

Dott. Arch. Alfredo Rosella

Dottore di Ricerca in Composizione Architettonica

Consulente Tecnico del Tribunale di Roma

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA

Via Pompei 5 00183 – R O M A

Tel.: 063221641

Cell.: 335.6651571

e-mail: a.rosella@hotmail.it

C.F.: RSL LRD 59H27 H501A

P.I.: 09728550584



Perizia estimativa giurata e Relazione tecnica

Soc. Coop. Edil. Al Fico

Palestrina, via G. D'Annunzio 96

Immobile nel Comune di Palestrina, Piano di Zona "Bocca Piana – Torresina",

Comparto C, Lotto C1 edificio A – via Prenestina Nuova 86/a – via G. D'Annunzio 96

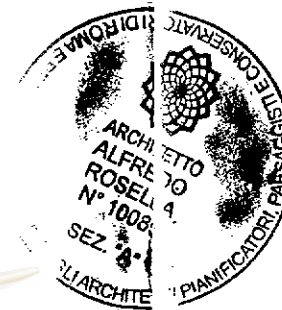
Roma li 11 gennaio 2026



Incarico del 9 settembre 2025 per conto del Commissario Liquidatore Dr.ssa M.M. Miuccio della Soc. Coop. Ed. a.r.l. Al Fico, in ambito di Rapporto di credito/debito della Procedura liquidatoria immobile nel Comune di Palestrina, Piano di Zona "Bocca Piana - Torresina", Comparto C, Lotto C1 edificio A - via Prenestina Nuova 86/a - via G. D'Annunzio 96.

Indice

▪ Gli immobili	2
▪ Titolarità, convenzioni ed eventi fondamentali	3
▪ Titoli abilitativi, autorizzazioni e pareri	9
▪ Identificazione catastale ed ipotesi quote condominiali	10
▪ Valutazione economica degli immobili	12
▪ Conclusioni	15
▪ Ulteriori eventuali oneri	16
▪ Tabella sinottica riepilogativa	



Gli immobili

Il complesso immobiliare è ubicato nel comune di Palestrina, via G. D'Annunzio 96 ed è costituito da:

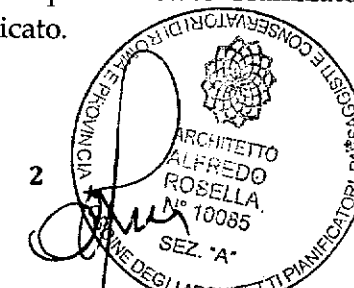
- un fabbricato cielo terra nel corpo A del comparto C articolato su 4 piani destinati a civile abitazione dal piano terra al piano terzo;
- un totale di n. 27 appartamenti su n. 3 corpi scala e 9 appartamenti per scala;
- inoltre, un piano sottotetto costituito da una parte condominiale destinata a lavatoio e stenditoio ed una parte di pertinenza degli appartamenti all'ultimo piano. Un piano interrato destinato ad autorimessa con n. 29 Box Auto e n. 27 Cantine e locali condominiali destinati ad alloggiamento utenze.

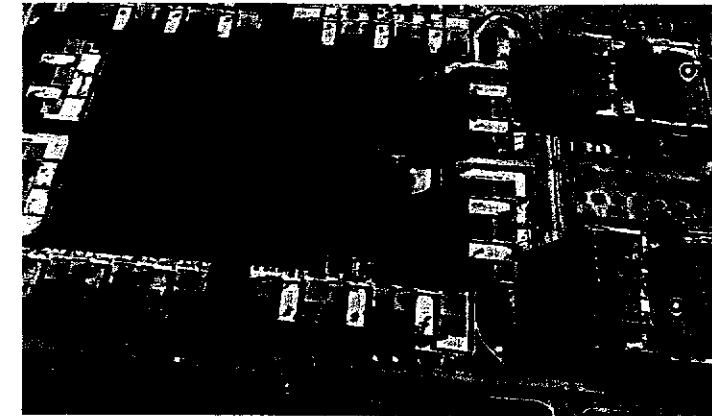
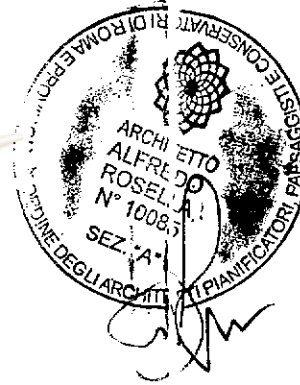
Identificazione catastale: foglio 20, particella 442, subb. vari, categorie A2 abitazioni di tipo civile, C6 autorimessa, C2 cantine - locale deposito.

Urbanisticamente l'immobile ricade nel Piano Particolareggiato di Attuazione della Zona C6, nella sottozona C1, Zona di Espansione residenziale; Comparto C.

Descrizione immobile

Una strada di lottizzazione interna nella quale è stato realizzato un parcheggio su entrambi i lati, permette l'accesso al fabbricato.

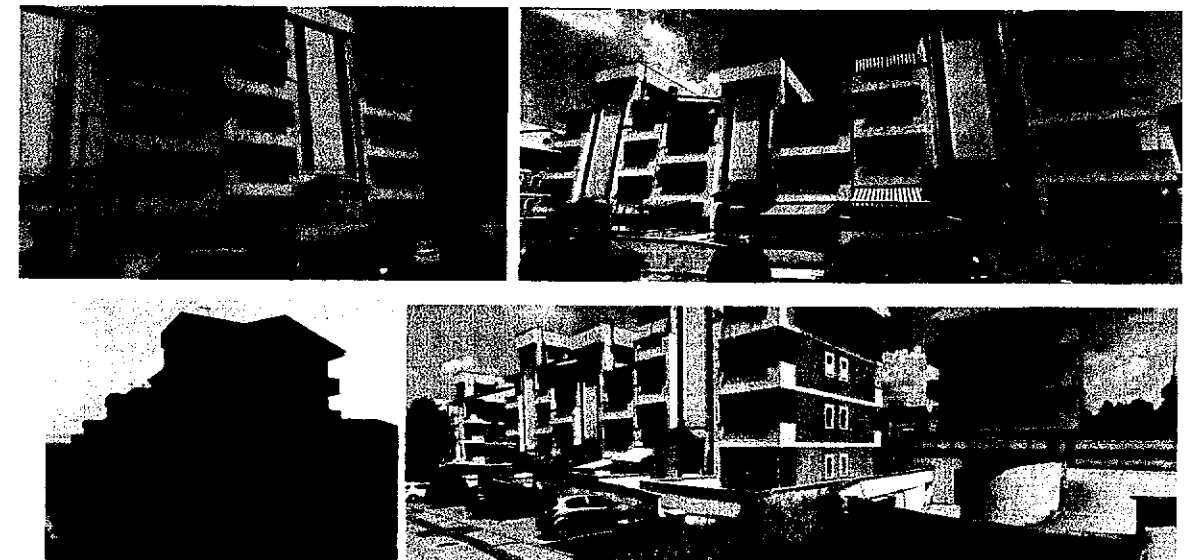




L'immobile presenta, nel complesso, discrete condizioni manutentive.

I tre vani scala presenti nel corpo A conducono tutti nel piano seminterrato destinato ad autorimessa e cantine. Alcune cantine sono accessibili dal vano scala altre hanno l'accesso dall'autorimessa.

Gli appartamenti al piano terra sono dotati di giardino sia sul fronte della strada principale che sul retro.



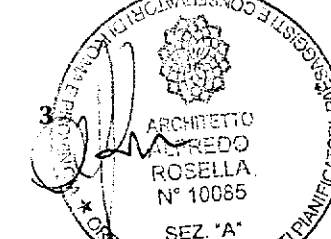
Titolarità, convenzioni urbanistiche ed eventi fondamentali

Proprietà per l'area = Comune di Palestrina 1/1

Proprietà superficiaria per 1/1= Soc. Coop. Al Fico

2 marzo 2007

Con delibera di Cons. Comune di Palestrina C. n° 2 viene tra l'altro concesso il diritto di Superficie per la durata di anni 99 delle aree individuate nel Piano Particolareggiato in attuazione della zona C6 sottozona C6/1.



Conseguentemente sono poi state sottoscritte le convenzioni urbanistiche ai sensi dell'art 35, commi 11 della L 865 /1971 tra il Comune e, tra le altre, la *Società cooperativa Edilizia Al Fico a.r.l.*, *Convenzione urbanistica rep 2594 del 15 gennaio 2009* (di seguito riportata).

8 novembre 2007

Con delibera G.C. 229 viene approvato il Piano Generale Definitivo delle Opere di Urbanizzazione primaria nell'ambito del Piano Particolareggiato in attuazione della zona C6 in località Torresina per un importo complessivo di 5.783.176,45 € (4.205.212,51 per lavori e 1.577.963,94 per somme a disposizione).

5 dicembre 2008

Con delibera G.C. 248 l'Assegnazione aree per la costruzione di alloggi ERP per il P.P. di Boccapiana alla Soc. Coop Edilizia "Al Fico".

15 gennaio 2009

Convenzione urbanistica tra Comune e Soc. Coop. Al Fico

Con atto Pubblico repertorio n. 2593 del 15/01/2009 il Comune di Palestrina concedeva, ai sensi dell'art. 35 della L865/71, il diritto di Superficie per la durata di anni 99 in favore della 'Al Fico' per realizzazione di una cubatura massima di 7.200 mc in lotto C1 Blocco A, p.lle frazionate 315 di mq 2220.

Tra l'altro era rappresentato all'art. 3 il corrispettivo di concessione pari ad 100.000 euro (ai sensi delibera C.C. 82 del 27 ottobre 20026) -la 'Al Fico' produce garanzia con polizza assicurativa 52689/EP rilasciata dalla InterContinental Compagnia di Cauzioni.

Le somme spettanti quale quota per oneri di urbanizzazione secondaria e per il culto dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale con il rilascio del permesso di costruire, salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al concessionario l'esecuzione diretta delle relative opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo.

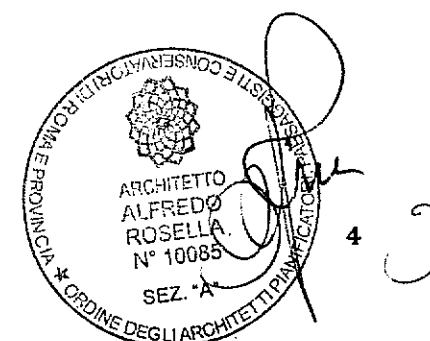
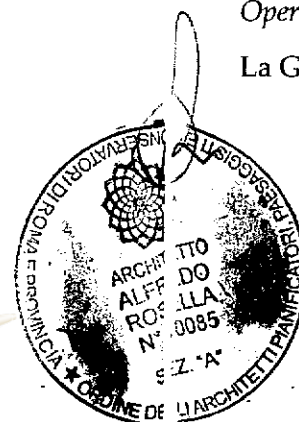
In coerenza con i vincoli della Convenzione, la Soc. Coop. Ed. AL Fico ha poi in data 5 aprile 2013 trasmesso al Comune tabella con i Prezzi Massimi di Cessione (cfr. tabella sinottica allegata - *Colonna L*).

12 febbraio 2009

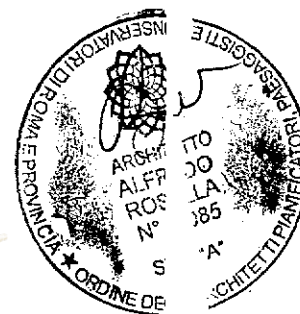
Delibera di Giunta Comunale

Opere urbanizzazione primaria e secondaria

La Giunta Comunale



Dott. Architetto Alfredo Rosella



DELIBERA

1. di approvare la premessa quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di concedere agli assegnatari in diritto di superfici dei lotti ricadenti nel comparto di edilizia residenziale pubblica del P.P. "Boccapiana", identificati con le sigle C1, C2, C3, C4, oltre al previsto scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, anche lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria di importo complessivo pari a 352.000. Con un'incidenza pari a circa 7,5 € al metro cubo urbanistico edificabile;

Con un riferimento quindi, in quota Soc. Coop. 'AL Fico' di 7,5 € * 7.200 mc pari a 54.000 €, che attualizzata¹ sarebbe pari a 54.000 € * 1,35 pari a 72.900,00 euro (quota parte a scomputo della 'Al Fico'); di questi bonificati a scomputo 4.496,12 euro per opere di 'culto' in data 21 settembre 2009; sarebbero residuati pertanto 63.403,88 euro

20 agosto 2009

Convenzione urbanistica - Urbanizzazione primaria

Convenzione n° 2623 del 20 agosto 2009 tra il Consorzio Torresina in solido con la Società cooperativa Edilizia Al Fico a.r.l.

Con la convenzione si affidava AL Consorzio Torresina la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria riguardante le opere di - Rete Stradale - Impianto Fognario - Impianto di illuminazione, alimentazione elettrica, alimentazione telefonica, Impianto idrico, adduzione, innaffiamento, antincendio - Spazi a verde.

Con l'art 6, il Comune si riservava la facoltà di provvedere direttamente in sostituzione del Concessionario ed a spese del medesimo o dei suoi aventi causa, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge quando le opere non fossero state realizzate nei 3 anni dalla data del titolo abilitativo.

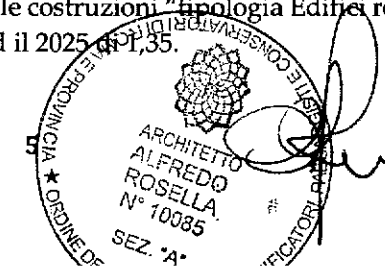
Nella tabella "B" allegata alla convenzione sono ripartite le percentuali tra gli operatori de PdZ. La ripartizione riferita alle opere per urbanizzazione primaria assegnava alla "Al Fico" la somma in conto lavori di 338.103,50 € e, per somme a disposizione 126.869,97 € per un totale di 464.973,47 €.

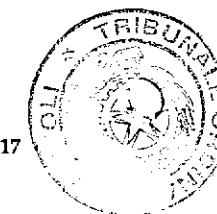
In proporzione, la tabella assegnava pertanto alla 'Al Fico' l'8,040105% dell'impegno complessivo.

30 gennaio 2023

Perizia quantificazione danni mancato completamento O.U.P.P. Torresina

¹ L'indice generale dei prezzi ISTAT relativa alle costruzioni "tipologia Edifici residenziali" riporta un coefficiente di attualizzazione tra il 2009 ed il 2025 pari a 1,35.



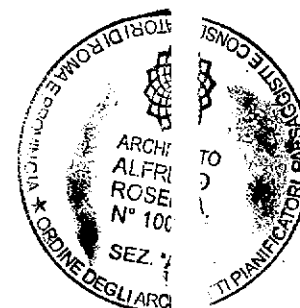


Committente: Comune di Palestrina

In base alla perizia del 30 gennaio 2023 dell'Ing. L. Tarei, conferita dal Comune, non risultano ancora completate² e collaudate tutte le opere di urbanizzazione primaria.

La perizia:

- stimava in 286.423,05 € le opere realizzate a cura e spese del Comune per il completamento ed il corretto funzionamento ed utilizzo delle opere di urbanizzazione primaria;
- quantificava in 1.065.544,83 € i costi necessari per gli interventi di ripristino e completamento delle opere, compresi imprevisti ed oneri per la sicurezza (prezzario di riferimento Regione Lazio luglio 2022 per opere stradali, edili impiantistiche ed idrauliche).
- la perizia stimava in 159.777,44 € le spese tecniche e in 31.720,00 € il costo per il collaudo.



Pertanto, alla data della perizia, i costi stimati per completamento e per ristoro di quanto affrontato dal Comune erano pari a 1.383.278,39 + Cassa ed Iva per un totale di 1.543.465,32 € (di cui 286.423,05 da compensare al Comune), da attualizzare.

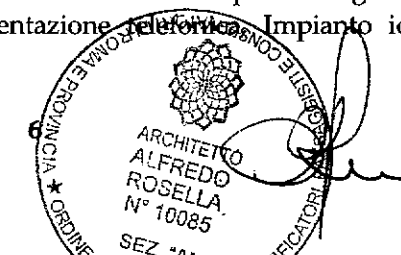
Quanto sopra pro quota per le diverse Cooperative – la quota parte della Soc. Coop. Ed. 'Al Fico', come sopra riportato, è dell'8,040105% dell'impegno complessivo.

Voce	Importo (€.)	Cassa	Iva (€.)	Totale (€.)
Opere realizzate dal Comune	258.673,27		27.749,78	286.423,05
Lavori di completamento e ripristino (Iva 10 %)	968.677,12		96.867,12	1.065.544,83
Spese tecniche 13 % (Iva 22 % - Cassa 4%)	125.928,00	5.037,12	28.812,32	159.777,44
Collaudo (Iva 22 % - Cassa 4%)	30.000,00	1.000,00	5.720	31.720
TOTALE	1.383.278,39			1.543.465,32

4 Giugno 2021

Il Comune di Palestrina ha presentato alla Procedura concorsuale la Domanda di ammissione al passivo ai sensi degli artt. 93 e 2029 codice fallimentare, della Al Fico Soc. cooperativa edilizia

² Opere riguardanti la realizzazione di - Rete Stradale - Impianto Fognario - Impianto di illuminazione, alimentazione elettrica, alimentazione telefonica - Impianto idrico, adduzione, innaffiamento, antincendio - Spazi a verde)



a.r.l. in liquidazione coatta amministrativa (disposta con d.m. n. 134/2019 del 28 maggio 2019). La richiesta è per gli oneri di contributo di urbanizzazione primaria e secondaria, per complessivi 464.973,47 euro. L'ammissione è stata disposta dal Commissario Liquidatore in chirografo, non essendo al tempo rientrati i beni nella disponibilità della Procedura. L'ammissione sarà successivamente modificata con prelazione al Comune degli oneri.

(Colonna E in tabella sinottica riepilogativa).

6 marzo 2025

Richiesta risoluzione delle convenzioni urbanistiche come da Ricorso al TAR del Lazio promosso dal Comune di Palestrina.

Ricorso della Città di Palestrina contro Consorzio Torresina di Palestrina in solido con cooperative.... per il risarcimento danni ex art. 2043 c.c. ed art. 30 c.p.a.

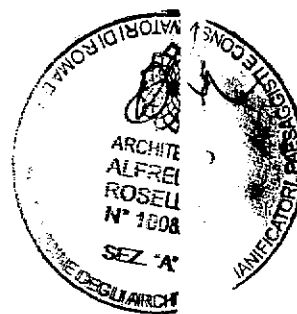
Con il ricorso al TAR contro tutti i soggetti edificatori, tra cui anche, in via subordinata, la Coop. Al Fico il Comune, in sostanza, chiede accertamento della risoluzione già dichiarata con delibera prefettizia n° 19 del 15 maggio 2019 ad opera dell'allora Commissario prefettizio del Comune, rendendo evidente la volontà del Comune di sciogliersi dai vincoli convenzionali.

Nella richiesta al TAR, tra l'altro è riportato che:

- " 14) Dato il perdurare degli inadempimenti, la Città di Palestrina con nota del 2 novembre 2016 protocollo 15677, ha comunicato l'avvio del procedimento di messa in mora finalizzato alla dichiarazione di risoluzione delle convenzioni per le opere di urbanizzazione primarie a scomputo degli oneri concessori per grave inadempimento alle obbligazioni contratte ai sensi dell'art. 1453 c.c., nei confronti del concessionario - Consorzio Torresina di Palestrina in solido con con la Società Cooperativa Edilizia Al Fico a r.l. e con..... per le gravi e reiterate negligenze del concessionario relativamente a:omissis....;
- 15) In ordine alla mancata produzione delle garanzie fideiussorie e delle polizze assicurativeomissis....;
- 24) La Città di Palestrina con deliberazione del Commissario Prefettizio n. 19 del 15 maggio 2019 ha dato atto che il concessionario per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria, afferenti al Piano Particolareggiato in attuazione della zona C6 sottozona C6/1 in località Torresina si è reso gravemente inadempiente alle obbligazioni contratte ed ha risolto, per le motivazioni sopra esposte, le convenzioni sottoscritte tra l'Amministrazione comunale ed il concessionario per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria, afferenti al Piano Particolareggiato in attuazione della zona C6 sottozona C6/1 in località Torresina e nello specifico.....omissis....;

ed inoltre nella richiesta è rappresentato, nelle conclusioni, che:

In conclusione, quindi la Città di Palestrina, ad oggi, ha già sostenuto spese pari ad euro 258.673,27 per completare alcune opere, a cui dovrà aggiungere euro 968.677,126 per il completamento di tutte le opere di urbanizzazione primarie, euro 30.000 per lo svolgimento



del collaudo ed euro 125.928,00 per le spese tecniche (13%) per un totale di euro 1.543.465,32, comprensivo di iva e cassa.....

A tale quantificazione del danno andranno necessariamente aggiunti la rivalutazione monetaria e gli interessi.

Le somme di cui sopra erano riferite alla perizia succitata del 30 gennaio 2023 dell'Ing. L. Tarei.

Quanto sopra premesso, lo scrivente ha pertanto proceduto all'attualizzazione dal 30 gennaio 2023 al 30 novembre 2025 delle somme suesposte per rivalutazione monetari ed interessi legali all'attualità; se ne desume una quota parte in conto Soc. Coop. Ed. Al Fico di 138.442,07 euro.

Qui sotto il calcolo specifico.

Calcolo Interessi Legali e Rivalutazione

Servizio Richiesto: Calcolo Interessi Legali sul Capitale Rivalutato Annualmente

Capitale Iniziale: € 1.543.465,00

Data Iniziale: 30/01/2023

Data Finale: 30/11/2025

Interessi Legali: Nessuna capitalizzazione, Anno Civile (365 gg)

Decorrenza Rivalutazione: Gennaio 2023

Scadenza Rivalutazione: Novembre 2025

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Dal:	Al:	Capitale Rivalutato:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
30/01/2023	31/12/2023	€ 1.555.812,72	5,00%	335	€ 71.396,89
01/01/2024	30/01/2024	€ 1.555.812,72	2,50%	30	€ 3.196,88
30/01/2024	31/12/2024	€ 1.577.421,23	2,50%	336	€ 36.302,30
01/01/2025	30/01/2025	€ 1.577.421,23	2,00%	30	€ 2.593,02
30/01/2025	30/11/2025	€ 1.582.051,63	2,00%	304	€ 26.353,08

Indice alla Decorrenza: 118,3

Indice alla Scadenza: 121,3

Raccordo Indici: 1

Coefficiente di Rivalutazione: 1,025

Totale Rivalutazione: € 38.586,63

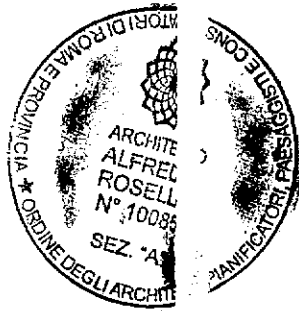
Capitale Rivalutato: € 1.582.051,63

Totale Colonna Giorni: 1035

Totale Interessi: € 139.842,17

Rivalutazione + Interessi: € 178.428,80

Capitale Rivalutato + Interessi: € 1.721.893,80



Professional stamp of Architetto Alfredo Rosella, N° 10085, Ordine degli Architetti, Sez. A, with a handwritten signature.

La quota parte della Società cooperativa Edilizia Al Fico a.r.l. in riferimento al tema Urbanizzazione primaria risulterebbe pertanto, all'attualità, pari a 1.721.893,80 € * 8,040105%) = **138.442,07 euro**. Quota parte di competenza 'Al Fico'

(Colonna G in tabella sinottica riepilogativa).

Titoli abilitativi, autorizzazioni e pareri

La 'Società cooperativa Edilizia Al Fico' di cui è costruttore il 'consorzio Cooperativa Casa Castelli' ha stipulato una Convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 35 comma 11 e seguenti della legge 22 ottobre 1971 n. 865 con il Comune di Palestrina (RM) per la realizzazione di case popolari ed economiche.

Pratica Edilizia: n°135/2008

Proprietà: "Società cooperativa Edilizia Al Fico"

Permesso a costruire: n. 117 del 09/10/2009 rilasciato alla 'Soc. Cooperativa Edilizia al Fico' di cui è il costruttore il Consorzio Casa Castelli.

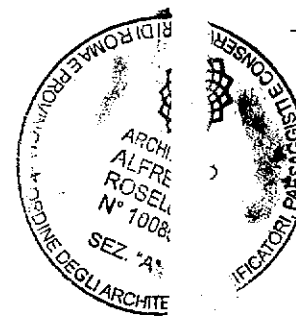
In data 01/10/2012 con protocollo n. 15139, è stata presentata una S.C.I.A. per diversa distribuzione degli spazi interni.

Al fine di conseguire la legittimità edilizia-urbanistica i passi da compiere:

- SCIA alternativa al permesso di costruire art. 23 D.P.R 380/01
- Richiesta Fine Lavori e collaudo finale
- Presentare Domanda di Agibilità (dal 30 giugno 2017 il certificato di agibilità è stato sostituito dalla ScaG) ma è necessario che l'immobile rispetti tutti i criteri di igiene, sicurezza e risparmio energetico degli edifici e degli impianti, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e bisogna presentare: - Il collaudo statico o parere favorevole del genio civile - l'aggiornamento catastale - Superamento delle barriere architettoniche - Dichiarazioni di conformità degli impianti - Dichiarazioni relativa alla normativa antincendio dell'autorimessa. La SCIA certificata di Agibilità va presentata 15 giorni prima del protocollo di fine lavori.

Presenti:

- Autorizzazione sismica per l'inizio dei lavori protocollo n. 155197 del 30 novembre 2009 - parere positivo Genio Civile verbale n. 49 del 26/11/2009.
- Domanda di Agibilità protocollo n. 17772 del 06/11/2012 (ma l'agibilità però non è stata mai rilasciata perché mancavano molte opere, allacci, conformità degli impianti).
- Parere di Conformità (art. 2 DPR 12/01/1998, n. 37) autorimessa di nuova costruzione (n. 30 Box) da parte dei Vigili del Fuoco prot. N. 68669 del 08/10/2009 per la Prevenzione Incendi. Vista l'istanza di parere di conformità prodotta in data 24/09/2009. I locali cantina sono adeguatamente compartimentati e muniti di porte



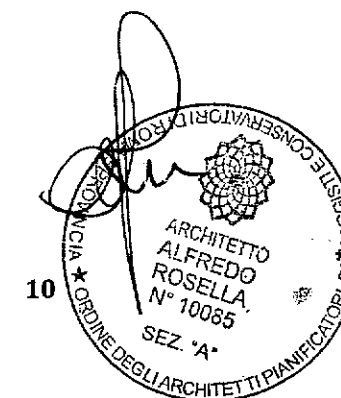
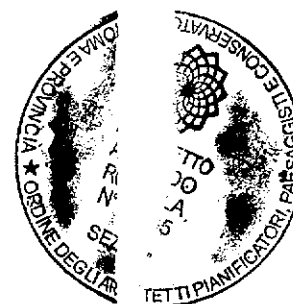


REI 120. Comune di Palestrina prot. 18689 del 03/11/2009. Al termine dei lavori dovrà essere richiesto il rilascio del Certificato prevenzione Incendi.

- Autorizzazione all'imbocco in fogna n. protocollo 29573 del 17/12/2013.

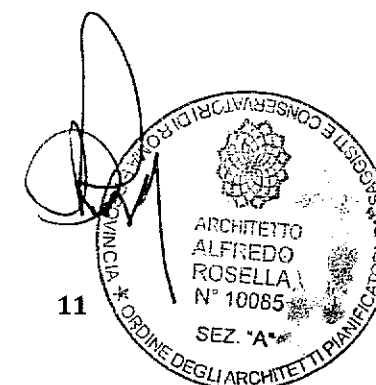
Identificazione catastale ed ipotesi quote condominiali

Di seguito l'elenco degli identificativi catastali degli immobili ed ipotesi delle quote millesimali (posto l'assunto degli ascensori non operativi) in base alle superfici commerciali delle 39 unità immobiliari ossia dotate di autonoma capacità reddituale.



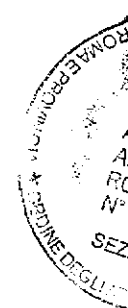


PdZ Bocca Piana Torresina - LOTTO C1/A VIA PRENESTINA NUOVA - FABBRICATO IN CORPO A DEL COMPARTO C - 27 alloggi in 3 corpi scala - 1 piano interrato con 29 box e 27 cantine e locali condominiali per alloggiamento contatori - NCEU foglio 20 p.la 442										s.com. alloggio (mq)	s.com. cantina (mq)	s.com. box (mq)	TOT sup. comm. (mq)	Ipotesi quote millesimali in base alla superficie commerciale
u.i.	DESCRIZIONE UNITA'	SUB.	Cal. catas.	INT	VANI	MQ	PIANO	s.com. * 100%	s. com.	0,20	s. com.	0,40	S + U + W (2.627 mq)	1000
1	1 APPARTAMENTO	8	A/2	1a	7		T S1	145,08					154,16	
2	CANTINA	8	C/2	1					7,26	1,45				58,7
3	AUTORIMESSA	40	C/6	1		18	S1				19,08	7,63		
4	2 APPARTAMENTO	9	A/2	2a	7		T S1	103,28					112,05	
5	CANTINA	9	C/2	2					6,72	1,34				42,7
6	AUTORIMESSA	41	C/6	2		16	S1				18,56	7,42		
7	3 APPARTAMENTO	10	A/2	3a	6,5		1 S1	100,78					108,46	
8	CANTINA	10	C/2	3					6,83	1,37				41,3
9	AUTORIMESSA	42	C/6	3		17	S1				15,78	6,31		
10	4 APPARTAMENTO	11	A/2	4a	6,5		1 S1	88,00					95,56	
11	CANTINA	11	C/2	4					6,88	1,38				36,4
12	m	43	C/6	4		13	S1				15,46	6,18		
13	5 APPARTAMENTO	12	A/2	5a	6,5		2 S1	102,54					110,35	
14	CANTINA	12	C/2	23					8,14	1,63				42,0
15	AUTORIMESSA	44	C/6	5		13	S1				15,46	6,18		
16	6 APPARTAMENTO	13	A/2	6a	6,5		2 S1	88,77					100,76	
17	CANTINA	13	C/2	24					7,79	1,56				38,4
18	AUTORIMESSA	68	C/6	29		24	S1				26,09	10,44		
19	7 APPARTAMENTO	14	A/2	7a	5,5		3-4 S1	95,64					104,02	
20	CANTINA	14	C/2	25					7,89	1,58				39,6
21	AUTORIMESSA	67	C/6	28		16	S1				17,01	6,80		
22	8 APPARTAMENTO	15	A/2	8a	2,5		3 S1	51,83					61,62	
23	CANTINA	15	C/2	30					10,62	2,12				23,5
24	AUTORIMESSA	66	C/6	27		17	TE-SM				19,17	7,67		
25	9 APPARTAMENTO	16	A/2	9a	3		3-4 S1	64,33					74,25	
26	CANTINA	16	C/2	5					7,04	1,41				28,3
27	AUTORIMESSA	65	C/6	26		18	S1				21,29	8,52		
A	10 LOCALE SOFFITTA	17	C/2	10		36	4		36,00	7,20			7,20	2,7
29	11 APPARTAMENTO	18	A/2	1b	6		T S1	92,90					101,65	
30	CANTINA	18	C/2	7					6,31	1,26				38,7
31	AUTORIMESSA	45	C/6	6		20	S1				18,74	7,50		
32	12 APPARTAMENTO	19	A/2	2b	4,5		T S1	87,43					95,43	
33	CANTINA	19	C/2	8					6,31	1,26				36,3
34	AUTORIMESSA	46	C/6	7		16	S1				16,85	6,74		
35	13 APPARTAMENTO	20	A/2	3b	3		T S1	51,25					58,9	
36	CANTINA	20	C/2	9					6,90	1,38				22,4
37	AUTORIMESSA	47	C/6	8		13	TE-SM				15,73	6,29		
38	14 APPARTAMENTO	21	A/2	4b	5,5		1 S1	85,33					92,80	
39	CANTINA	21	C/2	10					5,89	1,18				35,3
40	AUTORIMESSA	48	C/6	9		14	S1				15,73	6,29		
41	15 APPARTAMENTO	22	A/2	5b	4,5		1 S1	74,61					82,71	
42	CANTINA	22	C/2	26					6,81	1,36				31,5
43	AUTORIMESSA	49	C/6	10		16	S1				16,84	6,74		
44	16 APPARTAMENTO	23	A/2	6b	3		1 S1	74,61					81,95	
45	CANTINA	23	C/2	6					6,47	1,29				31,2
46	AUTORIMESSA	61	C/6	22		15	TE-SM				15,12	6,05		





47	17	APPARTAMENTO	24	A/2	7b	5,5		2	S1	85,33				94,13	
48		CANTINA	24	C/2	11						6,90	1,38			35,8
49		AUTORIMESSA	64	C/6	25		18		S1				18,56	7,42	
50	18	APPARTAMENTO	25	A/2	8b	4,5		2	S1	73,67				82,36	31,4
51		CANTINA	25	C/2	12						6,47	1,29			
52		AUTORIMESSA	63	C/6	24		17		S1				18,49	7,40	
53	19	APPARTAMENTO	26	A/2	9b	3		2	S1	49,77				58,20	22,2
54		CANTINA	26	C/2	29						6,37	1,27			
55		AUTORIMESSA	62	C/6	23		16		S1				17,91	7,16	
B	20	LOCALE SOFFITTA	27	C/2	10		39	3			39,00	7,80		7,80	3,0
B	21	LOCALE SOFFITTA	28	C/2	11		31	3			31,00	6,20		6,20	2,4
B	22	LOCALE SOFFITTA	29	C/2	12		39	3			39,00	7,80		7,80	3,0
59	23	APPARTAMENTO	30	A/2	1c	7		T	S1	128,35				135,94	51,7
60		CANTINA	30	C/2	14						6,83	1,37			
61		AUTORIMESSA	51	C/6	12		14		S1				15,55	6,22	
62	24	APPARTAMENTO	31	A/2	2c	7		T	S1	103,17				110,58	42,1
63		CANTINA	31	C/2	15						6,83	1,37			
64		AUTORIMESSA	52	C/6	13		14		S1				15,12	6,05	
65	25	APPARTAMENTO	32	A/2	3c	6,5		1	S1	102,54				109,85	41,8
66		CANTINA	32	C/2	16						6,83	1,37			
67		AUTORIMESSA	53	C/6	14		14		S1				14,85	5,94	
68	26	APPARTAMENTO	33	A/2	4c	6,5		1	S1	88,77				95,51	36,4
69		CANTINA	33	C/2	17						6,83	1,37			
70		AUTORIMESSA	54	C/6	15		14		S1				13,44	5,38	
71	27	APPARTAMENTO	34	A/2	5c	6,5		2	S1	102,54				112,59	42,9
72		CANTINA	34	C/2	18						6,83	1,37			
73		AUTORIMESSA	55	C/6	16		19		S1				21,71	8,68	
74	28	APPARTAMENTO	35	A/2	6c	6,5		2	S1	89,44				98,11	37,3
75		CANTINA	35	C/2	19						6,83	1,37			
76		AUTORIMESSA	56	C/6	17		18		S1				18,25	7,30	
77	29	APPARTAMENTO	36	A/2	7c	5,5		3	S1	96,01				104,96	40,0
78		CANTINA	36	C/2	20						6,83	1,37			
79		AUTORIMESSA	57	C/6	18		18		S1				18,95	7,58	
80	30	APPARTAMENTO	37	A/2	8c	2,5		3	S1	53,62				62,11	23,6
81		CANTINA	37	C/2	21						6,83	1,37			
82		AUTORIMESSA	58	C/6	19		17		S1				17,82	7,13	
83	31	APPARTAMENTO	38	A/2	9c	3		3	S1	65,80				74,56	28,4
84		CANTINA	38	C/2	22						8,15	1,63			
85		AUTORIMESSA	59	C/6	20		16		S1				17,82	7,13	
C	32	LOCALE SOFFITTA	39	C/2	10		36	4			36,00	7,20		7,20	2,74
87	33	AUTORIMESSA	50	C/6	11		14		S1				14,93	5,97	2,27
88	34	AUTORIMESSA	60	C/6	21		13		S1				13,43	5,37	2,04
89	35	CANTINA	69	C/2	27		6		S1		6,81	1,36		1,36	0,52
90	36	CANTINA	70	C/2	28		6		S1		7,03	1,41		1,41	0,54
91	37	CANTINA	71	C/2	13		6		S1		6,75	1,35		1,35	0,51
92	38	CANTINA	72	C/2	31		7		S1		8,96	1,79		1,79	0,68
93	39	LOCALE DEPOSITO	503	C/2			1		S1		1,00	0,20		0,20	0,08
														2.627	1.000

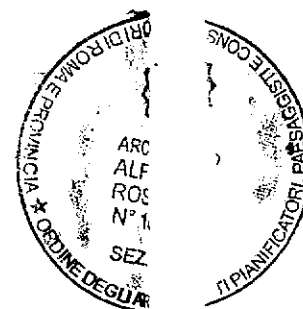


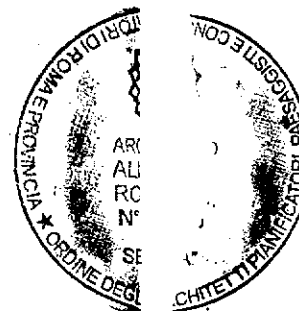
Valutazione economica degli immobili

Di seguito evidenze che comportano considerazioni per la determinazione del presunto valore di mercato degli immobili:

A] Opere per fine lavoriI lavori devono essere terminati:

- Ascensore; in due scale A e C manca l'ascensore; nella scala B l'ascensore c'è ma non è omologato e non funzionante
(costo per ogni ascensore nuovo ca 37.500 € oltre ripristino funzionale del presente per un totale di ca 90.000 €)
- Acqua; manca allaccio alla rete idrica comunale; al momento si ha l'acqua del pozzo artesiano
- Gas; manca allaccio alla rete del GAS metano; ad ora si utilizza serbatoio del GPL
- Interni; mancano le scale a chiocciola che portano alle soffitte di uso comune; alcuni appartamenti *duplex* mancano di scala interna oppure i conduttori hanno provveduto ad installarla; in alcuni casi è chiuso il vano scala
- Interni; mancano su tutti i piani delle tre scale gli sportelli dei vani impianti; alloggiamento contatori del gas esterno non completati
(ipotesi costo 3.000 €)
- Mancano dichiarazioni conformità degli impianti [Impianto elettrico, Impianto protezione scariche atmosferiche, Impianto riscaldamento e climatizzazione, Impianto ascensori, Impianto protezione antincendio, Impianto idrico, Impianto del gas]
- Manca garanzia per vizi del costruttore
- SCIA antincendio e Certificato Prevenzione Incendi dell'autorimessa [è scaduto il parere di conformità dei vigili del fuoco per quanto riguarda la sicurezza antincendio dell'autorimessa presentata il 24/09/2009 (rinnovo a 5 anni) e serve il rinnovo CPI attraverso la stesura di una valutazione di progetto da trasmettere ai VV.FF.
(costo tecnico 6.000 €)
- SCIA Alternativa ex art. 23 per fine lavori; la SCIA alternativa al Permesso di Costruire, disciplinata dall'art. 23 del DPR 380/2001, prevede la presentazione di una comunicazione di fine lavori una volta completate le opere edilizie. Il tecnico abilitato deve rilasciare un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato con la SCIA, insieme alla ricevuta dell'aggiornamento catastale
(costo tecnico 6.000 €)





- APE mancano Attestati di Prestazione Energetica degli appartamenti (necessario per ottenere il certificato di agibilità).
(costo tecnico: ca 200,00 €/alloggio * 27 = 5.400 €)
- AGIBILITA'; SCAG Agibilità da presentare a valle delle mancanze sussistenti e comunque quindici giorni prima del protocollo di fine lavori.
Domanda di Agibilità protocollo n. 17772 del 06/11/2012 (L'agibilità non è stata mai rilasciata poiché i lavori non sono tuttora terminati. Tra l'altro manca l'acqua dell'acquedotto pubblico, le conformità degli impianti, in alcuni appartamenti non sono state montate ancora le caldaie, mancano gli APE degli appartamenti). Bisogna presentare: - il collaudo statico, l'aggiornamento catastale, lo sta bene al superamento delle barriere architettoniche, le dichiarazioni impianti, il CPI, le APE.
Il collaudo statico esiste ed anche l'attestato superamento barriere architettoniche e l'autorizzazione all'imbocco in fogna.
(costo tecnico: ca 4.000,00 €)

- Tabelle millesimali

oneri tecnici per predisposizione: ca 3.000,00 €

Totale - ipotesi ca 200.000,00 €
(Colonna H in tabella sinottica riepilogativa)

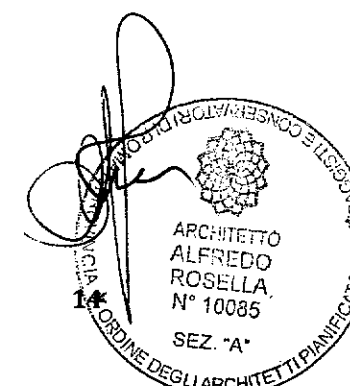
B] Nel caso il lotto immobiliare si trovi nello stato di occupazione

In questo eventuale caso in cui l'immobile non sia libero, può essere preso in considerazione un plausibile deprezzamento pari al 15% del valore.

C] Trasformazione del Diritto Superficie per 99 anni in Piena Proprietà

Gli immobili sono stati realizzati in edilizia Convenzionata, pertanto il Comune di Palestrina è, all'attualità, proprietario del Diritto di area.

La trasformazione del Diritto di superficie in Piena Proprietà è prevista dall'art. 3 della Convenzione Urbanistica del 15 gennaio 2009.



ARTICOLO 3 - CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE

In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano di corrispettivo di concessione, pari ad € 100.000,00 (centomila/00 euro) viene determinato ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale n. 82 del 27.10.2006 per la parte relativa al valore medio di acquisizione nonché ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 9.05.2008 e della deliberazione di Giunta Comunale n. 229 dell'8.11.2007 per la parte relativa agli oneri per opere di urbanizzazione primaria, ed in base ai metri cubi virtuali assegnati.

A tal fine, in aderenza a quanto stabilito nella nota del 31.12.2008 la "Al Fico" - Società Cooperativa Edilizia con sede in legale in 00036 Palestrina (RM) Viale Pio XII, 12 produce, a garanzia del pagamento della somma pari a costo di acquisizione del terreno, la polizza assicurativa n.52689/EP, rilasciata dalla InterContinental Compagnia di Cauzioni, Fidejussioni e garanzie s.p.a con sede legale in Firenze in data 12.01.2009 per un importo di € 100.000,00 in cui è prevista la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 gg. a semplice richiesta dell'Amministrazione. Tale polizza sarà svincolata dall'Amministrazione.

Nella *tabella sinottica riepilogativa* è rappresentata una ipotesi di quota parte per ogni lotto immobiliare per la trasformazione (*Colonna N nella Tabella sinottica riepilogativa*).

D] Riferimenti:Prezzi massimi di cessione - 15 gennaio 2009

In coerenza con i vincoli della *Convenzione urbanistica tra Comune e Soc. Coop. Al Fico* n. 2593 del 15/01/2009, la Soc. Coop. Ed. AL Fico, in data 5 aprile 2013, ha trasmesso al Comune la tabella con i Prezzi Massimi di Cessione (documento Prezzi massimi di cessione - Comp. C1/p - PdZ Boccapiana Torresina, p.llo 4733)

I prezzi massimi di cessione sono stati riportati, per pronto riscontro, nella *colonna L della allegata tabella sinottica riepilogativa*.

Questi sono tutti ampiamente maggiori dei correlati valori peritati nella relazione in oggetto.

Perizie CTU Tribunale di Tivoli del luglio 2019

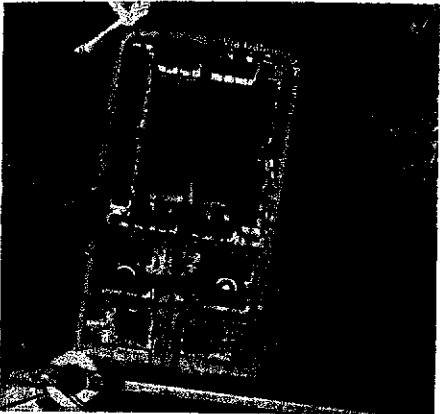
Nella *tabella sinottica riepilogativa* allegata sono poi state prese in considerazione le informazioni rappresentate nelle perizie estimative predisposte nel luglio 2019 dal CTU incaricato dal Tribunale ordinario di Tivoli nel procedimento civile immobiliare, n° di ruolo generale 489/2017, oggetto *Espropriazione mobiliare presso il debitore post L.80.*

(*Colonna M nella tabella sinottica riepilogativa*)



I valori di mercato ordinari di riferimento

Quanto premesso, si riportano di seguito i riferimenti di mercato riscontrati dall'osservatorio immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate per il contesto ubicativo in oggetto, per immobili assimilabili per tipologia:



Valori OMI 2024/2

Comune PALESTRINA
Zona OMI D1/Periferica/FONTANAVAZZA-MURACCIOLA-LORETO-VALVARINO

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (I=RI/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	900	1.350
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1.250
Box	Normale	500	750
Capannoni tipici	Normale	400	600

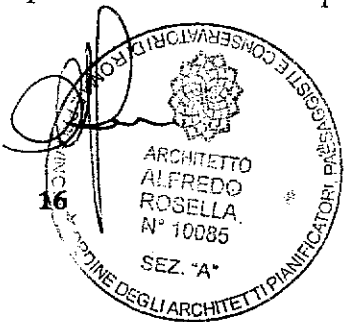
Sulla base di tali riferimenti per immobili assimilabili ma in piena proprietà (le abitazioni di tipo economico presentano un range di valori ordinari tra gli 850 ed i 1.250 €/mq mentre le abitazioni di tipo civile presentano un range di valori ordinari tra i 950 ed i 1.350 €/mq) se ne deduce che, poste le caratteristiche estrinseche dell'immobile e lo stato attuale degli immobili e le criticità succitate, i valori di riferimento di base potrebbero essere correlati ad un valore unitario/mq in un intorno dei 700 €/mq commerciale per il diritto di superficie per 99 anni.

Conclusioni

Nella tabella sinottica allegata, in colonna D, sono riportati i Valori attuali di mercato, allo stato "libero", in diritto di superficie per 99 anni, per ogni lotto immobiliare.

In detti valori sono ricomprese le rispettive quote parte relativamente alla Domanda di ammissione al passivo da parte del Comune di Palestrina, ai sensi degli artt. 93 e 209 co fallimentare (in quota parte rispetto al totale di 464.973,47 € - cfr. Colonna E della tabella sinottica).

L'elenco riepilogativo dei lotti immobiliari oggetto di perizia riporta anche gli estremi identificativi, la superficie commerciale, l'ipotesi di suddivisione per quota millesimale.





Ulteriori eventuali costi

È in itinere la richiesta, da parte del Comune di Palestrina di *Risoluzione delle convenzioni urbanistiche come da Ricorso al TAR del Lazio promosso dal per il risarcimento danni ex art. 2043 c.c. ed art. 30 c.p.a.*

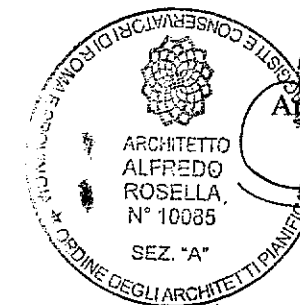
Nel caso il Ricorso presentato al TAR dal Comune venga accettato l'onere complessivo potrebbe essere fino ad un totale di 138.442,07€.

Tabella sinottica riepilogativa

L'allegata tabella sinottica riepiloga tutte le informazioni, le analisi e le considerazioni finali sopra riportate.

Allegato unico

Roma li 11 gennaio 2026



il tecnico
Arch. Alfredo Rosella





TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

POLO AMMINISTRATIVO CIVILE

SERVIZIO ASSEVERAMENTO PERIZIE E TRADUZIONI

VERBALE DI GIURAMENTO

CRONOLOGICO N. 537/26

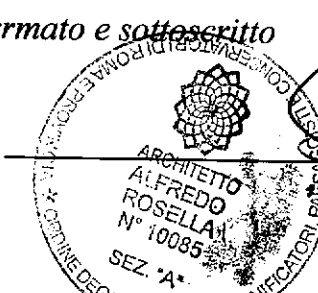
Addì 21-01-2026 avanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario è presente il Signor ALFREDO ROSELLA documento C.I. CA 64550 CU N. CA 64550 CU rilasciato da MIN. INTERNO il 04/12/2018

il quale chiede di asseverare con giuramento il suesteso atto.

Il Funzionario Giudiziario, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art.483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento, che egli presta ripetendo: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

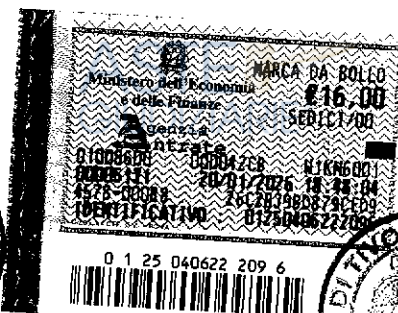


IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

[Signature]

Il Cancelliere Esperto
Davide Sastaroli

N.B. L'Ufficio non si assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto e la regolarità formale della perizia asseverata e giurata.



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

POLO AMMINISTRATIVO CIVILE

SERVIZIO ASSEVERAMENTO PERIZIE E TRADUZIONI

VERBALE DI GIURAMENTO

CRONOLOGICO N. 537/26

Addi 21-01-2026 avanti al sottoscritto Funzionario

Giudiziario è presente il Signor ALFREDO ROSELLA

documento C.I. CA 64550 CU N. CA 64550 CU

rilasciato da MIN. INTERNO il 04/12/2018

il quale chiede di asseverare con giuramento il suesteso atto.

Il Funzionario Giudiziario, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art.483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento, che egli presta ripetendo: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Il Cancelliere Esperto
Davide Sassaroli

ASTE GIUDIZIARIE®


MARCA DA BOLLO
 €0,26
 ZERO/26

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ROMA PROVINCIA DI ROMA
ARCHITETTO
ALFRED
UNA NUOVA - FABBRICATO IN
ala - 1 piano interrato con 29
into contatti (NCE) 5.10.20
SEZ. "A"
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATO

DESCRIZIONE UNITA'															FOGLIO	PART.	SUB.	Cat. catas.	INT	VANI	MQ	PIANO	s.com. * 100%	s. com.	0,20	a. com.	0,40	A + B + C (2.627 mq)	1000	D (compreso E)	464.973
1	APPARTAMENTO	20	442	8	A/2	1a	7		T S1	145,08															154,16	58,7	107.913 €	27.286,			
	CANTINA	20	442	8	C/2	1					7,26	1,45																			
	AUTORIMESSA	20	442	40	C/6	1		18	S1					19,08	7,63																
2	APPARTAMENTO	20	442	9	A/2	2a	7		T S1	103,28																112,05	42,7	78.434 €	19.832,		
	CANTINA	20	442	9	C/2	2					6,72	1,34																			
	AUTORIMESSA	20	442	41	C/6	2		16	S1					18,56	7,42																
3	APPARTAMENTO	20	442	10	A/2	3a	8,5		1 S1	100,78																108,46	41,3	75.920 €	19.196,		
	CANTINA	20	442	10	C/2	3					6,83	1,37																			
	AUTORIMESSA	20	442	42	C/6	3		17	S1					15,78	6,31																
4	APPARTAMENTO	20	442	11	A/2	4a	8,5		1 S1	88,00																95,56	36,4	66.892 €	16.913		
	CANTINA	20	442	11	C/2	4					6,88	1,38																			
	AUTORIMESSA	20	442	43	C/6	4		13	S1					15,46	6,18																
5	APPARTAMENTO	20	442	12	A/2	5a	8,5		2 S1	102,54																110,35	42,0	77.246 €	19.532		
	CANTINA	20	442	12	C/2	23					8,14	1,63																			
	AUTORIMESSA	20	442	44	C/6	5		13	S1					15,46	6,18																
6	APPARTAMENTO	20	442	13	A/2	6a	8,5		2 S1	88,77																100,78	38,4	70.531 €	17.834		
	CANTINA	20	442	13	C/2	24					7,79	1,56																			
	AUTORIMESSA	20	442	68	C/6	29		24	S1					26,09	10,44																
7	APPARTAMENTO	20	442	14	A/2	7a	5,5		3-4 S1	95,64																104,02	39,6	72.815 €	18.411		
	CANTINA	20	442	14	C/2	25					7,89	1,58																			
	AUTORIMESSA	20	442	67	C/6	28		16	S1					17,01	6,80																
8	APPARTAMENTO	20	442	15	A/2	8a	2,5		3 S1	51,83																61,62	23,5	43.135 €	10.904		
	CANTINA	20	442	15	C/2	30					10,62	2,12																			
	AUTORIMESSA	20	442	66	C/6	27		17	TE-SM					19,17	7,67																
9	APPARTAMENTO	20	442	16	A/2	9a	3		3-4 S1	64,33																74,25	28,3	51.978 €	13.141		
	CANTINA	20	442	16	C/2	5					7,04	1,41																			
	AUTORIMESSA	20	442	65	C/6	26		18	S1					21,29	8,52																
A	LOCALE SOFFITTA	20	442	17	C/2	10		36	4		36,00	7,20													7,20	2,7	7.200 €	1.274			
11	APPARTAMENTO	20	442	18	A/2	1b	6		T S1	92,90																101,65	38,7	71.155 €	17.99		
	CANTINA	20	442	18	C/2	7					6,31	1,26																			
	AUTORIMESSA	20	442	45	C/6	6		20	S1					18,74	7,50																
12	APPARTAMENTO	20	442	19	A/2	2b	4,5		T S1	87,43																95,43	36,3	66.795 €	16.89		
	CANTINA	20	442	19	C/2	8					6,31	1,26																			
	AUTORIMESSA	20	442	46	C/6	7		16	S1					16,85	6,74																
13	APPARTAMENTO	20	442	20	A/2	3b	3		T S1	51,25																58,92	22,4	41.245 €	10.42		
	CANTINA	20	442	20	C/2	9					6,90	1,38																			
	AUTORIMESSA	20	442	47	C/6	8		13	TE-SM					15,73	6,29																
14	APPARTAMENTO	20	442	21	A/2	4b	5,5		1 S1	85,33																92,80	35,3	64.960 €	16.41		
	CANTINA	20	442	21	C/2	10					5,89	1,18																			
	AUTORIMESSA	20	442	48	C/6	9		14	S1					15,73	6,29																
15	APPARTAMENTO	20	442	22	A/2	5b	4,5		1 S1	74,61																82,71	31,5	57.896 €	14.61		
	CANTINA	20	442	22	C/2	26					6,81	1,36																			
	AUTORIMESSA	20	442	49	C/6	10		16	S1					16,84	6,74																
16	APPARTAMENTO	20	442	23	A/2	6b	3		1 S1	74,61																81,95	31,2	57.366 €	14.51		
	CANTINA	20	442	23	C/2	6					6,47	1,29																			
	AUTORIMESSA	20	442	61	C/6	22		15	TE-SM					15,12	6,05																
17	APPARTAMENTO	20	442	24	A/2	7b	5,5		2 S1	85,33																94,13	35,8	65.894 €	16.61		
	CANTINA	20	442	24	C/2	11					6,90	1,38																			
	AUTORIMESSA	20	442	64	C/6	25		18	S1					18,56	7,42																
18	APPARTAMENTO	20	442	25	A/2	8b	4,5		2 S1	73,67																82,36	31,4	57.652 €	14.51		
	CANTINA	20	442	25	C/2	12					6,47	1,29																			
	AUTORIMESSA	20	442	63	C/6	24		17	S1					18,49	7,40																
19	APPARTAMENTO	20	442	26	A/2	9b	3		2 S1	49,77																					

PdZ Bocca Piana Torrasina - LOTTO C1/A VIA PRENESTINA NUOVA - FABBRICATO IN
CORPO A DEL COMPARTO C - 27 alloggi in 3 corpi scala - 1 piano interrato con 29
box e 27 cantine e locali condominiali per alloggiamento contatori (NCEU/F.10 20
P.LLA 442)



A	B	C
s.com. alloggio (mq)	s.com. cantina (mq)	s.com. box (mq)
TOT sup. comm. (mq)		
Ipotesi quote millesimali in base alla superficie commerciale		

Valore base d'asta allo stato attuale - N.B.: è
ricompresa la quota parte colonna E

Valore attuale di
mercato del bene
("stato libero") -
Diritto di superficie a
99 anni

di cui: Quota parte
ammissione al
passivo (464.973 €)

Oltre al valore di base d'asta gli acquirenti sono soggetti
anche ad ulteriori eventuali oneri. (Costi lavori da finire /oneri
tecnici/garanzia vizi) che qui si stimano:

Totale eventuali
costi eventuali da
affrontare in
quota parte

di cui: Quota parte
ricorso al TAR
(138.442€)

di cui: stima quota
parte Costi lavori da
finire /oneri tecnici/
garanzia vizi

Riferimenti sul valore		
Prezzo massimo di cessione	Valore perizie estimative (Tribunale di Tivoli) ruolo 489/2017 - CTU luglio 2019	Valori di alcuni lotti in fase di Assegnazione - (prezzo in fase prenotativa)
		Ipotesi quota parte per Lotto per trasformazione da Dir. Sup. in Piena Proprietà (100.000 €) art. 3 Conv. Urb. 15-1-2009

DESCRIZIONE UNITA'														FOGLIO		PART.		SUB.		Cat. catas.		INT		VANI		MQ		PIANO		s.com. 100%		s.com. 0,20		s.com. 0,40		A+B+C (2.627 mq)		1000		D (compreso E)		E		F= (G+H)		G		H		L		M		N																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			

PdZ Bocca Piana Torresina - LOTTO C1/A VIA PRENESTINA NUOVA - FABBRICATO IN CORPO A DEL COMPARTO C - 27 alloggi in 3 corpi scala - 1 piano interrato con 29 box e 27 cantine e locali condominiali per alloggiamento contatori (NCEU F.I.O 20 P.LLA 442)

A	B	C	TOT sup. comm. (mq)	Ipotesi quote millesimali in base alla superficie commerciale
s.com. alloggio (mq)	s.com. cantina (mq)	s.com. box (mq)		

Valore base d'asta allo stato attuale - N.B.: è riaccomparsa la quota parte colonna E

Valore attuale di mercato del bene ("stato libero") - Diritto di superficie a 99 anni)

di cui: Quota parte ammissione al passivo (464.973 €)

Oltre al valore di base d'asta gli acquirenti, sono soggetti anche ad ulteriori eventuali oneri [Costi lavori da finire /oneri tecnici/ garanzie vizi] che qui si stimano:

Totale eventuali costi eventuali da affrontare in quota parte

di cui: Quota parte ricorso al TAR (138.442€)

di cui: stima quota parte Costi lavori da finire /oneri tecnici/ garanzie vizi

Riferimenti sul valore		
Prezzo massimo di cessione	Valore perizie estimative (Tribunale di Tivoli) ruolo 499/2017 - CTU luglio 2019	Valori di alcuni lotti in fase di Assegnazione - (prezzo in fase prenotativa)
		Ipotesi quota parte per Lotto per trasformazione da Dlr. Sup. in Piena Proprietà (100.000 €) art. 3 Conv. Urb. 15-1-2009

A																	E		F = (G+H)		G		H		L		M		N	
U.I.	DESCRIZIONE UNITA'	FOGLIO	PART.	SUB.	Cal. calas.	INT	VANI	MQ	PIANO	s.com. * 100%	s. com.	0,20	s. com.	0,40	A + B + C (2.627 mq)	1000	D (compreso E)	464.973,47 €	F = (G+H)	138.442,07 €	200.000 €	Doc. 5-4-2013			100.000 €					
54	CANTINA	20	442	26	C/2	29					6,37	1,27			58,20	22,2	40.742 €	10.301,88 €	7.498 €	3.067,30 €	4.431 €	125.218,55 €	51.376 €		2.216 €					
55	AUTORIMESSA	20	442	62	C/6	23	16	S1					17,91	7,16																
56	LOCALE SOFFITTA	20	442	27	C/2	10	39	3			39,00	7,80			7,80	3,0	7.800 €	1.380,58 €	1.005 €	411,06 €	594 €		13.182 €		297 €					
57	LOCALE SOFFITTA	20	442	28	C/2	11	31	3			31,00	6,20			6,20	2,4	6.200 €	1.097,39 €	799 €	326,74 €	472 €		10.482 €		236 €					
58	LOCALE SOFFITTA	20	442	29	C/2	12	39	3			39,00	7,80			7,80	3,0	7.800 €	1.380,58 €	1.005 €	411,06 €	594 €		13.182 €		297 €					
59	APPARTAMENTO	20	442	30	A/2	1c	7		T S1	128,35							95.155 €	24.060,21 €	17.513 €	7.163,73 €	10.349 €	244.481,33 €	118.579 €		5.175 €					
60	CANTINA	20	442	30	C/2	14					6,83	1,37			135,94	51,7														
61	AUTORIMESSA	20	442	51	C/6	12	14	S1					15,55	6,22																
62	APPARTAMENTO	20	442	31	A/2	2c	7		T S1	103,17							77.408 €	19.572,96 €	14.247 €	5.827,69 €	8.419 €	218.093,15 €	97.312 €	147.000 €	4.209 €					
63	CANTINA	20	442	31	C/2	15					6,83	1,37			110,58	42,1														
64	AUTORIMESSA	20	442	52	C/6	13	14	S1					15,12	6,05																
65	APPARTAMENTO	20	442	32	A/2	3c	6,5		1 S1	102,54							76.892 €	19.442,33 €	14.152 €	5.788,80 €	8.363 €	244.481,33 €	97.128 €	140.000 €	4.181 €					
66	CANTINA	20	442	32	C/2	16					6,83	1,37			109,85	41,8														
67	AUTORIMESSA	20	442	53	C/6	14	14	S1					14,85	5,94																
68	APPARTAMENTO	20	442	33	A/2	4c	6,5		1 S1	88,77							95,51	16.904,36 €	12.304 €	5.033,14 €	7.271 €	218.093,15 €	82.757 €	160.000 €	3.636 €					
69	CANTINA	20	442	33	C/2	17					6,83	1,37																		
70	AUTORIMESSA	20	442	54	C/6	15	14	S1					13,44	5,38																
71	APPARTAMENTO	20	442	34	A/2	5c	6,5		2 S1	102,54							76.812 €	19.927,87 €	14.505 €	5.933,36 €	8.572 €	244.481,33 €	107.728 €		4.286 €					
72	CANTINA	20	442	34	C/2	18					6,83	1,37			112,59	42,9														
73	AUTORIMESSA	20	442	55	C/6	16	19	S1					21,71	8,68																
74	APPARTAMENTO	20	442	35	A/2	6c	6,5		2 S1	89,44							66.674 €	17.364,38 €	12.639 €	5.170,10 €	7.469 €	218.093,15 €	81.844 €	180.000 €	3.734 €					
75	CANTINA	20	442	35	C/2	19					6,83	1,37			98,11	37,3														
76	AUTORIMESSA	20	442	56	C/6	17	18	S1					18,25	7,30																
77	APPARTAMENTO	20	442	36	A/2	7c	5,5		3 4 S1	96,01							73.469 €	18.576,81 €	13.522 €	5.531,10 €	7.990 €	190.938,38 €	82.005 €	190.000 €	3.995 €					
78	CANTINA	20	442	36	C/2	20					6,83	1,37			104,96	40,0														
79	AUTORIMESSA	20	442	57	C/6	18	18	S1					18,95	7,58																
80	APPARTAMENTO	20	442	37	A/2	8c	2,5		3 S1	53,62							62,11	10.993,87 €	8.002 €	3.273,34 €	4.729 €	137.808,22 €	60.275 €		2.364 €					
81	CANTINA	20	442	37	C/2	21					6,83	1,37																		
82	AUTORIMESSA	20	442	58	C/6	19	17	S1					17,82	7,13																
83	APPARTAMENTO	20	442	38	A/2	9c	3		3 4 S1	65,80							52.191 €	13.196,61 €	9.605 €	3.929,18 €	5.676 €	134.299,82 €	60.498 €	140.000 €	2.838 €					
84	CANTINA	20	442	38	C/2	22					8,15	1,63			74,56	28,4														
85	AUTORIMESSA	20	442	59	C/6	20	16	S1					17,82	7,13																
86	LOCALE SOFFITTA	20	442	39	C/2	10	36	4			36,00	7,20			7,20	2,74	7.748 €	1.274,38 €	928 €	379,44 €	548 €		12.150 €		274 €					
87	AUTORIMESSA	20	442	60	C/6	11	14	S1					14,93	5,97	5,97	2,27	6.427 €	1.057,03 €	769 €	314,72 €	455 €		8.398 €		227 €					
88	AUTORIMESSA	20	442	60	C/6	21	13	S1					13,43	5,37	5,37	2,04	5.779 €	950,48 €	692 €	283,00 €	409 €		5.484 €		204 €					
89	CANTINA	20	442	69	C/2	27	6	S1			6,81	1,36			1,36	0,50	1.462 €	232,49 €	169 €	69,22 €	100 €		2.911 €		50 €					
90	CANTINA	20	442	70	C/2	28	6	S1			7,03	1,41			1,41	0,54	1.513 €	248,86 €	181 €	74,10 €	107 €		3.005 €		54 €					
91	CANTINA	20	442	71	C/2	13	6	S1			6,75	1,35			1,35	0,50	1.450 €	232,49 €	169 €	69,22 €	100 €		2.885 €		50 €					
92	CANTINA	20	442	72	C/2	31	7	S1			8,96	1,79			1,79	0,65	1.922 €	302,23 €	220 €	89,99 €	130 €		3.830 €		65 €					
93	LOCALE DEPOSITO	20	441	603	C/2		1	S1			1,00	0,20			0,20	0,05	210 €	23,25 €	17 €	6,92 €	10 €				5 €					
										2345,37	80,38				2.627	1.000														

