicato) sono i seguenti:

Negozi in stato conservativo normale:

minimo 1.200,00 €/mq;

massimo 1.800,00 €/mq,

riferiti alla superficie commerciale.

**C. (ed "I") IMPIANTO DI DISTRIBUTORE DI CARBURANTE IN VIALE ROMA N. 2**

A seguito delle indagini eseguite in zona il sottoscritto valuta l'impianto di distributore di carburante con relativa Concessione per vendita carburanti in € 200.000,00.

**D. LOCALE COMMERCIALE (BAR) IN VIALE ROMA N. 48-50**

L'immobile ricade in zona "B1" fascia centrale, zona centro abitato del Comune di Tivoli della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare. I valori relativi al primo semestre 2021 (ultimo pubblicato) sono i seguenti:

Negozi in stato conservativo normale:

minimo 1.200,00 €/mq;

massimo 1.800,00 €/mq,

riferiti alla superficie commerciale.

**E. LOCALE COMMERCIALE (GOMMISTA) IN VIALE ROMA N. 32**

L'immobile ricade in zona "B1" fascia centrale, zona centro abitato del Comune di Tivoli della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare. I valori relativi al primo semestre 2021 (ultimo pubblicato) sono i seguenti:

Negozi in stato conservativo normale:

minimo 1.200,00 €/mq;

massimo 1.800,00 €/mq,

riferiti alla superficie commerciale.

**F. LOCALE COMMERCIALE (OFFICINA AUTORIPARAZIONI) IN VIALE ROMA N. 26-28-30**

L'immobile ricade in zona "B1" fascia centrale, zona centro abitato del Comune di Tivoli della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare. I valori relativi al primo semestre 2021 (ultimo pubblicato) sono i seguenti:

Negozi in stato conservativo normale:

minimo 1.200,00 €/mq;

massimo 1.800,00 €/mq,

riferiti alla superficie commerciale.

#### H. TERRENI IN COMUNE DI TIVOLI

L'immobile ricade in zona "Regione Agraria n. 06" relativa al Comune di Tivoli della banca dati dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.). I valori relativi all'annualità 2019 (ultimo pubblicato) sono i seguenti:

Uliveto = 34.000,00 € /Ha

Il sottoscritto, prendendo in considerazione:

- a) la zona e il contesto circostante;
- b) l'andamento dei prezzi in generale;
- c) la consistenza globale dell'immobile, la sua conformazione e disposizione,
- d) lo stato manutentivo, il grado di finitura interno ed esterno,
- e) le caratteristiche dell'edificio e la dotazione di impianti.

Ha individuato i seguenti valori di mercato per gli immobili suddetti:

#### A. VILLINO IN VIA TITO SILVANI N. 12

1.450,00 €/mq;

#### B. LOCALE COMMERCIALE (AUTORICAMBI) IN VIALE ROMA N. 34-46

1.350,00 €/mq;

#### D. LOCALE COMMERCIALE (BAR) IN VIALE ROMA N. 48-50

1.600,00 €/mq,

#### E. LOCALE COMMERCIALE (GOMMISTA) IN VIALE ROMA N. 32

1.200,00 €/mq,

#### F. LOCALE COMMERCIALE (OFFICINA AUTORIPARAZIONI) IN VIALE ROMA N. 26-28-30

1.200,00 €/mq;

H. TERRENI IN COMUNE DI TIVOLI

Uliveto = 34.000,00 € /Ha

**8 - CONTEGGI ESTIMATIVI**

A. VILLINO IN VIA TITO SILVANI N. 12

Superficie commerciale totale = mq 276,91 x 1.450,00 €/mq = € 401.519,50

B. LOCALE COMMERCIALE (AUTORICAMBI) IN VIALE ROMA N. 34-46

Superficie commerciale totale = mq 52,03 x 1.350,00 €/mq = € 70.240,50

C. (ed "I") IMPIANTO DI DISTRIBUTORE DI CARBURANTE IN VIALE ROMA N. 2

A corpo € 200.000,00

D. LOCALE COMMERCIALE (BAR) IN VIALE ROMA N. 48-50

Superficie commerciale totale = mq 46,74 x 1.600,00 €/mq = 74.784,00 €

E. LOCALE COMMERCIALE (GOMMISTA) IN VIALE ROMA N. 32

Superficie commerciale totale = mq 51,46 x 1.200,00 €/mq = 61.752,00 €

F. LOCALE COMMERCIALE (OFFICINA AUTORIPARAZIONI) IN VIALE ROMA N. 26-28-30

Superficie commerciale totale = mq 263,15 x 1.200,00 €/mq = 315.780,00 €

H. TERRENI IN COMUNE DI TIVOLI

0,722 Ha x 34.000,00 €/Ha = € 24.548,00 per quota pari ad ½ = € 12.274,00

19

**9 - CONCLUSIONI**

Il più probabile valore di mercato degli immobili è il seguente:

A. VILLINO IN VIA TITO SILVANI N. 12

**€ 401.519,50**

B. LOCALE COMMERCIALE (AUTORICAMBI) IN VIALE ROMA N. 34-46

**€ 70.240,50**

in catasto urbano censito al F. 75 particella 239 sub. 7 graffato con il 13; locale C/6 al piano interrato di mq. 45 in catasto urbano censito al F. 75 particella 239 sub. 19.

Formalità 21310 del 15.9.2007 (70320 d'ordine) iscrizione di ipoteca volontaria in virtù di atto a rogito Notaio Sessano Valeria di Tivoli del 13.9.2007 rep. 72355 a favore della "Banca Popolare di Ancona S.p.A." – sede Jesi contro Scipioni Massimo per garantire un finanziamento concessogli di euro 287.000,00 (ipoteca euro 430.500,00) – ammortamento anni 10 al tasso annuo del 6.5% gravante sulla piena proprietà della porzione immobiliare in Tivoli, Via Tito Silvani 12, appartamento A/7 di 7,5 vani articolato su tre livelli interno C/2, in catasto urbano censito al F. 75 particella 239 sub. 7 graffato con il 13; locale C/6 al piano interrato di mq. 45 in catasto urbano censito al F. 75 particella 239 sub. 19.

Formalità 5868 del 4.6.2003 (24405 d'ordine) iscrizione di ipoteca volontaria in virtù di atto a rogito Notaio Leofreddi Andrea di Roma del 29.5.2003 rep. 9893 a favore della società "Adalya Banca Immobiliare S.p.A." – sede Milano contro Scipioni Massimo per garantire un finanziamento concessogli di euro 130.000,00 (ipoteca euro 260.000,00) – ammortamento anni 15 al tasso annuo del 5.599% gravante sulla piena proprietà della porzione immobiliare in Tivoli, Via Tito Silvani 12, appartamento A/7 di 7,5 vani articolato su tre livelli interno C/2, in catasto urbano censito al F. 75 particella 239 sub. 7 graffato con il 13; locale C/6 al piano interrato di mq. 45 in catasto urbano censito al F. 75 particella 239 sub. 19.

14

## **5 - DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI**

I terreni di cui alla lettera "H" ricadono:

Foglio n. 36 Particella n. 17. Ricade in: Sottozona E2 del P.R.G. - "Riserva Agricola".

Foglio n. 36 Particella n. 21. Ricade in: Sottozona E1 <lei P.R.G. - "Agricola".

L'area risulta interessata:

dall'Art. 136, comma 1, lettera c) del D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 - "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - Beni d'insieme zone di interesse archeologico: Decreti archeologici di Colle Cesarano".

dall'Art. 136, comma 1, lettera c) e d) del D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 - "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - Beni d'insieme e bellezze panoramiche: Villa d'Este e Villa Adriana".

dall'Art. 134 comma 1, lettera c) del D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 - Immobili ed Aree tipizzate dal piano paesaggistico - Beni lineari diffusi: Rispetto delle linee arclieologiche.

C. (ed "I") IMPIANTO DI DISTRIBUTORE DI CARBURANTE E RELATIVA CONCESSIONE €  
**200.000,00**

D. LOCALE COMMERCIALE (BAR) IN VIALE ROMA N. 48-50  
**€ 74.784,00**

E. LOCALE COMMERCIALE (GOMMISTA) IN VIALE ROMA N. 32  
**€ 61.752,00**

F. LOCALE COMMERCIALE (OFFICINA AUTORIPARAZIONI) IN VIALE ROMA N. 26-28-30  
**€ 315.780,00**

H. QUOTA PARI AD ½ DEI TERRENI IN COMUNE DI TIVOLI  
**€ 12.274,00**

Totale valore immobili stimati € 1.136.350,00

(unmilione centotrentaseimilatrecentocinquanta/00)

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

20

## **10 - ALLEGATI**

- Allegato 1 – Visure catastali;
- Allegato 2 – Planimetrie catastali;
- Allegato 3 – Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- Allegato 4 – Relazione conservatoria dei Registri immobiliari;
- Allegato 5 – Documentazione fotografica;
- Allegato 6 – Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato 7 – Documentazione urbanistica degli immobili;
- Allegato 8 – perizia del Geom. Cristian de Simone del 03/04/2014;
- Allegato 9 – Verbale di sopralluogo immobile "D";
- Allegato 10 – Affitto d'azienda immobile "D".

Roma, 02 Novembre 2021

Firma digitale del tecnico