TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Sezione Fallimentare

Concordato Preventivo: [redacted]

N. Gen. Rep. **000027/2014**

Giudice Delegato Dr.ssa D. CAVALIERE
Commissario Giudiziale Avv. L. DOLFINI

RELAZIONE DI STIMA

C.T.U.: ARCH. CLAUDIO DE SANTIS
collaboratore: Geom. Marco Sabbatini
00019 Tivoli (Rm) - Via San Vincenzo 7
tel./fax 0774334271 pec. cl.desantis@pec.archrm.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE DELLA RELAZIONE:

1. Premessa pag. 2
2. Relazione descrittiva pag. 3
3. Pesi, vincoli ed oneri pag. 17
4. Criteri di stima pag. 21
5. Stima del compendio pag. 30
6. Conclusioni pag. 228
7. Allegato in separata cartella

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cap. 1 Premessa

Con Decreto del Tribunale di Roma del 19/06/2014, Cron. 10154/14 veniva dichiarata aperta la procedura di concordato preventivo proposta dal legale rappresentate pro tempore della [redacted] in liquidazione con sede legale in [redacted] e veniva disposta altresì la nomina dell'Avv. Lorenza Dolfini quale Commissario Giudiziale.

In data 16 luglio 2014, il Giudice Delegato nella presente procedura Dott.ssa Daniela Cavaliere, su indicazione del Commissario Giudiziale nominava consulente tecnico d'ufficio lo scrivente Arch. Claudio De Santis, con studio in Tivoli Via San Vincenzo n° 7, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Roma al n. 6227.

Con la predetta nomina allo scrivente è stato chiesto di stimare il valore degli immobili oggetto di domanda di concordato, proposta dalla [redacted]

La seguente relazione di stima è stata redatta sulla scorta di tutta la documentazione versata in atti e messa a disposizione dal Commissario Giudiziale e della ulteriore documentazione reperita dallo scrivente a seguito degli accertamenti esperiti sui luoghi e presso gli uffici comunali dove gli immobili ricadono.

I beni immobili oggetto della presente perizia, ancorché gravati da pesi e vincoli meglio illustrati con specifico paragrafo, dal punto di vista edilizio e catastale sono da ritenersi tutti, nessuno escluso, liberamente commerciabili in quanto, per gli stessi, nella siffatta fattispecie, non sono emersi elementi ostativi alla loro alienabilità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cap. 2 Descrizione del compendio immobiliare

Il compendio immobiliare oggetto di stima è composto da 14 unità con destinazione ad abitazione, n° 103 cantine, n° 2 locali di sgombero, n° 74 posti auto di cui 59 scoperti e n° 15 coperti, n° 8 locali commerciali, n°2 rate di terreno edificabili ed un complesso produttivo dismesso con n° 2 rate di terreno confinanti.

Il C.T.U. ha altresì rinvenuto ulteriori beni ricompresi nella disponibilità attuale della società e puntualmente elencati nel certificato notarile posto a base delle verifiche e della relazione peritale.

Detti beni identificati al foglio 10 p.lle 798, 803, 916, 918, 978,979 e 980 del Comune di Fiano Romano sono stati esclusi dalle valutazioni di stima di seguito riportate, in quanto gli stessi sono stati ceduti al comune di Fiano Romano, nell'ambito della convenzione urbanistica, stipulata a magistero notaio Pietro Mazza, Rep. 112054 del 13/12/2010.

I beni possono essere raggruppati in tre macro insiemi:

1. **Immobili siti in Fiano Romano, località Belvedere dei Flavi**
   n° 12 abitazione, n° 103 cantine, n° 60 posti auto di cui 15 coperti.
   Immobili siti site in Fiano Romano, Via Milano
   N° 2 abitazioni, n° 2 locali di sgombero, n° 8 negozi e n° 14 p.a. scoperti e n° 2 rate di terreno.
2. **Immobili siti in Castelnuovo di Porto, località Ponte Storto**
   N° 1 complesso produttivo dismesso e n° 2 rate di terreno.

Stante l'elevato numero dei beni oggetto di stima, questo ufficio di C.T.U. ha ritenuto, al fine di una più agevole sistematicità, suddividere i beni in diversi lotti, identificandoli in ragione della toponomastica e del relativo civico, come di seguito riportati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.1 Beni siti in Fiano Romano, località Belvedere dei Flavi

Parte dei beni oggetto di stima, sono siti in Fiano Romano, in località Belvedere dei Flavi, lungo la via Terracini e via Giovanni Paolo II.

Il complesso residenziale "Belvedere dei Flavi", posto in prossimità del centro cittadino, è composto da palazzine signorili di recente costruzione e caratterizzato per la presenza nelle immediate vicinanze di servizi e strutture quali supermercati, negozi, banche, e scuole.

Il complesso è composto da diversi comparti tutti completi dal punto di vista della costruzione ed è costituito da n. 268 appartamenti in gran parte abitati.

I paramenti esterni delle palazzine sono in cortina e si elevano su 3 piani al massimo, con presenza di grandi balconi e/o giardini.

Le unità immobiliari a destinazione abitazione, oggetto di perizia, risultano in discrete condizioni di manutenzione, con finiture di buon livello.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nell'elenco che segue, per la distinzione dei cespiti, sono state escluse dalla stima le unità distinte catastalmente con la p.lla 952 sub. 603, 604 e 606 in quanto sono da ritenersi aree residuali e non commerciabili dell'edificio realizzato, nonché l'u.i.u. p.lla 952 sub. 607, in quanto area esterna, camminamenti e viabilità del fabbricato.
A parere di questo ufficio di C.T.U., tutti i beni sopra individuati devono essere ricondotti, a beni comuni non censibili del condominio.
Alla stessa stregua è stata esclusa dalla stima, anche se ricompresa come bene di proprietà, nel certificato notarile posto a base delle verifiche e della relazione peritale, l'unità distinta catastalmente con la p.lla 869 (cabina elettrica) perché dovrà essere presa, presumibilmente, in carico dall'Enel e che comunque non può essere, a pare di chi scrive, alienabile.

Di seguito vengono individuati i beni, raggruppati in singoli lotti, del macro gruppo n°1

Lotto A Via Terracini, 1 - Fabb. A, B, C				
N° cespite	Destinazione	Foglio	P.lla	Sub.
1	cantina	10	882	44
2	cantina	10	882	94
3	cantina	10	882	104
4	abitazione	10	882	111
5	cantina	10	882	164
6	posto auto	10	882	203
7	posto auto	10	882	227
8	posto auto	10	882	228
9	posto auto	10	882	229
10	posto auto	10	882	230

Lotto B Via Terracini, s.n.c.				
N° cespite	Destinazione	Foglio	P.lla	Sub.
11	posto auto	10	950	26
12	posto auto	10	950	27
13	posto auto	10	950	28
14	posto auto	10	950	29
15	posto auto	10	950	34
16	posto auto	10	950	35
17	posto auto	10	950	36
18	posto auto	10	950	37
19	posto auto	10	950	42

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

20	posto auto	10	950	43
21	posto auto	10	950	44
22	posto auto	10	950	45
23	posto auto	10	950	50
24	posto auto	10	950	51
25	posto auto	10	950	52

Lotto C: Via Terracini, 3/A				
N° cespite	Destinazione	Foglio	P.lla	Sub.
26	cantina	10	951	12
27	cantina	10	951	19
28	cantina	10	951	21
29	cantina	10	951	23
30	cantina	10	951	24
31	abitazione	10	951	32
32	abitazione	10	951	39

Lotto D Via Terracini, 3/B				
N° cespite	Destinazione	Foglio	P.lla	Sub.
33	cantina	10	951	51
34	cantina	10	951	53
35	cantina	10	951	54
36	cantina	10	951	55
37	cantina	10	951	60
38	cantina	10	951	61
39	abitazione	10	951	80
40	abitazione	10	951	81
41	abitazione	10	951	501

Lotto E Via Terracini, 2				
N° cespite	Destinazione	Foglio	P.lla	Sub.
42	cantina	10	915	2
43	cantina	10	915	3
44	cantina	10	915	4
45	cantina	10	915	5
46	cantina	10	915	6
47	cantina	10	915	7
48	cantina	10	915	8
49	cantina	10	915	9
50	cantina	10	915	10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

51	cantina	10	915	11
52	cantina	10	915	12
53	cantina	10	915	13
54	cantina	10	915	14
55	cantina	10	915	15
56	cantina	10	915	16
57	cantina	10	915	17
58	cantina	10	915	18
59	cantina	10	915	19
60	cantina	10	915	20
61	cantina	10	915	21
62	cantina	10	915	22
63	cantina	10	915	23
64	cantina	10	915	24
65	cantina	10	915	25
66	cantina	10	915	26
67	cantina	10	915	27
68	cantina	10	915	28
69	cantina	10	915	29
70	cantina	10	915	30
71	cantina	10	915	31
72	cantina	10	915	32

Lotto F Via Terracini, 5				
N° cespite	Destinazione	Foglio	P.lla	Sub.
73	abitazione	10	952	602

Lotto G Via Terracini, 2/C				
N° cespite	Destinazione	Foglio	P.lla	Sub.
74	cantina	10	915	55
75	cantina	10	915	60
76	cantina	10	915	62
77	cantina	10	915	70
78	cantina	10	915	80
79	cantina	10	915	85
80	cantina	10	915	105
81	cantina	10	915	106

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto H Via Terracini, 7				
N° cespite	Destinazione	Foglio	P.lla	Sub.
82	cantina	10	952	508
83	cantina	10	952	509
84	cantina	10	952	510
85	cantina	10	952	521
86	cantina	10	952	526
87	cantina	10	952	542
88	cantina	10	952	544
89	cantina	10	952	545
90	cantina	10	952	546
91	cantina	10	952	547
92	cantina	10	952	548
93	cantina	10	952	549
94	cantina	10	952	551
95	cantina	10	952	552
96	cantina	10	952	553
97	cantina	10	952	554
98	cantina	10	952	555
99	cantina	10	952	556
100	cantina	10	952	557
101	cantina	10	952	558
102	cantina	10	952	559
103	cantina	10	952	560
104	cantina	10	952	561
105	cantina	10	952	562
106	cantina	10	952	563

Lotto I Via Terracini, 4				
N° cespite	Destinazione	Foglio	P.lla	Sub.
107	cantina	10	917	8
108	cantina	10	917	12
109	cantina	10	917	14
110	cantina	10	917	21
111	cantina	10	917	22
112	cantina	10	917	32
113	cantina	10	917	37
114	cantina	10	917	74

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto L Via Terracini, 9				
N° cespite	Destinazione	Foglio	P.lla	Sub.
115	cantina	10	952	639
116	cantina	10	952	640
117	cantina	10	952	652
118	cantina	10	952	653
119	cantina	10	952	656
120	abitazione	10	952	680
121	abitazione	10	952	681
122	abitazione	10	952	684
123	abitazione	10	952	691
124	abitazione	10	952	692
125	cantina	10	952	723
126	cantina	10	952	724
127	cantina	10	952	725
128	posto auto	10	952	726
129	posto auto	10	952	727
130	posto auto	10	952	728
131	posto auto	10	952	729
132	cantina	10	952	730
133	posto auto	10	952	612

Lotto M Via Terracini, s.n.c.				
N° cespite	Destinazione	Foglio	P.lla	Sub.
134	posto auto	10	864	25
135	posto auto	10	864	30
136	posto auto	10	864	31
137	posto auto	10	864	8
138	posto auto	10	864	17
139	posto auto	10	864	20
140	posto auto	10	864	502

Lotto N Via Terracini, s.n.c.				
N° cespite	Destinazione	Foglio	P.lla	Sub.
141	posto auto	10	861	2
142	posto auto	10	861	35

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto O Via Terracini, s.n.c.				
N° cespite	Destinazione	Foglio	P.lla	Sub.
143	posto auto	10	981	21
144	posto auto	10	981	22
145	posto auto	10	981	23
146	posto auto	10	981	24
147	posto auto	10	981	25
148	posto auto	10	981	26
149	posto auto	10	981	27
150	posto auto	10	981	28
151	posto auto	10	981	29
152	posto auto	10	981	30
153	posto auto	10	981	31
154	posto auto	10	981	32
155	posto auto	10	981	33
156	posto auto	10	981	34
157	posto auto	10	981	35
158	posto auto	10	981	36
159	posto auto	10	981	37
160	posto auto	10	981	38
161	posto auto	10	981	39
162	posto auto	10	981	40
163	posto auto	10	981	41
164	posto auto	10	981	42
165	posto auto	10	981	43
166	posto auto	10	981	48
167	posto auto	10	981	49
168	posto auto	10	981	52

Lotto P Via G. Paolo II°, 1				
N° cespite	Destinazione	Foglio	P.lla	Sub.
169	cantina	10	867	15
170	cantina	10	867	19
171	cantina	10	867	29
172	cantina	10	867	51
173	cantina	10	867	53
174	cantina	10	867	54
175	cantina	10	867	56

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.2 Beni siti in Fiano Romano, Via Milano

Parte dei beni oggetto di stima sono siti in Fiano Romano, Via Milano n° 2.

Il compendio immobiliare è posto in prossimità del l'autostrada del Sole A1 (uscita del casello omonimo).

L'area circostante, ha carattere misto commerciale, direzionale ed abitativo, è servita da servizi e strutture quali centro commerciale Feronia, albergo, banche, etc.

I beni oggetto di stima, nello specifico n° 2 abitazioni, n° 8 locali commerciali e n° 14 posti auto scoperti insistono in un fabbricato di maggior consistenza, caratterizzato da negozi al piano terra e superfici residenziali al piano primo e secondo.

L'edificio ha caratteristiche di medio/alto livello, per le finiture e tipologie di servizi utilizzati, nonché per le caratteristiche architettoniche.

Le unità immobiliari con destinazione commerciale sono poste al piano terreno e risultano, tutte, munite di un vetrine di affaccio sulla viabilità principale.

I negozi risultano ultimate nelle strutture e nelle predisposizioni degli impianti ed infissi, mentre non sono state completate le finiture quali pavimenti, strigliature, servizi igienici, etc.

Le unità immobiliari ad uso abitativo, poste al piano secondo, affacciano sulla viabilità principale e confinano, sui tre lati, con residua proprietà costituita da terrazzo costituente terrazzo esclusiva.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli immobile risultano ultimati nelle strutture e nelle predisposizioni degli impianti ed infissi, le finiture risultano di buona qualità.
Unitamente all'altezza, oltre mt 3,5, la presenza di un terrazzo che circonda le unità abitative per ben tre lati, conferisce alle unità un valore di rilievo.
Completano il compendio trattato di Via Milano, due rate di terreno, che possono essere oggetto di edificazione autonoma, in quanto ad esse è affermata una potenzialità edificatoria pari a Mq. 2140,21 di S.U.L., indicata nell'atto di permuta notaio Mazza in data 02/08/2012 ai nn. 114894/42856 trascritto a Roma 2 in data 03/08/2012 ai nn. 5638.

Nell'elenco che segue, per la distinzione dei cespiti, sono state escluse dalla stima le unità distinte catastalmente con la p.lla 910 sub. 2 e 3, 48, 64 (lastrici solari), nonché p.lla 914 sub. 1, 2, 3 e 4, in quanto sono da ritenersi aree residuali e non commerciabili dell'edificio realizzato, nonché l'u.i.u. p.lla 910 sub. 504, in quanto area esterna, camminamenti e viabilità del fabbricato.
A parere di questo ufficio di C.T.U., tutti i beni sopra individuati devono essere ricondotti, a beni comuni non censibili del condominio.
Alla stessa stregua deve essere ricondotto il lastrico solare identificato alla p.lla 910 sub. 29 di 547 mq, con diritto edificatorio di mq 70, in quanto l'eventuale possibilità di edificare andrà a scontrarsi con le resistenze dei condomini per il mutamento dell'armonia architettonica generale, creando possibili conseguenze di carattere civile.
Non di minor importanza, è l'aspetto normativo che, l'eventuale edificazione, dovrebbe scontare.
Difatti per edificare ulteriormente si dovrà eseguire un'analisi strutturalmente del fabbricato, alla luce della nuova normativa antisismica, che, potrebbe richiedere un adeguamento, antieconomico e difficilmente realizzabile dal punto di vista civilistico, stante il frazionamento della proprietà e l'impossibilità di eseguire opere sull'intero fabbricato per veti condominiali.

Di seguito vengono individuati i beni, raggruppati in lotti, del macro gruppo n°2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto Q Via Milano, 2				
N° cespite	Destinazione	Foglio	P.lla	Sub.
176	negozio	38	910	17
177	negozio	38	910	18
178	negozio	38	910	21
179	negozio	38	910	22
180	negozio	38	910	23
181	negozio	38	910	25
182	negozio	38	910	27
183	abitazione	38	910	62
184	abitazione	38	910	63
185	negozio	38	910	78
186	posto auto	38	910	70
187	posto auto	38	910	71
188	posto auto	38	910	505
189	posto auto	38	910	506
190	posto auto	38	910	511
191	posto auto	38	910	512
192	posto auto	38	910	513
193	posto auto	38	910	514
194	posto auto	38	910	515
195	posto auto	38	910	516
196	posto auto	38	910	517
197	posto auto	38	910	518
198	posto auto	38	910	519
199	posto auto	38	910	520

Lotto R Via Milano, 2				
N° cespite	Destinazione	Foglio	P.lla	Sub.
200	Terreni	38	6 e 911	-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.3 Beni siti in Castelnuovo di Porto, località Ponte Storto

Il complesso immobiliare, che risulta essere ubicato in prossimità della S.P. Tiberina e dello svincolo tra la S.P. Tiberina e la S.P. Salaria, è immediatamente adiacente alla frazione denominata Ponte Storto.

Il complesso immobiliare è costituito sia da terreni che da fabbricati esistenti che con le loro diverse dimensioni, sia planimetriche che volumetriche, conferiscono al complesso immobiliare, una potenzialità edificatoria come nei punti seguenti, riassunta.

Aree Edificabili

l terreni edificatori completamente liberi da fabbricati, risultano quelli distinti N.C.T. al Foglio 28 p.lle 34 e 297 e 13.

Detti terreni, che sono posti a ridosso dei fabbricati esistenti, consentono ai fabbricati e alle relative corti di questi ultimi, di essere efficacemente collegati sia alla via Tiberina che al centro della frazione di Ponte Storto mediante la strada di P.R.G. presente a monte del compendio immobiliare.

Dette aree, ricadenti all'interno della Zona F6 (servizi privati) di P.R.G. risultano interessate dai vincoli del P.T.P.R. ad oggi vigente.

Fabbricati Esistenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I fabbricati esistenti dismessi con annesse corti pertinenziali, risultano identificati al foglio 28 p.lle 384, 386 e 385.

Il compendio tutto, riveste le caratteristiche giuridiche, per l'applicazione dei seguenti studi di fattibilità urbanistica:

1. applicazione delle norme di attuazione del piano regolatore con demolizione dei fabbricati esistenti e ricostruzione in base all'indice di edificabilità del P.R.G..
2. applicazione dell'art. 3 comma 3 del D.P.R. 380/01 per demolizione e fedele ricostruzione dell'esistente con mantenimento della destinazione esistente.
3. applicazione alla L.R. 21/09 art. 3 ter (Piano Casa) demolizione dell'esistente volumetria e ricostruire con aumento del 30% di nuovi edifici a scopo residenziale.
4. applicazione della proposta di cui alla richiesta di applicazione dell'accordo di programma ex art 34 D. Lgs. 267/00.

Il C.T.U. non ha preso in considerazione l'ipotesi di cui al punto 1 e 2 sicuramente meno appetibile dal punto di vista commerciale, verificando nel contempo, la possibilità di sviluppo delle ipotesi n° 3 e n° 4 proprio perché, la società ha avanzato al comune di Castelnuovo di Porto, due istanze distinte, per l'ottenimento dei Permessi di Costruire in base all'applicazione delle normative urbanistiche specificate.

Questo ufficio di C.T.U. ritiene applicabile la soluzione sub. 3 in quanto, quella afferente il c.d. Accordo di Programma presterebbe il fianco ad ondivaghe e volubili valutazioni ed ingerenze di natura politica, essendo *in nuce* il programma edificatorio allo stato non assentito.

Per verità, al contrario, l'edificazione futura secondo i dettami del c.d. Piano Casa appare, a sommesso parere dello scrivente, di facile e pronta soluzione, scevro da qualsivoglia complicazione.

Nell'elenco che segue, per la distinzione dei cespiti, è stata esclusa dalla stima, anche se ricompresa come bene di proprietà, nel certificato notarile posto a base delle verifiche e della relazione peritale, l'unità distinta catastalmente con la p.lla 510 sub. 70 (cabina elettrica) perché dovrà essere presa, presumibilmente, in carico dall'Enel e che comunque non può essere, a pare di chi scrive, alienabile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto S Via Tiberina			
N° cespite	Destinazione	Foglio	P.lla
201	Edifici e terreni	28	384, 385, 386, 13, 34 e 297

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cap. 3 Pesi, vincoli ed oneri gravanti sui cespiti

Sugli immobili del compendio immobiliare oggetto di stima gravano le seguenti formalità:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo a favore di BANCA DELLE MARCHE, contro [redacted] con atto iscritto a Roma 2 in data 17/06/2009 ai nn. 11708

importo ipoteca: 3.680.000
importo capitale: 1.840.000
Identificazione catastale e dei cespiti in perizia:
Foglio 10
p.lla 882 sub. 111, 94, 203 **(cespiti n° 4, 2 e 6)**
p.lla 952 sub. 602, 508, 612, 615 **(cespiti n° 73, 82, 133 e 134)**
p.lla 951 sub. 501, 51, 81, 61, 32, 12 **(cespiti n° 41, 33, 40, 38, 31 e 26)**
p.ll1a 864 sub. 17, 20, 25 **(cespiti in perizia n° 134, 138, 139)**

Valori di stima cespiti

Riepilogo:

ID	Immobile	S.L. / S.U.L.	Valore diritto e quota
2	**cantina**	6,00	€ 2.423,60
4	**abitazione**	41,50	€ 130.793,82
6	**posto auto**	11,00	€ 4.443,23
26	**cantina**	5,00	€ 2.019,67
31	**abitazione**	31,00	€ 70.183,53
33	**cantina**	5,00	€ 2.019,67
38	**cantina**	5,00	€ 2.019,67
40	**abitazione**	31,00	€ 102.296,28
41	**abitazione**	31,00	€ 81.089,75
134	**posto auto**	11,00	€ 4.443,23
138	**posto auto**	11,00	€ 4.443,23
139	**posto auto**	11,00	€ 4.443,23
		Totale stima	**€410.618,91**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo a favore di **BANCA DELLE MARCHE, contro** [redacted] con atto iscritto a Roma 2 in data 17/06/2009 ai nn. 11707

importo ipoteca: € 7.292.000
importo capitale: € 3.696.000
Identificazione catastale e dei cespiti in perizia:
Foglio 10
p.lla 952 sub. 680, 652, 681, 653, 723 e 724 **(cespiti n°120, 117, 121, 118, 125 e 126)**

Valori di stima cespiti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riepilogo:

ID	Immobile	S.L. / S.U.L.		Valore diritto e quota
117	**cantina**	3,00		€ 1.009,83
118	**cantina**	3,00		€ 1.009,83
120	**abitazione**	32,50		€ 67.274,68
121	**abitazione**	31,00		€ 66.548,13
125	**cantina**	99,00		€ 39.989,47
126	**cantina**	65,00		€ 26.255,71
			Totale stima	**€ 202.087,65**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo a favore di **IMPREBANCA S.P.A., contro** [redacted] con atto iscritto a Roma 2 in data 29/03/2012 ai nn. 2040

importo ipoteca: € 1.400.000
importo capitale: € 700.000
Identificazione catastale e dei cespiti in perizia:
Foglio 10
p.lla 952sub. 621, 639, 640, 656, 684, 691 e 692 **(cespiti n° 115, 116, 119, 122, 123, 124, 136 e 137)**
p.lla 951 sub. 19,39, 60 e 80 **(cespiti N° 73, 82, 133 e 134)**
p.lla 981 sub. 21, 22 e 52 **(cespiti n° 143, 144 e 168)**
p.lla 864 sub. 8 e 31 **(cespiti n° 136, 137)**

Valori di stima cespiti

Riepilogo:

ID	Immobile	S.L. / S.U.L.*		Valore diritto e quota
73	**abitazione**	39,50		€ 116.272,40
82	**cantina**	4,50		€ 1.817,70
115	**cantina**	3,50		€ 1.413,77
116	**cantina**	3,50		€ 1.413,77
119	**cantina**	3,50		€ 1.413,77
122	**abitazione**	31,00		€ 65.942,23
123	**abitazione**	46,50		€ 98.458,92
124	**abitazione**	46,50		€ 99.064,82
133	**posto auto**	11,00		€ 4.443,23
134	**posto auto**	11,00		€ 4.443,23
136	**posto auto**	11,00		€ 4.443,23
137	**posto auto**	11,00		€ 4.443,23
143	**posto auto**	5,00		€ 2.019,65
144	**posto auto**	5,00		€ 2.019,65
168	**posto auto**	5,00		€ 2.019,65
			Totale stima	**€ 406.629,25**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo a favore di **MELIORBANCA S.P.A. - BANCA POPOLARE DI SONDRIO Soc.COOP. per azioni, contro** [redacted] con atto iscritto a Roma 2 in data 07/10/2008 ai nn. 12701

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

importo ipoteca: € 20.000.000
importo capitale: € 10.000.000
Identificazione catastale e dei cespiti in perizia:
Foglio 38 p.lla 910 **(cespiti in perizia Lotto Q)**

Valori di stima cespiti

Riepilogo:

ID	Immobile	S.L./S.U.L.*	Valore diritto e quota
176	**locale commerciale**	132,00	**€ 293.234,04**
177	**locale commerciale**	276,00	**€ 613.125,72**
178	**locale commerciale**	67,00	**€ 148.838,49**
179	**locale commerciale**	67,00	**€ 148.838,49**
180	**locale commerciale**	67,00	**€ 148.838,49**
181	**locale commerciale**	67,00	**€ 148.838,49**
182	**locale commerciale**	149,00	**€ 330.999,03**
183	**abitazione**	47,00	**€ 123.982,75**
184	**abitazione**	47,00	**€ 123.982,75**
185	**locale commerciale**	765,00	**€ 1.622.603,25**
186	**posto auto**	12,00	**€ 5.271,00**
187	**posto auto**	12,00	**€ 4.800,00**
188	**posto auto**	33,00	**€ 14.495,25**
189	**posto auto**	13,00	**€ 5.710,25**
190	**posto auto**	13,00	**€ 5.710,25**
191	**posto auto**	13,00	**€ 5.710,25**
192	**posto auto**	13,00	**€ 5.710,25**
193	**posto auto**	13,00	**€ 5.710,25**
194	**posto auto**	13,00	**€ 5.710,25**
195	**posto auto**	13,00	**€ 5.710,25**
196	**posto auto**	13,00	**€ 5.710,25**
197	**posto auto**	13,00	**€ 5.710,25**
198	**posto auto**	12,00	**€ 5.271,00**
199	**posto auto**	12,00	**€ 5.271,00**
			€ 3.789.782,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto di mutuo a favore di **BANCA CARIM - CASSA DI RISPARMIO DI RIMINI S.P.A.**, contro [redacted] a firma di notaio P. Mazza in data 25/10/2010 ai nn. 111819/41107 iscritto a Roma 2 in data 26/10/2010 ai nn. 14898

importo ipoteca: € 14.250.000
importo capitale: € 9.500.000
Identificazione catastale e dei cespiti in perizia:
Foglio 38 p.lla 910 **(cespiti in perizia Lotto S)**

Valori di stima cespiti

Riepilogo:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore diritto e quota
201	**terreno edificabile**	13.573,00	**€ 3.270.998,40**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cap. 4 Criteri di stima

Nella consulenza tecnica nelle procedure esecutive e fallimentari la stima dell'immobile è una delle incombenze dell'esperto, in quanto, risulta necessaria un'adeguata risposta ad una serie di quesiti afferenti la situazione giuridica del bene e la effettiva commerciabilità.

Ciò nondimeno, la stima degli immobili resta comunque una parte importante della relazione, da eseguire con riferimento ai principi fondamentali dell'estimo.

Evidentemente il valore del bene da stimare è quello commerciale di mercato.

La determinazione del valore venale di mercato va eseguita con professionalità e nel pieno rispetto dei principi dell'estimo anche in considerazione delle possibili osservazioni dei creditori relativamente al prezzo valutato dall'esperto.

Con riferimento alla stima degli immobili vanno tenuti presenti i seguenti principi dell'estimo:

- -il valore dipende dallo scopo della stima;
- -il metodo estimativo è unico e basato sulla comparazione;
- -il prezzo è il fondamento di ogni stima;
- -è fondamentale la previsione delle condizioni del bene all'attualità e della permanenza di tali condizioni nel tempo;
- -le condizioni che determinano il valore devono comunque avere il carattere della ordinarietà.

In sintesi, il principio fondamentale dell'estimo nella valutazione degli immobili indica che ogni metodo di stima deve utilizzare comunque parametri fissati mediante comparazione di dati.

Da tale principio deriva che il procedimento di stima ottimale nella valutazione di un bene sarebbe quello per comparazione diretta, vale a dire un procedimento di stima che, sulla base di valori noti di beni similari a quello da valutare, assegna il prezzo al bene oggetto di valutazione.

4.1 PROCEDIMENTO DI STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA

Tale procedimento di stima richiede la raccolta dei dati che va eseguita in primo luogo ricercando atti di compravendita, vendite giudiziarie e sentenze che abbiano riguardato la valutazione di beni similari; in secondo luogo, acquisendo accertamenti dell'Agenzia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

delle Entrate ed eventualmente sentenze delle Commissioni Tributarie; infine, si farà ricorso a valutazioni OMI, offerte di vendita di Agenzie immobiliari o di privati o ad altre notizie acquisite dall'esperto.

Esaurita la fase di raccolta dati nella quale lo stimatore sarà portato ad acquisire ogni dato che riguarda immobili comparabili con quello da valutare, occorre procedere alla selezione di quelli che possono essere ritenuti veritieri e significativi.

Siffatta selezione può essere svolta dall'esperto in base alla sua esperienza, qualora il campione di dati raccolti sia limitato, oppure ricorrendo ad elaborazioni di tipo statistico in grado di individuare i dati che portino ad uno scostamento statisticamente non accettabile.

Nella prima ipotesi, dopo la raccolta e la verifica della congruità dei valori unitari rilevati, l'esperto può predisporre una scala dei valori unitari dei beni di comparazione in base alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quindi inserire nella scala così formata il bene da valutare: il valore unitario da assegnare al bene in valutazione sarà quello medio tra i valori unitari dei due beni tra i quali esso è stato inserito.

Nella seconda ipotesi (di elaborazione statistica), un primo calcolo di agevole applicazione può essere quello di selezionare i dati in modo da pervenire ad un valore accettabile della deviazione standard dei dati (scarto quadratico medio) che misura la dispersione dei dati intorno al valore atteso e quindi può essere assunta come errore da associare al valore medio.

Altro indice di riferimento è il coefficiente di variazione pari al rapporto tra la deviazione standard ed il valore medio dei dati.

Nelle stime immobiliari è opportuno che la deviazione standard dei dati di riferimento prescelti sia almeno minore del 15% e che il coefficiente di variazione sia almeno minore del 25%, per far ritenere affidabile il valore medio derivante dal campione di dati.

Evidentemente non sempre è possibile una applicazione ottimale del procedimento di stima per comparazione diretta in quanto possono non essere disponibili atti di comparazione di immobili similari o gli stessi possono riguardare immobili con caratteristiche non esattamente corrispondenti a quello da valutare.

4.2 PROCEDIMENTI DI STIMA INDIRETTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In mancanza di dati diretti e certi desunti dal mercato, si può ricorrere ad altri procedimenti di stima cosiddetti indiretti.

Tra questi, si rileva l'utilizzo frequente a) del procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi (per la valutazione di fabbricati); b) del procedimento di stima per trasformazione edilizia (per aree edificabili e per fabbricati vetusti o incompleti); c) del procedimento di stima con riferimento ad una ipotetica permuta (per la valutazione di aree edificabili).

PROCEDIMENTO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il procedimento per capitalizzazione del reddito richiede la determinazione del canone locativo del bene; al canone annuo vanno detratte le spese generalmente comprese tra il 20 ed il 25% pervenendosi così al reddito netto annuo.

La capitalizzazione del reddito netto annuo ad un opportuno saggio consente il calcolo del valore del bene.

In siffatto procedimento di stima, oltre al canone locativo che va determinato sempre con la comparazione con canoni locativi di immobili similari, risulta determinante la fissazione del saggio di capitalizzazione che è inversamente proporzionale alla certezza del reddito: generalmente tale saggio varia da un minimo del 2% ad un massimo del 3% per immobili ad uso abitativo, dal 3% al 5% per immobili ad uso commerciale ed oltre il 4% per immobili ad uso industriale.

PROCEDIMENTO DI STIMA PER TRASFORMAZIONE EDILIZIA

Il procedimento di stima per trasformazione edilizia si elabora utilizzando più dati elementari risultanti dalla comparazione con esperienze di mercato analoghe.

I dati elementari che si utilizzano in tale procedimento di tipo analitico sono eterogenei e relativi a diverse caratteristiche degli elementi economici e tecnici che intervengono di trasformazione del suolo in fabbricato: la loro elaborazione consente di pervenire alla stima che pertanto si ottiene indirettamente e cioè dall'elaborazione di più dati elementari eterogenei.

Tale procedimento di stima trova la sua logica spiegazione economica nel considerare l'area urbana (o il fabbricato vetusto o incompleto) come un bene di produzione dal quale, mediante l'applicazione di un determinato capitale equivalente al costo di trasformazione, può ottenersi un prodotto e cioè un fabbricato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Se pertanto si esprime con Va il valore incognito del bene di produzione, con K il costo di trasformazione e con Vm il valore del prodotto finito, può porsi, nell'ipotesi di regime perfettamente concorrenziale, Va = Vm - K.

L'ipotesi concorrenziale del mercato è però quasi mai verificabile in economia urbana, riscontrandosi invece una cronica plusvalenza tra domanda ed offerta insediativa, soprattutto nei limiti territoriali dei grandi insediamenti.

Il settore produttivo abitativo opera, infatti, con saggi di profitto più o meno alti a seconda della congiuntura, dei diversi mercati o delle posizioni, ma comunque sempre con profitti.

L'imprenditore edilizio che coordina i due fattori della produzione, area e costruzione, realizza un prodotto che, almeno nei grandi insediamenti urbani, trova una domanda nettamente prevalente sull'offerta. La produzione abitativa si risolve quindi in conseguimenti di profitti che escludono l'ipotesi di coincidenza tra l'imprenditore ordinario e l'imprenditore marginale.

Considerando che al mercato delle aree urbane accedono prevalentemente imprenditori dell'edilizia che, nell'operazione di dell'area in fabbricato, prevedono di conseguire un profitto, ne risulta che il valore dell'area non può determinarsi attraverso la differenza tra il valore del fabbricato ed il costo di costruzione in quanto detto schema, (Va = Vm-K), implicherebbe l'uguaglianza tra costo (Va + K) e prezzo (Vm) nella produzione abitativa e cioè l'assenza del profitto.

Sulla base delle considerazioni esposte si devono pertanto apportare le integrazioni necessarie alla sua applicazione nei frequentissimi casi di stima del valore di mercato delle aree urbane, finitime o interne alle grandi città.

La relazione innanzi indicata va così modificata:

Vm - (Va + K) = P, ove P rappresenta il profitto dell'imprenditore ordinario.

Inoltre, va considerato che un fabbricato risultante da una trasformazione edilizia operata nel cuore di un centro urbano si trova, per la molteplicità della domanda contemporanea alla sostanziale unicità dell'offerta, in condizioni praticamente antitetiche a quelle di libera concorrenza, ossia tendenti al regime di monopolio.

In tale caso bisogna quindi ricercare quel valore di mercato che, garantendo all'imprenditore acquirente un profitto equo, sia nel contempo superiore a quel valore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

limite al disotto del quale il venditore non avrebbe la convenienza economica di alienare il bene di sua proprietà.

L'esistenza necessaria di un profitto industriale nella trasformazione di un suolo edificatorio in un fabbricato è stata evidenziata nei testi di estimo anche in epoche lontane dall'attuale patologica situazione patologica situazione di cosiddetta speculazione edilizia.

Il profitto industriale nella trasformazione edilizia, infatti, ad eccezione delle aree periferiche di grandi estensioni per le quali si ha un certo equilibrio tra domanda ed offerta, è un'incontrovertibile realtà che deve entrare nella valutazione delle aree fabbricabili privilegiate.

L'esistenza del profitto è giustificata sia come compenso ai rischi economici della produzione, sia come stimolo ad ogni attività: per la determinazione del profitto si può, in linea teorica, riferirsi al saggio consuetudinario del profitto e, sul piano teorico, al profitto corrispondente ad ogni attività di un ordinario imprenditore edilizio, quale l'esperienza comparativa del mercato indica come più frequente.

Definita l'entità di detto profitto normale, il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile in posizione centrale sarà dato dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del profitto normale, scontando all'attualità questa differenza in previsione della durata della trasformazione e cioè del tempo di costruzione.

Il più probabile valore dell'erigendo fabbricato può essere determinato attraverso i dati elementari di comparazione che il mercato edilizio certamente offre nel centro urbano. E', infatti, possibile prevedere il volume e/o la superficie costruibile attraverso la pianificazione urbanistica e la regolamentazione edilizia; inoltre il mercato edilizio permette di formulare giudizi e previsioni future sui prezzi dei fabbricati, di conoscere i redditi e i saggi di capitalizzazione, attraverso le compravendite di fabbricati nelle zone centrali.

Per quanto riguarda invece il costo di trasformazione, lo stesso è assumibile pari a:

C = K+S + U + O + I

dove K = costo tecnico di costruzione, S = spese generali, U = utile del costruttore, O = onorari professionali, I = interessi passivi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Essendo il costo ima somma di prezzi, distinguendo logicamente la figura dell'imprenditore-costruttore da quella dell'imprenditore-produttore (figure che sovente coincidono), si deve esaminare la somma dei prezzi che dovrà sopportare l'imprenditore produttore per la costruzione del fabbricato.

Essa è pari al costo tecnico di costruzione C sopportato dal costruttore, aumentato delle spese generali, utili ed interessi, nonché del prezzo d'acquisto del suolo.

Il costo tecnico sopportato dal costruttore è di non difficile determinazione sintetica o analitica; in condizioni ordinarie le spese generali e l'utile (S + U) incidono sul costo tecnico nella misura intorno al 30% (le spese generali rappresentano la remunerazione di persone e gli interessi sul capitale fisso, mentre l'utile costituisce la remunerazione per il coordinamento dei fattori di produzione).

All'imprenditore-produttore che, dopo l'acquisto dell'area, ha affidato all'imprenditore-costruttore l'edificazione del fabbricato, competono le spese per compensi professionali O, gli interessi I sul capitale erogato sia per l'acquisto stesso che per soddisfare gradualmente l'imprenditore, e, inoltre, il suo profitto industriale.

Nell'economia edilizia sovente l'imprenditore-costruttore coincide con l'imprenditore-produttore: in questo caso le spese generali e l'utile, riferiti al costo tecnico, devono aggiungersi agli interessi passivi ed al profitto per la determinazione dell'utile globale dell'operazione di trasformazione, ma devono comunque sempre detrarsi dal valore del fabbricato per ottenere il valore dell'area.

Dal valore di mercato del fabbricato, pe determinare quello dell'area fabbricabile, si devono quindi sottrarre le spese e gli utili dell'imprenditore e del capitalista.

Le spese relative al costo di costruzione sono di non difficile previsione analitica o sintetica; le spese per compensi professionali O (progettazioni, direzione lavori, collaudi, calcoli, pratiche edilizie, etc.) possono ugualmente essere previste sulla base della tariffa professionale ma tenendo anche conto del mercato locale (atteso che per siffatte opere è in vigore la legge Bersani che ha abolito i minimi tariffari): l'incidenza percentuale di tale costo è ovviamente decrescente con l'aumentare del costo dell'opera, e quindi nel caso di specie appare congrua l'assunzione di una percentuale onnicomprensiva del 10%.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Anche gli interessi passivi I sulle somme erogate per l'acquisto dell'area e per i compensi all'imprenditore costruttore possono essere calcolati utilizzando apposite formule.
Per quanto riguarda il profitto normale o ordinario P, va precisato che occorre riferirsi ad un normale imprenditore capitalista.
Volendo esprimere il profitto normale, lo si deve comunque riferire percentualmente al prezzo di vendita del fabbricato finito e non al costo dell'area aumentato del costo di costruzione: tale percentuale può essere rilevata da considerazioni economiche sintetiche.
In modo più preciso, per determinare l'aliquota di profitto, occorre considerare l'attività dell'imprenditore, consistente nel coordinamento dei fattori della produzione, come un fattore particolare della produzione stessa che interviene, al pari degli altri, nella produzione ed al quale compete un prezzo di remunerazione; l'aliquota del profitto del fattore di produzione "attività imprenditoriale" va desiante dal mercato: in termini qualitativi si rilevano prezzi remuneratoli di tale fattore di produzione variabili dal 10% al 40% dei prezzi dei fabbricati prodotti, laddove ovviamente le aliquote minori competono a trasformazioni di aree periferiche per le quali il rischio dell'operazione e l'impegno di capitale è minore mentre le aliquote maggiori competono ad operazioni più rischiose, generalmente coincidenti con la produzione di fabbricati a più alto prezzo.
Dalla illustrazione, sia pure sintetica, del procedimento di stima analitico si evince che siffatto procedimento di stima richiede l'utilizzo di numerosi parametri tecnici ed economici tra loro anche eterogenei, molti dei quali presentano una notevole incertezza e, quindi, soggettività di determinazione, il che richiede una estrema cautela nella elaborazione di un siffatto procedimento di stima, in quanto, proprio per la tipologia del procedimento, si può pervenire a valori notevolmente maggiori o minori dei valori di mercato che possono essere desunti direttamente dal mercato immobiliare.
Pertanto, un siffatto procedimento di stima analitico va sempre abbinato sia a considerazioni tecnico - logiche, sia alla verifica con altri procedimenti di stima diretti, fondati su un minor numero di parametri.

PROCEDIMENTO DI STIMA CON RIFERIMENTO AD UNA IPOTETICA PERMUTA

Il procedimento di stima con riferimento ad una ipotetica permuta risulta particolarmente indicato per la stima di aree edificabili urbane: esso determina il valore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'area Va come aliquota percentuale del valore di mercato (Vm) del complesso edilizio realizzabile.

Risultando infatti il valore del complesso immobiliare rappresentativo dell'apprezzamento posizionale che dell'indice di fabbricazione, il dato elementare K (essendo Va = K x Vm e K< 1) contemporaneamente recepisce entrambi gli elementi che determinano il valore del suolo.

I valori di K sono ovviamente inversamente proporzionali all'indice di fabbricabilità e direttamente proporzionali alla vicinanza dell'area al centro delle attività terziarie.

L'esperienza concreta del mercato può altresì indicare indirettamente i valori di K attraverso le diffuse operazioni di permuta a percentuale che si riscontrano nel mercato immobiliare.

Dette percentuali oscillano per l'edilizia residenziale dal 10 al 30% del valore o del numero di vani realizzati, passando dalle aree marginali a quelle cosiddette privilegiate dei grandi centri urbani.

Le percentuali di permuta Kp non sono per equivalenti ai coefficienti K in quanto le aliquote di fabbricato realizzato, fissate dalla percentuale di permuta, saranno cedute dopo l'ultimazione del fabbricato, mentre invece i K sono riferiti al momento della stima, e cioè al suolo non ancora edificato o trasformato.

Considerando che per costruire un fabbricato ordinario occorrono circa 2 anni, al saggio del 6% si ottiene, con tali valori dei parametri, K =Kp/1,052 = Kp x 0,91, e cioè che la percentuale di permuta indicata dal mercato rappresenta mediamente l'aliquota percentuale K sul valore del fabbricato da attribuirsi al suolo previa riduzione del (1,00-0,91) = circa 9%. Pertanto: K 0,91 Kp e Va = 0,91 x Kp x Vm

4.3 CONSIDERAZIONI SUI METODI APPLICATI AI CESPITI DA VALUTARE

Dal punto di vista estimativo l'esperto dovrebbe privilegiare il prezzo determinato con l'eventuale procedimento di stima per comparazione diretta (se possibile) ed effettuare quindi la stima con altri procedimenti solo per una verifica del prezzo fissato con la comparazione diretta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel caso di specie, vista la mancanza di dati utili alla comparazione per alcuni dei cespiti immobiliari, l'esperto ha provveduto ad utilizzare altri procedimenti di stima, al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile.

Nel caso di specie gli immobili sono stati valutati:

- Con procedimento di stima per comparazione diretta le unità a destinazione residenziale (lotti da A a Q/parte).
- Con procedimento di stima indiretto:
  - Per capitalizzazione del reddito le unità a destinazione commerciale (lotto Q/parte)
  - Per stima con riferimento ad una ipotetica permuta per i cespiti con potenzialità edificatorie (lotti R e S).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.4 SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (S.C.V.)

La **Superficie commerciale vendibile** delle unità immobiliare, è stata determinata in base ai coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (Fonte: B.I.R. - Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma - ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 Marzo 1998 con Norma UNI 10750):

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

Precisazioni
Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Precisazioni per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cap. 5 Stima dei cespiti immobiliari

Beni in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 1
Lotto A

Fabb.to A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

1. Piena proprietà per la quota di 1/1 cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 6,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 882 subalterno 44, categoria C2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 6,20.
Coerenze: confina con i sub. 33, 43 e 45

*** per superficie lorda si intende comprensiva delle murature perimetrali**

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.2.Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna***
4.2.2. Pignoramenti: ***Nessuna***

4.3.Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: ***Nessuna difformità***
4.3.2. Conformità catastale: ***Nessuna difformità***

5.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **N.P.**

6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio G. Bartoli in data 15/01/1982 ai nn. 2196/573 trascritto a Roma 2 in data 26/01/1982 ai nn. 1965

[redacted] proprietario dal 12/12/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio P. Mazza in data 12/12/2003 ai nn. 98469/31907 trascritto a Roma 2 in data 30/12/2003 ai nn. 39307
Limitatamente ai beni:
- appezzamento di terreno agricolo della superficie di mq. 4.326in N.C.T. al foglio 10 particella 801, classe 2, a. 43, ca. 26, R.D. Euro 23,46 - R.A. Euro 7,82 - (ex particella 691/b, della maggior consistenza di mq. 56.358, giusta il tipo di frazionamento redatto su estratto di mappa n. 493059/2003, approvato dall'U.T.E. di Roma in data 27/05/03 n. 3542).

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] e [redacted] proprietario dal 14/01/1996 al 11/12/2003 in forza di denuncia di successione a firma di Roma in data 12/07/2006 ai nn. 16 vol. 16616

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7.PRATICHE EDILIZIE:
Permesso di Costruire n° 58/04 e successive varianti.

Fabb.to B

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

2. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 6,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 882 subalterno 94, categoria C2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 6,20.
Coerenze: confina con i sub. 82, 95 e 106

3. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 6,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 882 subalterno 104, categoria C2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 6,20.
Coerenze: confina con i sub. 93, 103 e 105

4. Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione

Abitazione composta da soggiorno con a.c. e WC al PS1 e da 3 locali di servizio al PT . I due piani sono collegati da una scala interna.
Posto ai piani seminterrato e terra dell'edificio, sviluppa una superficie residenziale lorda di circa mq 41,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 882 subalterno 111, categoria A/3, classe 2, composto da vani 3, posto al piano S1-T, - rendita: 410,58.
Coerenze: confina con i sub. 76, 109 e 112 al PS1 e con i sub. 109 e 112 al PT

*** per superficie lorda si intende comprensiva delle murature perimetrali**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
Caratteristiche zona: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:
Alla data del sopralluogo le unità risultano libere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1. Iscrizioni: ***Limitatamente al cespite n° 2 e 4***
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo a favore di **BANCA DELLE MARCHE, contro** [redacted] con atto iscritto a Roma 2 in data 17/06/2009 ai nn. 11708
importo ipoteca: 3.680.000
importo capitale: 1.840.000

4.2.2. Pignoramenti: ***Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: ***Nessuna difformità***
4.3.2. Conformità catastale: ***Nessuna difformità***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **N.P.**

6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
6.1 Attuali proprietari:
[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio G. Bartoli in data 15/01/1982 ai nn. 2196/573 trascritto a Roma 2 in data 26/01/1982 ai nn. 1965
[redacted] proprietario dal 12/12/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio P. Mazza in data 12/12/2003 ai nn. 98469/31907 trascritto a Roma 2 in data 30/12/2003 ai nn. 39307
Limitatamente ai beni:
- appezzamento di terreno agricolo della superficie di mq. 4.326in N.C.T. al foglio 10 particella 801, classe 2, a. 43, ca. 26, R.D. Euro 23,46 - R.A. Euro 7,82 - (ex particella 691/b, della maggior consistenza di mq. 56.358, giusta il tipo di frazionamento redatto su estratto di mappa n. 493059/2003, approvato dall'U.T.E. di Roma in data 27/05/03 n. 3542).

6.2 Precedenti proprietari:
[redacted]
proprietario dal 14/01/1996 al 11/12/2003 in forza di denuncia di successione a firma di Roma in data 12/07/2006 ai nn. 16 vol. 16616

7.PRATICHE EDILIZIE:
Permesso di Costruire n° 58/04 e successive varianti.

Fabb.to C

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:
5. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina
Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 6,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 882 subalterno 164, categoria C2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 6,20.
Coerenze: confina con i sub. 115, 163 e 165

*** per superficie lorda si intende comprensiva delle murature perimetrali**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
Caratteristiche zona: periferica residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
4.2. Vincoli ed oneri giuridici

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna***
4.2.2. Pignoramenti: ***Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: ***Nessuna difformità***
4.3.2. Conformità catastale: ***Nessuna difformità***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **N.P.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio G. Bartoli in data 15/01/1982 ai nn. 2196/573 trascritto a Roma 2 in data 26/01/1982 ai nn. 1965
[redacted] proprietario dal 12/12/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio P. Mazza in data 12/12/2003 ai nn. 98469/31907 trascritto a Roma 2 in data 30/12/2003 ai nn. 39307
Limitatamente ai beni:
- appezzamento di terreno agricolo della superficie di mq. 4.326in N.C.T. al foglio 10 particella 801, classe 2, a. 43, ca. 26, R.D. Euro 23,46 - R.A. Euro 7,82 - (ex particella 691/b, della maggior consistenza di mq. 56.358, giusta il tipo di frazionamento redatto su estratto di mappa n. 493059/2003, approvato dall'U.T.E. di Roma in data 27/05/03 n. 3542).

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] e [redacted] proprietario dal 14/01/1996 al 11/12/2003 in forza di denuncia di successione a firma di Roma in data 12/07/2006 ai nn. 16 vol. 16616

7. PRATICHE EDILIZIE:
Permesso di Costruire n° 58/04 e successive varianti.

Fabb.to D

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

6. Piena proprietà per la quota di 1/1 posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano seminterrato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 11,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 882 subalterno 203, categoria C/6, classe 2, posto al piano S1, - rendita: 6,25.
Coerenze: confina con i sub. 202 e 204

7. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano seminterrato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 11,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 882 subalterno 227, categoria C/6, classe 2, posto al piano S1, - rendita: 6,25.
Coerenze: confina con i sub. 15, 74, 76 e 228

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 11,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 882 subalterno 228, categoria C/6, classe 2, posto al piano S1, - rendita: 6,25.
Coerenze: confina con i sub. 15, 76 e 227

9. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 11,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 882 subalterno 229, categoria C/6, classe 2, posto al piano S1, - rendita: 6,25.
Coerenze: confina con i sub. 17, 78, 228 e 230

10. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 11,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 882 subalterno 230, categoria C/6, classe 2, posto al piano S1, - rendita: 6,25.
Coerenze: confina con i sub. 17, 19, 78 e 229

*** per superficie lorda si intende comprensiva delle murature perimetrali**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1. Iscrizioni: ***Limitatamente al cespite n° 6***

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo a favore di **BANCA DELLE MARCHE, contro** [redacted] atto iscritto a Roma 2 in data 17/06/2009 ai nn. 11708
importo ipoteca: 3.680.000
importo capitale: 1.840.000

4.2.2. Pignoramenti: ***Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: ***Nessuna difformità***
4.3.2. Conformità catastale: ***Nessuna difformità***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **N.P.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio G. Bartoli in data 15/01/1982 ai nn. 2196/573 trascritto a Roma 2 in data 26/01/1982 ai nn. 1965

[redacted] proprietario dal 12/12/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio P. Mazza in data 12/12/2003 ai nn. 98469/31907 trascritto a Roma 2 in data 30/12/2003 ai nn. 39307

Limitatamente ai beni:

- appezzamento di terreno superficie mq. 4.326 in N.C.T. al foglio 10 particella 801, classe 2, a. 43, ca. 26, R.D. Euro 23,46 - R.A. Euro 7,82 - (ex particella 691/b, della maggior consistenza di mq. 56.358, giusta il tipo di frazionamento redatto su estratto di mappa n. 493059/2003, approvato dall'U.T.E. di Roma in data 27/05/03 n. 3542).

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] e [redacted] proprietario dal 14/01/1996 al 11/12/2003 in forza di denuncia di successione a firma di Roma in data 12/07/2006 ai nn. 16 vol. 16616

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire n° 58/04 e successive varianti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **cantina** di cui al punto **1**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 1.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 882 subalterno 44
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	6,00	0,20	1,20
	Sup. reale lorda	**6,00**		**1,20**

8.3. Valutazione corpi

1. cantina

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	1,20	€ 2.019,67	€ 2.423,60

- Valore corpo: **€ 2.423,60**
- Valore complessivo intero: **€ 2.423,60**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 2.423,60**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore diritto e quota
1	**cantina**	6,00	**€ 2.423,60**

Descrizione **cantina** di cui al punto **2**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, 1.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 882 subalterno 94
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	6,00	0,20	1,20
	Sup. reale lorda	**6,00**		**1,20**

Descrizione **cantina** di cui al punto **3**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, 1.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 882 subalterno 104
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	6,00	0,20	1,20
	Sup. reale lorda	**6,00**		**1,20**

Descrizione **abitazione** di cui al punto **4**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, 1.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 882 subalterno 111
L'unità immobiliare è identificata con il numero 13 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,70 (PS1) 2,20 (PT).

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione PS1	Sup. reale lorda	41,50	1,00	41,50
Servizi PT	Sup. reale lorda	37,00	0,35	12,95
balcone	Sup. reale lorda	14,64	0,25	3,66
Terrazza (incidenza 50%)	Sup. reale lorda	19,00	0,35	6,65
	Sup. reale lorda	**112,14**		**64,76**

Caratteristiche descrittive:
Impianti:
Condizionamento: Elettrico
Termico: Caldaia

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

UNITÀ A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Per ricercare il valore commerciale delle due unità con destinazione residenziale si è ritenuto adottare il metodo di stima comparativo, in grado di evitare le possibili scollature dovute all'intermittenza del mercato locale, per cui non troverebbero corrispondenza altri, quali ad esempio il valore di riproduzione ed ancor meno l'analisi e la capitalizzazione dei redditi annuali ed i relativi costi di produzione.
Il probabile valore comparativo, ritenuto più adeguato agli immobili di che trattasi, trovati in condizioni ordinarie, dal punto di vista delle caratteristiche costruttive, grado di rifiniture e manutenzioni, è in grado di soddisfare ampiamente le esigenze manifestate all'atto dell'incarico.
Il valore posto a base delle successive analisi di stima è stato individuato eseguendo un'approfondita indagine di mercato dalla quale, preso in esame ampio spettro di comparabili si è in grado di soddisfare le esigenze al fine dell'applicazione del metodo comparativo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	**€**	**Valore**
COMP. 2 Abitazione posizionata nel medesimo segmento immobiliare, con caratteristiche tipologiche simili, in normale stato conservativo, consistenza mq 55,00 commerciali proposta ad € 120.000 (fonte Agenzia Immobiliare). Apprezzamento in diminuzione per contrattazione su offerta del 10%	€	1´963.00
COMP. 3 Abitazione posizionata nel medesimo nel medesimo complesso residenziale e segmento immobiliare, in normale stato conservativo, consistenza mq 68,00 commerciali proposta ad € 165.000 (fonte Agenzia Immobiliare). Apprezzamento in diminuzione per contrattazione su offerta del 10%	€	1´720.00
COMP. 6 Abitazione posizionata nel medesimo complesso residenziale e segmento immobiliare, in normale stato conservativo, consistenza mq 70,00 commerciali proposta ad € 185.000 (fonte Agenzia Immobiliare). Apprezzamento in diminuzione per contrattazione su offerta del 10%	€	2´378.00
COMP. 7 Abitazione posizionata nel medesimo complesso residenziale e segmento immobiliare, in normale stato conservativo, consistenza mq 70,00 commerciali proposta ad € 165.000 (fonte Agenzia Immobiliare). Apprezzamento in diminuzione per contrattazione su offerta del 10%	€	2´121.00
COMP. 10 Abitazione posizionata nel medesimo complesso residenziale e segmento immobiliare, in normale stato conservativo, consistenza mq 35,00 commerciali proposta ad € 85.000 (fonte Agenzia Immobiliare). Apprezzamento in diminuzione per contrattazione su offerta del 10%	€	2´186.00
Valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio relativi al I semestre. 2014. Valore OMI minimo (m²) :1´400.00 Valore OMI massimo (m²) :2´100.00 Tipologia Edilizia OMI : A/2 - ABITAZIONI CIVILI K1 (Taglio Superficie) : 0.80 K2 (Livello di Piano) :0.40 K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.5	€	1´750.00
Valore Medio	**€**	**2´019.67**

Il valore medio individuato si ritiene calibrato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobile oggetto di valutazione in quanto, la maggior parte delle comparabili individuate, insistono nel medesimo complesso residenziale.

Valore/mq abitazioni

V/mq = **€ 2.019,67/mq**

UNITÀ DESTINATE A CANTINA

Il valore sopra individuato è stato moltiplicato per la S.L.V. delle unità in esame, corrispondente alla superficie lorda moltiplicata per il coefficiente di ponderazione usualmente adottato ed unificato in ambito peritale (Fonte: B.I.R. - Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma - ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 Marzo 1998 con Norma UNI 10750), corrispondente al coefficiente 0,20.

UNITÀ DESTINATE A POSTO AUTO COPERTO

Il valore sopra individuato è stato moltiplicato per il coefficiente di ponderazione usualmente adottato ed unificato in ambito peritale (Fonte: B.I.R. - Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma - ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 Marzo 1998 con Norma UNI 10750), corrispondente al coefficiente 0,35 per i posti auto scoperti.

Valore/mq posti auto scoperti

V/mq = **€ 706,88/mq**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

UNITÀ DESTINATE A POSTO AUTO SCOPERTO
Il valore sopra individuato è stato moltiplicato per il coefficiente di ponderazione usualmente adottato ed unificato in ambito peritale (Fonte: B.I.R. - Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma - ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 Marzo 1998 con Norma UNI 10750), corrispondente al coefficiente 0,20 per i posti auto scoperti.

Valore/mq posti auto scoperti

V/mq = **€ 403,93/mq**

8.2. Fonti di informazione
Catasto di Roma, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma, ufficio tecnico di Fiano Romano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti nella zona.

8.3. Valutazione corpi

2. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	1,20	€ 2.019,67	€ 2.423,60

- Valore corpo: **€ 2.423,60**
- Valore complessivo intero: **€ 2.423,60**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 2.423,60**

3. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	1,20	€ 2.019,67	€ 2.423,60

- Valore corpo: **€ 2.423,60**
- Valore complessivo intero: **€ 2.423,60**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 2.423,60**

4. abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione PS1	41,50	€ 2.019,67	€ 83.816,30
Servizi PT	12,95	€ 2.019,67	€ 26.154,73
balcone	3,66	€ 2.019,67	€ 7.391,99
Terrazza	6,65	€ 2.019,67	€ 13.430,80
	64,76		**€ 130.793,82**

- Valore corpo: **€ 130.793,82**
- Valore complessivo intero: **€ 130.793,82**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 130.793,82**

Riepilogo:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ID	Immobile	S.L./S.U.L.	Valore diritto e quota
2	**cantina**	6,00	**€ 2.423,60**
3	**cantina**	6,00	**€ 2.423,60**
4	**abitazione**	41,50	**€ 130.793,82**
			€ 135.641,02

Descrizione **cantina** di cui al punto **5**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, 1.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 882 subalterno 164
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	6,00	0,20	1,20
	Sup. reale lorda	**6,00**		**1,20**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Vedi criterio adottato nella stima del LOTTO A – Fabb. A, pag. 37 dell'elaborato peritale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Roma, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma, ufficio tecnico di Fiano Romano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti nella zona.

8.3. Valutazione corpi

5. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	1,20	€ 2.019,67	€ 2.423,60

- Valore corpo: **€ 2.423,60**
- Valore complessivo intero: **€ 2.423,60**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 2.423,60**

Riepilogo:

ID	Immobile	S.U./S.U.L.	Valore diritto e quota
5	**cantina**	6,00	**€ 2.423,60**

Descrizione **posto auto** di cui al punto **6**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, 1.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 882 subalterno 203

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	11,00	1,00	11,00
	Sup. reale lorda	**11,00**		**11,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **7**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, 1.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 882 subalterno 227

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	11,00	1,00	11,00
	Sup. reale lorda	**11,00**		**11,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **8**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, 1.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 882 subalterno 228

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	11,00	1,00	11,00
	Sup. reale lorda	**11,00**		**11,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **9**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 1.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 882 subalterno 229

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	11,00	1,00	11,00
	Sup. reale lorda	**11,00**		**11,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **10**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 1.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 882 subalterno 230

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	11,00	1,00	11,00
	Sup. reale lorda	**11,00**		**11,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Vedi criterio adottato nella stima del LOTTO A – Fabb. A, pag. 37 dell'elaborato peritale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Roma, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma, ufficio tecnico di Fiano Romano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti nella zona.

8.3. Valutazione corpi

6. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	11,00	€ 403,93	€ 4.443,23

- Valore corpo: **€ 4.443,23**
- Valore complessivo intero: **€ 4.443,23**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 4.443,23**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	11,00	€ 403,93	€ 4.443,23

- Valore corpo: **€ 4.443,23**
- Valore complessivo intero: **€ 4.443,23**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 4.443,23**

8. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	11,00	€ 403,93	€ 4.443,23

- Valore corpo: **€ 4.443,23**
- Valore complessivo intero: **€ 4.443,23**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 4.443,23**

9. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	11,00	€ 403,93	€ 4.443,23

- Valore corpo: **€ 4.443,23**
- Valore complessivo intero: **€ 4.443,23**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 4.443,23**

10. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	11,00	€ 403,93	€ 4.443,23

- Valore corpo: **€ 4.443,23**
- Valore complessivo intero: **€ 4.443,23**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 4.443,23**

Riepilogo:

ID	Immobile	S.L./S.U.L.*	Valore diritto e quota
6	**posto auto**	11	**€ 4.443,23**
7	**posto auto**	11	**€ 4.443,23**
8	**posto auto**	11	**€ 4.443,23**
9	**posto auto**	11	**€ 4.443,23**
10	**posto auto**	11	**€ 4.443,23**
			€ 22.216,15

RIEPILOGO VALORI DI STIMA LOTTO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riepilogo generale:

ID	Immobile	S.L. / S.U.L. *	Valore diritto e quota
1	**cantina**	6,00	**€ 2.423,60**
2	**cantina**	6,00	**€ 2.423,60**
3	**cantina**	6,00	**€ 2.423,60**
4	**abitazione**	41,50	**€ 130.793,82**
5	**cantina**	6,00	**€ 2.423,60**
6	**posto auto**	11,00	**€ 4.443,23**
7	**posto auto**	11,00	**€ 4.443,23**
8	**posto auto**	11,00	**€ 4.443,23**
9	**posto auto**	11,00	**€ 4.443,23**
10	**posto auto**	11,00	**€ 4.443,23**
			€ 162.704,37

Totale Lotto A = € 162.704,37

*** S.L. = superficie lorda S.U.L. = superficie utile lorda**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c.

Lotto B

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

11. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto coperto
Singolo posto auto coperto posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 950 subalterno 26, categoria C/6, classe 4, posto al piano S1, - rendita: 9,92.
Coerenze: confina con i sub. 25 e 27

12. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto coperto
Singolo posto auto coperto posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 950 subalterno 27, categoria C/6, classe 4, posto al piano S1, - rendita: 9,92.
Coerenze: confina con i sub. 26 e 28

13. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto coperto
Singolo posto auto coperto posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 950 subalterno 28, categoria C/6, classe 4, posto al piano S1, - rendita: 9,92.
Coerenze: confina con i sub. 27 e 29

14. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto coperto
Singolo posto auto coperto posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 950 subalterno 29, categoria C/6, classe 4, posto al piano S1, - rendita: 9,92.
Coerenze: confina con i sub. 28 e 30

15. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto coperto
Singolo posto auto coperto posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 950 subalterno 34, categoria C/6, classe 4, posto al piano S1, - rendita: 9,92.
Coerenze: confina con i sub. 35 e 42

16. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto coperto
Singolo posto auto coperto posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 950 subalterno 35, categoria C/6, classe 4, posto al piano S1, - rendita: 9,92.
Coerenze: confina con i sub. 34, 36 e 43

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

17. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto coperto**
Singolo posto auto coperto posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 950 subalterno 36, categoria C/6, classe 4, posto al piano S1, - rendita: 9,92.
Coerenze: confina con i sub. 35, 37 e 44

18. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto coperto**
Singolo posto auto coperto posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 950 subalterno 37, categoria C/6, classe 4, posto al piano S1, - rendita: 9,92.
Coerenze: confina con i sub. 36, 38 e 45

19. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto coperto**
Singolo posto auto coperto posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 950 subalterno 42, categoria C/6, classe 4, posto al piano S1, - rendita: 9,92.
Coerenze: confina con i sub. 34 e 43

20. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto coperto**
Singolo posto auto coperto posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 950 subalterno 43, categoria C/6, classe 4, posto al piano S1, - rendita: 9,92.
Coerenze: confina con i sub. 35, 42 e 44

21. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto coperto**
Singolo posto auto coperto posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 950 subalterno 44, categoria C/6, classe 4, posto al piano S1, - rendita: 9,92.
Coerenze: confina con i sub. 36, 43 e 45

22. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto coperto**
Singolo posto auto coperto posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 950 subalterno 45, categoria C/6, classe 4, posto al piano S1, - rendita: 9,92.
Coerenze: confina con i sub. 37, 44 e 46

23. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto coperto**
Singolo posto auto coperto posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 950 subalterno 50, categoria C/6, classe 4, posto al piano S1, - rendita: 9,92.
Coerenze: confina con il sub. 51

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

24. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto autocoperto**
Singolo posto auto coperto posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq12,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 950 subalterno 51, categoria C/6, classe 4, posto al piano S1, - rendita: 9,92.
Coerenze: confina con i sub. 50 e 52

25. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto coperto**
Singolo posto auto coperto posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 950 subalterno 52, categoria C/6, classe 4, posto al piano S1, - rendita: 9,92.
Coerenze: confina con i sub. 51 e 53

*** per superficie lorda si intende comprensiva delle murature perimetrali**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
Caratteristiche zona: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:
Alla data del sopralluogo le unità risultano libere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna***
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna***
4.2.2. Pignoramenti: ***Nessuna***
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: ***Nessuna difformità***
4.3.2. Conformità catastale: ***Nessuna difformità***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:**N.P.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
6.1 Attuali proprietari:
[redacted] da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio G. Bartoli in data 15/01/1982 ai nn. 2196/573 trascritto a Roma 2 in data 26/01/1982 ai nn. 1965
[redacted] proprietario dal 12/12/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio P. Mazza in data 12/12/2003 ai nn. 98469/31907 trascritto a Roma 2 in data 30/12/2003 ai nn. 39307
Limitatamente ai beni:
- appezzamento di terreno agricolo della superficie di mq. 4.326in N.C.T. al foglio 10 particella 801, classe 2, a. 43, ca. 26, R.D. Euro 23,46 - R.A. Euro 7,82 - (ex particella 691/b, della maggior consistenza di mq. 56.358, giusta il tipo di frazionamento redatto su estratto di mappa n. 493059/2003, approvato dall'U.T.E. di Roma in data 27/05/03 n. 3542).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] e [redacted] proprietario dal 14/01/1996 al 11/12/2003 in forza di denuncia di successione a firma di Roma in data 12/07/2006 ai nn. 16 vol. 16616

7. PRATICHE EDILIZIE:
Permesso di Costruire n° 56/04 e successive varianti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **posto auto** di cui al punto **11**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, s.n.c.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 950 subalterno 26

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale lorda	**12,00**		**12,00**

Caratteristiche descrittive:
Pavimentazione: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **12**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, s.n.c..
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 950 subalterno 27

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale lorda	**12,00**		**12,00**

Caratteristiche descrittive:
Pavimentazione: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **13**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, s.n.c..
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 950 subalterno 28

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale lorda	**12,00**		**12,00**

Caratteristiche descrittive:
Pavimentazione: Manto bituminoso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **posto auto** di cui al punto **14**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 950 subalterno 29

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale lorda	**12,00**		**12,00**

Caratteristiche descrittive:
Pavimentazione: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **15**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, s.n.c..
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 950 subalterno 34

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale lorda	**12,00**		**12,00**

Caratteristiche descrittive:
Pavimentazione: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **16**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, s.n.c..
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 950 subalterno 35

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale lorda	**12,00**		**12,00**

Caratteristiche descrittive:
Pavimentazione: Manto bituminoso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **posto auto** di cui al punto **17**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, s.n.c..
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 950 subalterno 36

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale lorda	**12,00**		**12,00**

Caratteristiche descrittive:
Pavimentazione: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **18**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, s.n.c..
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 950 subalterno 37

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale lorda	**12,00**		**12,00**

Caratteristiche descrittive:
Pavimentazione: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **19**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, s.n.c..
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 950 subalterno 42

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale lorda	**12,00**		**12,00**

Caratteristiche descrittive:
Pavimentazione: Manto bituminoso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **posto auto** di cui al punto **20**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, s.n.c..
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 950 subalterno 43

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale lorda	**12,00**		**12,00**

Caratteristiche descrittive:
Pavimentazione: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **21**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, s.n.c..
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 950 subalterno 44

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale lorda	**12,00**		**12,00**

Caratteristiche descrittive:
Pavimentazione: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **22**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, s.n.c..
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 950 subalterno 45

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale lorda	**12,00**		**12,00**

Caratteristiche descrittive:
Pavimentazione: Manto bituminoso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **posto auto** di cui al punto **23**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, s.n.c..
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 950 subalterno 50

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale lorda	**12,00**		**12,00**

Caratteristiche descrittive:
Pavimentazione: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **24**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, s.n.c..
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 950 subalterno 51

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale lorda	**12,00**		**12,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **25**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, s.n.c..
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 950 subalterno 52

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale lorda	**12,00**		**12,00**

Caratteristiche descrittive:
Pavimentazione: Manto bituminoso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Vedi criterio adottato nella stima del LOTTO A – Fabb. A, pag. 37 dell'elaborato peritale.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio della Provincia di Roma, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma, ufficio tecnico di Fiano Romano
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare e agenzie immobiliari operanti sul territorio.

8.3. Valutazione corpi

11. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	12,00	€ 706,88	€ 8.482,56

- Valore corpo: **€ 8.482,56**
- Valore complessivo intero: **€ 8.482,56**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 8.482,56**

12. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	12,00	€ 706,88	€ 8.482,56

- Valore corpo: **€ 8.482,56**
- Valore complessivo intero: **€ 8.482,56**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 8.482,56**

13. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	12,00	€ 706,88	€ 8.482,56

- Valore corpo: **€ 8.482,56**
- Valore complessivo intero: **€ 8.482,56**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 8.482,56**

14. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	12,00	€ 706,88	€ 8.482,56

- Valore corpo: **€ 8.482,56**
- Valore complessivo intero: **€ 8.482,56**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 8.482,56**

15. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	12,00	€ 706,88	€ 8.482,56

- Valore corpo: **€ 8.482,56**
- Valore complessivo intero: **€ 8.482,56**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 8.482,56**

16. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	12,00	€ 706,88	€ 8.482,56

- Valore corpo: **€ 8.482,56**
- Valore complessivo intero: **€ 8.482,56**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 8.482,56**

17. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	12,00	€ 706,88	€ 8.482,56

- Valore corpo: **€ 8.482,56**
- Valore complessivo intero: **€ 8.482,56**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 8.482,56**

18. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	12,00	€ 706,88	€ 8.482,56

- Valore corpo: **€ 8.482,56**
- Valore complessivo intero: **€ 8.482,56**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 8.482,56**

19. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	12,00	€ 706,88	€ 8.482,56

- Valore corpo: **€ 8.482,56**
- Valore complessivo intero: **€ 8.482,56**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 8.482,56**

20. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	12,00	€ 706,88	€ 8.482,56

- Valore corpo: **€ 8.482,56**
- Valore complessivo intero: **€ 8.482,56**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 8.482,56**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

21. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	12,00	€ 706,88	€ 8.482,56

- Valore corpo: **€ 8.482,56**
- Valore complessivo intero: **€ 8.482,56**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 8.482,56**

22. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	12,00	€ 706,88	€ 8.482,56

- Valore corpo: **€ 8.482,56**
- Valore complessivo intero: **€ 8.482,56**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 8.482,56**

23. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	12,00	€ 706,88	€ 8.482,56

- Valore corpo: **€ 8.482,56**
- Valore complessivo intero: **€ 8.482,56**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 8.482,56**

24. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	12,00	€ 706,88	€ 8.482,56

- Valore corpo: **€ 8.482,56**
- Valore complessivo intero: **€ 8.482,56**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 8.482,56**

25. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	12,00	€ 706,88	€ 8.482,56

- Valore corpo: **€ 8.482,56**
- Valore complessivo intero: **€ 8.482,56**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 8.482,56**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riepilogo generale:

ID	Immobile	S.L. / S.U.L.*	Valore diritto e quota
11	**posto auto**	12,00	**€ 8.482,56**
12	**posto auto**	12,00	**€ 8.482,56**
13	**posto auto**	12,00	**€ 8.482,56**
14	**posto auto**	12,00	**€ 8.482,56**
15	**posto auto**	12,00	**€ 8.482,56**
16	**posto auto**	12,00	**€ 8.482,56**
17	**posto auto**	12,00	**€ 8.482,56**
18	**posto auto**	12,00	**€ 8.482,56**
19	**posto auto**	12,00	**€ 8.482,56**
20	**posto auto**	12,00	**€ 8.482,56**
21	**posto auto**	12,00	**€ 8.482,56**
22	**posto auto**	12,00	**€ 8.482,56**
23	**posto auto**	12,00	**€ 8.482,56**
24	**posto auto**	12,00	**€ 8.482,56**
25	**posto auto**	12,00	**€ 8.482,56**
			€ 127.238,40

Totale Lotto B = € 127.238,40

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 3/A

Lotto C

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:**
   26. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**
   Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 5,00*
   Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 951 subalterno 12, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 6,20.
   Coerenze: confina con i sub. 10, 11, 14 e 29

   27. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**
   Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 5,00*
   Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 951 subalterno 19, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 6,20.
   Coerenze: confina con i sub. 17, 20, 21 e 30

   28. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**
   Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 5,00*
   Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 951 subalterno 21, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 6,20.
   Coerenze: confina con i sub. 19, 22, 23 e 30

   29. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**
   Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 5,00*
   Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 951 subalterno 23, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 6,20.
   Coerenze: confina con i sub. 19, 24, 28 e 30

   30. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**
   Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 5,00*
   Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 951 subalterno 24, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 6,20.
   Coerenze: confina con i sub. 22, 23 e 28

   31. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione**
   Abitazione composta da soggiorno, WC e disimpegno all'ingresso, oltre giardino esclusivo.
   Posto al piano terra dell'edificio sviluppa una superficie residenziale lorda di circa mq 31,00*
   Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 951 subalterno 32, categoria A/2, classe 4, composto da vani 2, posto al piano T, - rendita: 315,04.
   Coerenze: confina con i sub. 30, 37 e 72

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

32. Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione

Abitazione composta da soggiorno con a.c., WC con disimpegno e balcone al P1, e da 3 locali di servizio al P2, con annesso terrazzo.
I due piani sono collegati da una scala interna.
Posto ai piani primo e secondo dell'edificio, sviluppa una superficie residenziale lorda di circa mq 31,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 951 subalterno 39, categoria A/2, classe 4, composto da vani 3,5, posto al piano 1-2, - rendita: 551,32.
Coerenze: confina con i sub. 34, 38 e 40

*** per superficie lorda si intende comprensiva delle murature perimetrali**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo le unità risultano libere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1. Iscrizioni: ***Limitatamente al cespite n° 26 e 31***

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo a favore di **BANCA DELLE MARCHE, contro** [redacted] con atto iscritto a Roma 2 in data 17/06/2009 ai nn. 11708
importo ipoteca: 3.680.000
importo capitale: 1.840.000

Iscrizioni: ***Limitatamente al cespite n° 27 e 32***

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo a favore di **IMPREBANCA S.P.A., contro** [redacted] con atto iscritto a Roma 2 in data 29/03/2012 ai nn. 2040
importo ipoteca: € 1.400.000
importo capitale: € 700.000

4.2.2. Pignoramenti: ***Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: ***Nessuna difformità***
4.3.2. Conformità catastale: ***Nessuna difformità***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile : **N.P.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio G. Bartoli in data 15/01/1982 ai nn. 2196/573 trascritto a Roma 2 in data 26/01/1982 ai nn. 1965
[redacted] proprietario dal 12/12/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio P. Mazza in data 12/12/2003 ai nn. 98469/31907 trascritto a Roma 2 in data 30/12/2003 ai nn. 39307
Limitatamente ai beni: appezzamento di terreno agricolo della superficie di mq. 4.326 in N.C.T. al foglio 10 particella 801, classe 2, a. 43, ca. 26, R.D. Euro 23,46 - R.A. Euro 7,82 - (ex particella 691/b, della maggior consistenza di mq. 56.358, giusto tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Roma prot. 3542/03).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] e
[redacted]
proprietario dal 14/01/1996 al 11/12/2003 in forza di denuncia di successione a firma di Roma in data 12/07/2006 ai nn. 16 vol. 16616

7. PRATICHE EDILIZIE:
Permesso di Costruire n° 56/04 e successive varianti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **cantina** di cui al punto **26**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, 3/A.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 951 subalterno 12
L'unità immobiliare è identificata con il numero 8 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,76.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina	Sup. reale lorda	5,00	0,20	1,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**1,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio
Pavim. Interna: Battuto di cemento

Descrizione **cantina** di cui al punto **27**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, 3/A.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 951 subalterno 19
L'unità immobiliare è identificata con il numero 15 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,76.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina	Sup. reale lorda	5,00	0,20	1,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**1,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio
Pavim. Interna: Battuto di cemento.

Descrizione **cantina** di cui al punto **28**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 3/A.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 951 subalterno
L'unità immobiliare è identificata con il numero 17 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,76.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina	Sup. reale lorda	5,00	0,20	1,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**1,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio
Pavim. Interna: Battuto di cemento

Descrizione **cantina** di cui al punto **29**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, 3/A.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 951 subalterno 23
L'unità immobiliare è identificata con il numero 19 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,76.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina	Sup. reale lorda	5,00	0,20	1,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**1,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio
Pavim. Interna: Battuto di cemento

Descrizione **cantina** di cui al punto **30**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, 3/A.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 951 subalterno 24
L'unità immobiliare è identificata con il numero 20 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,76.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina	Sup. reale lorda	5,00	0,20	1,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**1,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio
Pavim. Interna: Battuto di cemento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **abitazione** di cui al punto **31**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, 3/A.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 951 subalterno 32
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione	Sup. reale lorda	31,00	1,00	31,00
giardino	Sup. reale lorda	25,00	0,15	3,75
giardino	Sup. reale lorda	73,00	0,05	3,65
	Sup. reale lorda	**129,00**		**38,40**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso: Blindato, anta singola a battente
Infissi esterni: Legno con vetro doppia camera
Pavim. Interna: Piastrelle di grès

Impianti:
Termico: Caldaia
Condizionamento: Condizionatori elettrici
Citofonico: Videocitofono

Descrizione **abitazione** di cui al punto **32**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, 3/A.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 951 subalterno 39
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 (P1) 2,10(P2).

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione	Sup. reale lorda	31,00	1,00	31,00
balcone	Sup. reale lorda	13,50	0,25	3,38
locali servizio	Sup. reale lorda	35,00	0,35	12,25
Terrazzo (incidenza 50%)	Sup. reale lorda	24,00	0,35	4,20
	Sup. reale lorda	**91,50**		**50,82**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso: Blindato, anta singola a battente
Infissi esterni: Legno con vetro doppia camera
Pavim. Interna: Piastrelle di grès

Impianti:
Termico: Caldaia
Condizionamento: Condizionatori elettrici
Citofonico: Videocitofono

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Vedi criterio adottato nella stima del LOTTO A – Fabb. A, pag. 37 dell'elaborato peritale.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio della Provincia di Roma, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma, ufficio tecnico di Fiano Romano
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare e agenzie immobiliari operanti sul territorio.

8.3. Valutazione corpi

26. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cantina	1,00	€ 2.019,67	€ 2.019,67

- Valore corpo: **€ 2.019,67**
- Valore complessivo intero: **€ 2.019,67**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 2.019,67**

27. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cantina	1,00	€ 2.019,67	€ 2.019,67

- Valore corpo: **€ 2.019,67**
- Valore complessivo intero: **€ 2.019,67**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 2.019,67**

28. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cantina	1,00	€ 2.019,67	€ 2.019,67

- Valore corpo: **€ 2.019,67**
- Valore complessivo intero: **€ 2.019,67**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 2.019,67**

29. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cantina	1,00	€ 2.019,67	€ 2.019,67

- Valore corpo: **€ 2.019,67**
- Valore complessivo intero: **€ 2.019,67**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 2.019,67**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

30. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cantina	1,00	€ 2.019,67	€ 2.019,67

- Valore corpo: **€ 2.019,67**
- Valore complessivo intero: **€ 2.019,67**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 2.019,67**

31. abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione	31,00	€ 2.019,67	€ 62.609,77
giardino	3,75	€ 2.019,67	€ 7.573,76
	34,75		**€ 70.183,53**

- Valore corpo: **€ 70.183,53**
- Valore complessivo intero: **€ 70.183,53**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 70.183,53**

32. abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione	31,00	€ 2.019,67	€ 62.609,77
balcone	3,38	€ 2.019,67	€ 6.826,48
locali servizio	12,25	€ 2.019,67	€ 24.740,96
terrazzo (50% incidenza)	4,20	€ 2.019,67	€ 8.482,61
	50,82		**€ 102.659,82**

- Valore corpo: **€ 102.659,82**
- Valore complessivo intero: **€ 102.659,82**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 102.659,82**

Riepilogo generale:

ID	Immobile	S.L. / S.U.L.*	Valore diritto e quota
26	**cantina**	5,00	**€2.019,67**
27	**cantina**	5,00	**€2.019,67**
28	**cantina**	5,00	**€2.019,67**
29	**cantina**	5,00	**€2.019,67**
30	**cantina**	5,00	**€2.019,67**
31	**abitazione**	31,00	**€70.183,53**
32	**abitazione**	31,00	**€102.659,82**
			€ 182.941,70

Totale Lotto C = € 182.941,70

*** S.L. = superficie lorda S.U.L. = superficie utile lorda**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Fiano Romano (Roma) Via Terracini 3/B

Lotto D

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:**

33. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 951 subalterno 51, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 6,20.
Coerenze: confina con i sub. 49, 50, 53 e 70

34. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 951 subalterno 53, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 6,20.
Coerenze: confina con i sub. 51, 52, 55 e 70

35. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 951 subalterno 54, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 6,20.
Coerenze: confina con i sub. 52, 55 e 66

36. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 951 subalterno 55, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 6,20.
Coerenze: confina con i sub. 53, 54 e 66

37. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 951 subalterno 60, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 6,20.
Coerenze: confina con i sub. 58, 61, 62 e 71

38. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 951 subalterno 61, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 6,20.
Coerenze: confina con i sub. 59, 60 e 63

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

39. Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione

Abitazione composta da soggiorno con a.c., WC con disimpegno e balcone al P1, e da 3 locali di servizio al P2, con annesso terrazzo.
I due piani sono collegati da una scala interna.
Posto al piano primo e secondo dell'edificio, sviluppa una superficie residenziale lorda di circa mq 31,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 951 subalterno 80, categoria A/2, classe 4, composto da vani 3,5, posto al piano 1-2, - rendita: 551,32.
Coerenze: confina con i sub. 43, 79 e 81

40. Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione

Abitazione composta da soggiorno con a.c., WC con disimpegno e balcone al P1, e da 3 locali di servizio al P2, con annesso terrazzo.
I due piani sono collegati da una scala interna.
Posto al piano primo e secondo dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 31,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 951 subalterno 81, categoria A/2, classe 4, composto da vani 3,5, posto al piano 1-2, - rendita: 551,32.
Coerenze: confina con i sub. 43, 80 e 82

41. Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione

Abitazione composta da soggiorno con a.c., WC con disimpegno e giardino al PT e da una cantina ed un ripostiglio al PS1.
I due piani sono collegati da una scala interna.
Posto al piano seminterrato e terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 31,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 951 subalterno 501, categoria A/2, classe 4, composto da vani 3, posto al piano S1-T, - rendita: 472,56.
Coerenze: confina con i sub. 43, 71 e 72

*** per superficie lorda si intende comprensiva delle murature perimetrali**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo le unità risultano libere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici

Iscrizioni: ***Limitatamente al cespite n° 33, 38, 40 e 41***

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo a favore di **BANCA DELLE MARCHE, contro** [redacted] atto iscritto a Roma 2 in data 17/06/2009 ai nn. 11708
importo ipoteca: 3.680.000
importo capitale: 1.840.000

Iscrizioni: ***Limitatamente al cespite n° 37 e 39***

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo a favore di **IMPREBANCA S.P.A., contro** [redacted] atto iscritto a Roma 2 in data 29/03/2012 ai nn. 2040
importo ipoteca: € 1.400.000
importo capitale: € 700.000

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.2.2. Pignoramenti: ***Nessuna***

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: ***Nessuna difformità***

4.3.2. Conformità catastale: ***Nessuna difformità***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **N.P.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio G. Bartoli in data 15/01/1982 ai nn. 2196/573 trascritto a Roma 2 in data 26/01/1982 ai nn. 1965

[redacted] proprietario dal 12/12/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio P. Mazza in data 12/12/2003 ai nn. 98469/31907 trascritto a Roma 2 in data 30/12/2003 ai nn. 39307

Limitatamente ai beni: appezzamento di terreno agricolo della superficie di mq. 4.326in N.C.T. al foglio 10 particella 801, classe 2, a. 43, ca. 26, R.D. Euro 23,46 - R.A. Euro 7,82 - (ex particella 691/b, della maggior consistenza di mq. 56.358, giusta il tipo di frazionamento redatto su estratto di mappa n. 493059/2003, approvato dall'U.T.E. di Roma in data 27/05/03 n. 3542).

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] e [redacted] proprietario dal 14/01/1996 al 11/12/2003 in forza di denuncia di successione a firma di Roma in data 12/07/2006 ai nn. 16 vol. 16616

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire n° 56/04 e successive varianti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **cantina** di cui al punto **33**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, 3/B.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 951 subalterno 51
L'unità immobiliare è identificata con il numero 6 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,76.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina	Sup. reale lorda	5,00	0,20	1,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**1,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio
Pavim. Interna: Battuto di cemento

Descrizione **cantina** di cui al punto **34**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, 3/B.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 951 subalterno 53
L'unità immobiliare è identificata con il numero 8 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,76.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina	Sup. reale lorda	5,00	0,20	1,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**1,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio
Pavim. Interna: Battuto di cemento

Descrizione **cantina** di cui al punto **35**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, 3/B.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 951 subalterno 54
L'unità immobiliare è identificata con il numero 9 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,76.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina	Sup. reale lorda	5,00	0,20	1,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**1,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio
Pavim. Interna: Battuto di cemento

Descrizione **cantina** di cui al punto **36**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, 3/B.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 951 subalterno 55
L'unità immobiliare è identificata con il numero 10 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,76.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina	Sup. reale lorda	5,00	0,20	1,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**1,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio
Pavim. Interna: Battuto di cemento

Descrizione **cantina** di cui al punto **37**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, 3/B.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 951 subalterno 60
L'unità immobiliare è identificata con il numero 15 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,76.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina	Sup. reale lorda	5,00	0,20	1,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**1,00**

Caratteristiche descrittive:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio
Pavim. Interna: Battuto di cemento.

Descrizione **cantina** di cui al punto **38**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma)
Via Terracini, 3/B.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 951 subalterno 61
L'unità immobiliare è identificata con il numero 16 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,76.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina	Sup. reale lorda	5,00	0,20	1,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**1,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio
Pavim. Interna: Battuto di cemento

Descrizione **abitazione** di cui al punto **39**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, 3/B.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 951 subalterno 80
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 (P1) 2,10(P2).

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione	Sup. reale lorda	31,00	1,00	31,00
balcone	Sup. reale lorda	13,50	0,25	3,38
locali servizio	Sup. reale lorda	35,00	0,35	12,25
Terrazzo (incidenza 50%)	Sup. reale lorda	11,50	0,35	4,02
	Sup. reale lorda	**91,00**		**50,65**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso: Blindato, anta singola a battente
Infissi esterni: Legno con vetro doppia camera
Pavim. Interna: Piastrelle di grès

Impianti:
Termico: Caldaia
Condizionamento: Condizionatori elettrici
Citofonico: Videocitofono

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **abitazione** di cui al punto **40**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 3/B.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 951 subalterno 81
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 (P1) 2,10(P2).

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione	Sup. reale lorda	31,00	1,00	31,00
balcone	Sup. reale lorda	13,50	0,25	3,38
locali servizio	Sup. reale lorda	35,00	0,35	12,25
Terrazzo (incidenza 50%)	Sup. reale lorda	11,50	0,35	4,02
	Sup. reale lorda	**91,00**		**50,65**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso: Blindato, anta singola a battente
Infissi esterni: Legno con vetro doppia camera
Pavim. Interna: Piastrelle di grès

Impianti:
Termico: Caldaia
Condizionamento: Condizionatori elettrici
Citofonico: Videocitofono

Descrizione **abitazione** di cui al punto **41**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, 3/B.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 951 subalterno 501 (ex sub. 70)
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione	Sup. reale lorda	31,00	1,00	31,00
Giardino	Sup. reale lorda	25,00	0,15	3,75
Giardino	Sup. reale lorda	20,00	0,05	1,00
cantina	Sup. reale lorda	27,00	0,20	5,40
	Sup. reale lorda	**103,00**		**41,15**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Vedi criterio adottato nella stima del LOTTO A – Fabb. A, pag. 37 dell'elaborato peritale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio della Provincia di Roma, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma, ufficio tecnico di Fiano Romano
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare e agenzie immobiliari operanti sul territorio.

8.3. Valutazione corpi

33.Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cantina	1,00	€ 2.019,67	€ 2.019,67

- Valore corpo: **€ 2.019,67**
- Valore complessivo intero: **€ 2.019,67**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 2.019,67**

34.Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cantina	1,00	€ 2.019,67	€ 2.019,67

- Valore corpo: **€ 2.019,67**
- Valore complessivo intero: **€ 2.019,67**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 2.019,67**

35.Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cantina	1,00	€ 2.019,67	€ 2.019,67

- Valore corpo: **€ 2.019,67**
- Valore complessivo intero: **€ 2.019,67**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 2.019,67**

36.Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cantina	1,00	€ 2.019,67	€ 2.019,67

- Valore corpo: **€ 2.019,67**
- Valore complessivo intero: **€ 2.019,67**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 2.019,67**

37.Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cantina	1,00	€ 2.019,67	€ 2.019,67

- Valore corpo: **€ 2.019,67**
- Valore complessivo intero: **€ 2.019,67**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 2.019,67**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

38.Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cantina	1,00	€ 2.019,67	€ 2.019,67

- Valore corpo: **€ 2.019,67**
- Valore complessivo intero: **€ 2.019,67**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 2.019,67**

39.Abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione	31,00	€ 2.019,67	€ 62.609,77
balcone	3,38	€ 2.019,67	€ 6.826,48
locali servizio	12,25	€ 2.019,67	€ 24.740,96
terrazzo (50% incidenza)	4,02	€ 2.019,67	€ 8.119,07
	50,65		**€ 102.296,28**

- Valore corpo: **€ 102.296,28**
- Valore complessivo intero: **€ 102.296,28**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 102.296,28**

40.Abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione	31,00	€ 2.019,67	€ 62.609,77
balcone	3,38	€ 2.019,67	€ 6.826,48
locali servizio	12,25	€ 2.019,67	€ 24.740,96
terrazzo (50% incidenza)	4,02	€ 2.019,67	€ 8.119,07
	50,65		**€ 102.296,28**

- Valore corpo: **€ 102.296,28**
- Valore complessivo intero: **€ 102.296,28**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 102.296,28**

41.Abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione	31,00	€ 2.019,67	€ 62.609,77
Giardino	3,75	€ 2.019,67	€ 7.573,76
cantina	5,40	€ 2.019,67	€ 10.906,22
	40,15		**€ 81.089,75**

- Valore corpo: **€ 81.089,75**
- Valore complessivo intero: **€ 81.089,75**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 81.089,75**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riepilogo

ID	Immobile	S.L. / S.U.L.*	Valore/mq	Valore diritto e quota
33	**cantina**	5,00	€ 2.019,67	**€ 2.019,67**
34	**cantina**	5,00	€ 2.019,67	**€ 2.019,67**
35	**cantina**	5,00	€ 2.019,67	**€ 2.019,67**
36	**cantina**	5,00	€ 2.019,67	**€ 2.019,67**
37	**cantina**	5,00	€ 2.019,67	**€ 2.019,67**
38	**cantina**	5,00	€ 2.019,67	**€ 2.019,67**
39	**abitazione**	31,00	€ 2.019,67	**€ 102.296,28**
40	**abitazione**	31,00	€ 2.019,67	**€ 102.296,28**
41	**abitazione**	31,00	€ 2.019,67	**€ 81.089,75**
				€ 297.800,33

Totale Lotto D = € 297.800,33

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 2

Lotto E

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:**

42. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 15,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 2, categoria C/2, classe 6, posto al piano S1, - rendita: 15,18.
Coerenze: confina con i sub. 3 e12

43. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 3, categoria C/2, classe 6, posto al piano S1, - rendita: 11,93.
Coerenze: confina con i sub. 2, 4 e 13

44. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 4, categoria C/2, classe 6, posto al piano S1, - rendita: 11,93.
Coerenze: confina con i sub. 3, 5 e 14

45. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 11,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 5, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 12,39.
Coerenze: confina con i sub. 4, 6 e 15

46. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 14,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 6, categoria C/2, classe 6, posto al piano S1, - rendita: 13,01.
Coerenze: confina con i sub. 5, 7 e 16

47. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 14,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 7, categoria C/2, classe 6, posto al piano S1, - rendita: 13,01.
Coerenze: confina con i sub. 6, 8 e 17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

48. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 11,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 8, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 12,39.
Coerenze: confina con i sub. 7, 9, 17 e 18

49. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 9, categoria C/2, classe 6, posto al piano S1, - rendita: 11,93.
Coerenze: confina con i sub. 8, 10, 18 e 19

50. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 10, categoria C/2, classe 6, posto al piano S1, - rendita: 11,93.
Coerenze: confina con i sub. 9, 11 e 20

51. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 15,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 11, categoria C/2, classe 6, posto al piano S1, - rendita: 15,18.
Coerenze: confina con i sub. 10 e 21

52. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 10,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 12, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 11,16.
Coerenze: confina con i sub. 2, 13 e 22

53. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 8,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 13, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 8,68.
Coerenze: confina con i sub. 3, 12, 14 e 23

54. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 6,50*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 14, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 7,44.
Coerenze: confina con i sub. 4, 13, 15 e 24

55. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 6,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 15, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 7,44.
Coerenze: confina con i sub. 5, 14, 16 e 25

56. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 6,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 16, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 7,44.
Coerenze: confina con i sub. 5, 6, 15, 25 e 26

57. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 6,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 17, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 7,44.
Coerenze: confina con i sub. 7, 8, 18 e 29

58. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 6,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 18, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 7,44.
Coerenze: confina con i sub. 8, 9, 17, 19, 29 e 30

59. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 6,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 19, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 7,44.
Coerenze: confina con i sub. 9, 18, 20 e 30

60. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 8,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 20, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 8,68.
Coerenze: confina con i sub. 10, 19, 21 e 31

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

61. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 10,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 21, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 11,16.
Coerenze: confina con i sub. 11, 20 e 32

62. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 22, categoria C/2, classe 6, posto al piano S1, - rendita: 11,93.
Coerenze: confina con i sub. 12 e 23

63. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 23, categoria C/2, classe 6, posto al piano S1, - rendita: 11,93.
Coerenze: confina con i sub. 13, 22 e 24

64. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 11,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romanofoglio 10 mappale 915 subalterno 24, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 12,39.
Coerenze: confina con i sub. 14, 23 e 25

65. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 10,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romanofoglio 10 mappale 915 subalterno 25, categoria C/2, classe 7, composto da vani 10, posto al piano S1, - rendita: 11,16.
Coerenze: confina con i sub. 15, 16, 24 e 26

66. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 10,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romanofoglio 10 mappale 915 subalterno 26, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 11,16.
Coerenze: confina con i sub. 16, 25 e 27

67. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 9,00*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romanofoglio 10 mappale 915 subalterno 27, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 9,92.
Coerenze: confina con i sub. 26 e 28

68. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina
Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 10,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romanofoglio 10 mappale 915 subalterno 28, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 11,16.
Coerenze: confina con i sub. 17, 27 e 29

69. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina
Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 10,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 29, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 11,16.
Coerenze: confina con i sub. 17, 18, 28 e 30

70. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina
Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 11,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 30, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 12,39.
Coerenze: confina con i sub. 18, 19, 29 e 31

71. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina
Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 31, categoria C/2, classe 6, posto al piano S1, - rendita: 11,93.
Coerenze: confina con i sub. 20, 30 e 32

72. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina
Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 32, categoria C/2, classe 6, posto al piano S1, - rendita: 11,93.
Coerenze: confina con i sub. 21 e 31

*** per superficie lorda si intende comprensiva delle murature perimetrali**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
Caratteristiche zona: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

3. STATO DI POSSESSO:
Alla data del sopralluogo le unità risultano libere.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna***

4.2.2. Pignoramenti: ***Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: ***Nessuna difformità***

4.3.2. Conformità catastale: ***Nessuna difformità***

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio G. Bartoli in data 15/01/1982 ai nn. 2196/573 trascritto a Roma 2 in data 26/01/1982 ai nn. 1965

[redacted] proprietario dal 12/12/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio P. Mazza in data 12/12/2003 ai nn. 98469/31907 trascritto a Roma 2 in data 30/12/2003 ai nn. 39307

Limitatamente ai beni: appezzamento di terreno agricolo della superficie di mq. 4.326in N.C.T. al foglio 10 particella 801, classe 2, a. 43, ca. 26, R.D. Euro 23,46 - R.A. Euro 7,82 - (ex particella 691/b, della maggior consistenza di mq. 56.358, giusta il tipo di frazionamento redatto su estratto di mappa n. 493059/2003, approvato dall'U.T.E. di Roma in data 27/05/03 n. 3542).

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] e [redacted] proprietario dal 14/01/1996 al 11/12/2003 in forza di denuncia di successione a firma di Roma in data 12/07/2006 ai nn. 16 vol. 16616

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire n° 60/06 e successive varianti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **cantina** di cui al punto **42**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 2
L'unità immobiliare è identificata con il numero 1 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	15,50	0,20	3,10
	Sup. reale lorda	**15,50**		**3,10**

Descrizione **cantina** di cui al punto **43**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 3
L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	12,00	0,20	2,40
	Sup. reale lorda	**12,00**		**2,40**

Descrizione **cantina** di cui al punto **44**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 4
L'unità immobiliare è identificata con il numero 3 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	12,00	0,20	2,40
	Sup. reale lorda	**12,00**		**2,40**

Descrizione **cantina** di cui al punto **45**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 5
L'unità immobiliare è identificata con il numero 4 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	11,00	0,20	2,20
	Sup. reale lorda	**11,00**		**2,20**

Descrizione **cantina** di cui al punto **46**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 6
L'unità immobiliare è identificata con il numero 5 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	14,00	0,20	2,80
	Sup. reale lorda	**14,00**		**2,80**

Descrizione **cantina** di cui al punto **47**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 7
L'unità immobiliare è identificata con il numero 6 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	14,00	0,20	2,80
	Sup. reale lorda	**14,00**		**2,80**

Descrizione **cantina** di cui al punto **48**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 8
L'unità immobiliare è identificata con il numero 7 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cantina	Sup. reale lorda	11,00	0,20	2,20
	Sup. reale lorda	**11,00**		**2,20**

Descrizione **cantina** di cui al punto **49**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 9
L'unità immobiliare è identificata con il numero 8 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	12,00	0,20	2,40
	Sup. reale lorda	**12,00**		**2,40**

Descrizione **cantina** di cui al punto **50**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 10
L'unità immobiliare è identificata con il numero 9 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	12,00	0,20	2,40
	Sup. reale lorda	**12,00**		**2,40**

Descrizione **cantina** di cui al punto **51**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 11
L'unità immobiliare è identificata con il numero 10 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	15,50	0,20	3,10
	Sup. reale lorda	**15,50**		**3,10**

Descrizione **cantina** di cui al punto **52**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, 2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 12
L'unità immobiliare è identificata con il numero 11 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
locale unico	Sup. reale lorda	10,00	0,20	2,00
	Sup. reale lorda	**10,00**		**2,00**

Descrizione **cantina** di cui al punto **53**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 13
L'unità immobiliare è identificata con il numero 12 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	8,00	0,20	1,60
	Sup. reale lorda	**8,00**		**1,60**

Descrizione **cantina** di cui al punto **54**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 14
L'unità immobiliare è identificata con il numero 13 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	6,50	0,20	1,30
	Sup. reale lorda	**6,50**		**1,30**

Descrizione **cantina** di cui al punto **55**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 15
L'unità immobiliare è identificata con il numero 14 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cantina	Sup. reale lorda	6,50	0,20	1,30
	Sup. reale lorda	**6,50**		**1,30**

Descrizione **cantina** di cui al punto **56**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 16
L'unità immobiliare è identificata con il numero 15 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	6,50	0,20	1,30
	Sup. reale lorda	**6,50**		**1,30**

Descrizione **cantina** di cui al punto **57**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 17
L'unità immobiliare è identificata con il numero 16 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	6,50	0,20	1,30
	Sup. reale lorda	**6,50**		**1,30**

Descrizione **cantina** di cui al punto **58**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 18
L'unità immobiliare è identificata con il numero 17 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
locale unico	Sup. reale lorda	6,50	0,20	1,30
	Sup. reale lorda	**6,50**		**1,30**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **cantina** di cui al punto **59**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 19
L'unità immobiliare è identificata con il numero 18 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	6,50	0,20	1,30
	Sup. reale lorda	**6,50**		**1,30**

Descrizione **cantina** di cui al punto **60**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 2.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 20
L'unità immobiliare è identificata con il numero 19 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	8,00	0,20	1,60
	Sup. reale lorda	**8,00**		**1,60**

Descrizione **cantina** di cui al punto **61**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 21
L'unità immobiliare è identificata con il numero 20 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.
Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	10,00	0,20	2,00
	Sup. reale lorda	**10,00**		**2,00**

Descrizione **cantina** di cui al punto **62**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 22
L'unità immobiliare è identificata con il numero 21 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	12,00	0,20	2,40
	Sup. reale lorda	**12,00**		**2,40**

Descrizione **cantina** di cui al punto **63**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 23
L'unità immobiliare è identificata con il numero 22 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	12,00	0,20	2,40
	Sup. reale lorda	**12,00**		**2,40**

Descrizione **cantina** di cui al punto **64**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 24
L'unità immobiliare è identificata con il numero 23 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	11,00	0,20	2,20
	Sup. reale lorda	**11,00**		**2,20**

Descrizione **cantina** di cui al punto **65**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 25
L'unità immobiliare è identificata con il numero 24 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	10,00	0,20	2,00
	Sup. reale lorda	**10,00**		**2,00**

Descrizione **cantina** di cui al punto **66**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 26
L'unità immobiliare è identificata con il numero 25 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	10,00	0,20	2,00
	Sup. reale lorda	**10,00**		**2,00**

Descrizione **cantina** di cui al punto **67**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 27
L'unità immobiliare è identificata con il numero 26 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	9,00	0,20	1,80
	Sup. reale lorda	**9,00**		**1,80**

Descrizione **cantina** di cui al punto **68**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 28
L'unità immobiliare è identificata con il numero 27 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	10,00	0,20	2,00
	Sup. reale lorda	**10,00**		**2,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **cantina** di cui al punto **69**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 29
L'unità immobiliare è identificata con il numero 28 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	10,00	0,20	2,00
	Sup. reale lorda	**10,00**		**2,00**

Descrizione **cantina** di cui al punto **70**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 30
L'unità immobiliare è identificata con il numero 29 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	11,00	0,20	2,20
	Sup. reale lorda	**11,00**		**2,20**

Descrizione **cantina** di cui al punto **71**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 31
L'unità immobiliare è identificata con il numero 30 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	12,00	0,20	2,40
	Sup. reale lorda	**12,00**		**2,40**

Descrizione **cantina** di cui al punto **72**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 32
L'unità immobiliare è identificata con il numero 31 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,45.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	12,00	0,20	2,40
	Sup. reale lorda	**12,00**		**2,40**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Vedi criterio adottato nella stima del LOTTO A – Fabb. A, pag. 37 dell'elaborato peritale.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio della Provincia di Roma, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma, ufficio tecnico di Fiano Romano
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare e agenzie immobiliari operanti sul territorio.

8.3. Valutazione corpi

42. Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	3,10	€ 2.019,67	€ 6.260,98

- Valore corpo: **€ 6.260,98**
- Valore complessivo intero: **€ 6.260,98**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 6.260,98**

43. Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	2,40	€ 2.019,67	€ 4.847,21

- Valore corpo: **€ 4.847,21**
- Valore complessivo intero: **€ 4.847,21**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 4.847,21**

44. Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	2,40	€ 2.019,67	€ 4.847,21

- Valore corpo: **€ 4.847,21**
- Valore complessivo intero: **€ 4.847,21**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Valore complessivo diritto e quota: **€ 4.847,21**

45. Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	2,20	€ 2.019,67	€ 4.443,27

- Valore corpo: **€ 4.443,27**
- Valore complessivo intero: **€ 4.443,27**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 4.443,27**

46. Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	2,80	€ 2.019,67	€ 5.655,08

- Valore corpo: **€ 5.655,08**
- Valore complessivo intero: **€ 5.655,08**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 5.655,08**

47. Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	2,80	€ 2.019,67	€ 5.655,08

- Valore corpo: **€ 5.655,08**
- Valore complessivo intero: **€ 5.655,08**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 5.655,08**

48. Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	2,20	€ 2.019,67	€ 4.443,27

- Valore corpo: **€ 4.443,27**
- Valore complessivo intero: **€ 4.443,27**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 4.443,27**

49. Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	2,40	€ 2.019,67	€ 4.847,21

- Valore corpo: **€ 4.847,21**
- Valore complessivo intero: **€ 4.847,21**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 4.847,21**

50. Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	2,40	€ 2.019,67	€ 4.847,21
- Valore corpo:			**€ 4.847,21**
- Valore complessivo intero:			**€ 4.847,21**
- Valore complessivo diritto e quota:			**€ 4.847,21**

51. Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	3,10	€ 2.019,67	€ 6.260,98
- Valore corpo:			**€ 6.260,98**
- Valore complessivo intero:			**€ 6.260,98**
- Valore complessivo diritto e quota:			**€ 6.260,98**

52. Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
locale unico	2,00	€ 2.019,67	€ 4.039,34
- Valore corpo:			**€ 4.039,34**
- Valore complessivo intero:			**€ 4.039,34**
- Valore complessivo diritto e quota:			**€ 4.039,34**

53. Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	1,60	€ 2.019,67	€ 3.231,47
- Valore corpo:			**€ 3.231,47**
- Valore complessivo intero:			**€ 3.231,47**
- Valore complessivo diritto e quota:			**€ 3.231,47**

54. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	1,30	€ 2.019,67	€ 2.625,57
- Valore corpo:			**€ 2.625,57**
- Valore complessivo intero:			**€ 2.625,57**
- Valore complessivo diritto e quota:			**€ 2.625,57**

55. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	1,30	€ 2.019,67	€ 2.625,57
- Valore corpo:			**€ 2.625,57**
- Valore complessivo intero:			**€ 2.625,57**
- Valore complessivo diritto e quota:			**€ 2.625,57**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

56.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	1,30	€ 2.019,67	€ 2.625,57

- Valore corpo: **€ 2.625,57**
- Valore complessivo intero: **€ 2.625,57**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 2.625,57**

57.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	1,30	€ 2.019,67	€ 2.625,57

- Valore corpo: **€ 2.625,57**
- Valore complessivo intero: **€ 2.625,57**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 2.625,57**

58.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
locale unico	1,30	€ 2.019,67	€ 2.625,57

- Valore corpo: **€ 2.625,57**
- Valore complessivo intero: **€ 2.625,57**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 2.625,57**

59.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	1,30	€ 2.019,67	€ 2.625,57

- Valore corpo: **€ 2.625,57**
- Valore complessivo intero: **€ 2.625,57**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 2.625,57**

60.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	1,60	€ 2.019,67	€ 3.231,47

- Valore corpo: **€ 3.231,47**
- Valore complessivo intero: **€ 3.231,47**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 3.231,47**

61.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	2,00	€ 2.019,67	€ 4.039,34

- Valore corpo: **€ 4.039,34**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Valore complessivo intero: **€ 4.039,34**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 4.039,34**

62.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	2,40	€ 2.019,67	€ 4.847,21

- Valore corpo: **€ 4.847,21**
- Valore complessivo intero: **€ 4.847,21**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 4.847,21**

63.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	2,40	€ 2.019,67	€ 4.847,21

- Valore corpo: **€ 4.847,21**
- Valore complessivo intero: **€ 4.847,21**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 4.847,21**

64.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	2,20	€ 2.019,67	€ 4.443,27

- Valore corpo: **€ 4.443,27**
- Valore complessivo intero: **€ 4.443,27**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 4.443,27**

65.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	2,00	€ 2.019,67	€ 4.039,34

- Valore corpo: **€ 4.039,34**
- Valore complessivo intero: **€ 4.039,34**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 4.039,34**

66.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	2,00	€ 2.019,67	€ 4.039,34

- Valore corpo: **€ 4.039,34**
- Valore complessivo intero: **€ 4.039,34**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 4.039,34**

67.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	1,80	€ 2.019,67	€ 3.635,41
- Valore corpo:			**€ 3.635,41**
- Valore complessivo intero:			**€ 3.635,41**
- Valore complessivo diritto e quota:			**€ 3.635,41**

68.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	2,00	€ 2.019,67	€ 4.039,34
- Valore corpo:			**€ 4.039,34**
- Valore complessivo intero:			**€ 4.039,34**
- Valore complessivo diritto e quota:			**€ 4.039,34**

69.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	2,00	€ 2.019,67	€ 4.039,34
- Valore corpo:			**€ 4.039,34**
- Valore complessivo intero:			**€ 4.039,34**
- Valore complessivo diritto e quota:			**€ 4.039,34**

70.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	2,20	€ 2.019,67	€ 4.443,27
- Valore corpo:			**€ 4.443,27**
- Valore complessivo intero:			**€ 4.443,27**
- Valore complessivo diritto e quota:			**€ 4.443,27**

71.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	2,40	€ 2.019,67	€ 4.847,21
- Valore corpo:			**€ 4.847,21**
- Valore complessivo intero:			**€ 4.847,21**
- Valore complessivo diritto e quota:			**€ 4.847,21**

72.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	2,40	€ 2.019,67	€ 4.847,21
- Valore corpo:			**€ 4.847,21**
- Valore complessivo intero:			**€ 4.847,21**
- Valore complessivo diritto e quota:			**€ 4.847,21**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riepilogo generale:

ID	Immobile	S.L./S.U.L.*	Valore/mq	Valore diritto e quota
42	**cantina**	15,50	2.019,67	**€ 6.260,98**
43	**cantina**	12,00	2.019,67	**€ 4.847,21**
44	**cantina**	12,00	2.019,67	**€ 4.847,21**
45	**cantina**	11,00	2.019,67	**€ 4.443,27**
46	**cantina**	14,00	2.019,67	**€ 5.655,08**
47	**cantina**	14,00	2.019,67	**€ 5.655,08**
48	**cantina**	11,00	2.019,67	**€ 4.443,27**
49	**cantina**	12,00	2.019,67	**€ 4.847,21**
50	**cantina**	12,00	2.019,67	**€ 4.847,21**
51	**cantina**	15,50	2.019,67	**€ 6.260,98**
52	**cantina**	10,00	2.019,67	**€ 4.039,34**
53	**cantina**	8,00	2.019,67	**€ 3.231,47**
54	**cantina**	6,50	2.019,67	**€ 2.625,57**
55	**cantina**	6,50	2.019,67	**€ 2.625,57**
56	**cantina**	6,50	2.019,67	**€ 2.625,57**
57	**cantina**	6,50	2.019,67	**€ 2.625,57**
58	**cantina**	6,50	2.019,67	**€ 2.625,57**
59	**cantina**	6,50	2.019,67	**€ 2.625,57**
60	**cantina**	8,00	2.019,67	**€ 3.231,47**
61	**cantina**	10,00	2.019,67	**€ 4.039,34**
62	**cantina**	12,00	2.019,67	**€ 4.847,21**
63	**cantina**	12,00	2.019,67	**€ 4.847,21**
64	**cantina**	11,00	2.019,67	**€ 4.443,27**
65	**cantina**	10,00	2.019,67	**€ 4.039,34**
66	**cantina**	10,00	2.019,67	**€ 4.039,34**
67	**cantina**	9,00	2.019,67	**€ 3.635,41**
68	**cantina**	10,00	2.019,67	**€ 4.039,34**
69	**cantina**	10,00	2.019,67	**€ 4.039,34**
70	**cantina**	11,00	2.019,67	**€ 4.443,27**
71	**cantina**	12,00	2.019,67	**€ 4.847,21**
72	**cantina**	12,00	2.019,67	**€ 4.847,21**
				€ 130.470,69

Totale Lotto E = € 130.470,69

*** S.L. = superficie lorda S.U.L. = superficie utile lorda**

Beni in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 5

Lotto F

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

73. Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Abitazione composta da soggiorno con a.c., WC servito da disimpegno e balcone al P1 e da 3 locali di servizio al P2.
I due piani sono collegati da una scala interna.
Posto al piano primo e secondo dell'edificio, sviluppa una superficie residenziale lorda di circa mq 39,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 602, categoria A/2, classe 4, composto da vani 3, posto al piano 1-2, - rendita: 472,56.
Coerenze: confina con i sub. 597 e 601

*** per superficie lorda si intende comprensiva delle murature perimetrali**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
Caratteristiche zona: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:
Alla data del sopralluogo le unità risultano libere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
4.2. Vincoli ed oneri giuridici
4.2.1. Iscrizioni:
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo a favore di **BANCA DELLE MARCHE, contro** [redacted] con atto iscritto a Roma 2 in data 17/06/2009 ai nn. 11708
importo ipoteca: 3.680.000
importo capitale: 1.840.000
4.2.2. Pignoramenti: ***Nessuna***
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: ***Nessuna difformità***
4.3.2. Conformità catastale: ***Nessuna difformità***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **N.P.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
6.1 Attuali proprietari:
[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio G. Bartoli in data 15/01/1982 ai nn. 2196/573 trascritto a Roma 2 in data 26/01/1982 ai nn. 1965
[redacted] proprietario dal 12/12/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio P. Mazza in data 12/12/2003 ai nn. 98469/31907 trascritto a Roma 2 in data 30/12/2003 ai nn. 39307
Limitatamente ai beni: appezzamento di terreno agricolo della superficie di mq. 4.326 in N.C.T. al foglio 10 particella 801, classe 2, a. 43, ca. 26, R.D. Euro 23,46 - R.A. Euro 7,82 - (ex particella 691/b, della maggior consistenza di mq. 56.358, giusta il tipo di frazionamento redatto su estratto di mappa n. 493059/2003, approvato dall'U.T.E. di Roma in data 27/05/03 n. 3542).

6.2 Precedenti proprietari:
[redacted] proprietario dal 14/01/1996 al 11/12/2003 in forza di denuncia di successione a firma di Roma in data 12/07/2006 ai nn. 16 vol. 16616

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. PRATICHE EDILIZIE:
Permesso di Costruire n° 59/07 e successive varianti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **abitazione** di cui al punto **73**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 5.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 602
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 (P1) 1,95 (P2).

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione P1	Sup. reale lorda	39,50	1,00	39,50
Servizi P1	Sup. reale lorda	39,50	0,35	13,82
Balcone P1	Sup. reale lorda	17,00	0,25	4,25
	Sup. reale lorda	**96,00**		**57,57**

Caratteristiche descrittive:
Impianti:
Condizionamento: Condizionatori elettrici
Termico: GPL con caldaia

8. VALUTAZIONE DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Vedi criterio adottato nella stima del LOTTO A – Fabb. A, pag. 37 dell'elaborato peritale.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio della Provincia di Roma, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma, ufficio tecnico di Fiano Romano
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare e agenzie immobiliari operanti sul territorio.

8.3. Valutazione corpi

73. abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione	39,50	€ 2.019,67	€ 79.776,96
soffitta	13,82	€ 2.019,67	€ 27.911,84
Balcone	4,25	€ 2.019,67	€ 8.583,60
	57,57		**€ 116.272,40**

- Valore corpo: **€ 116.272,40**
- Valore complessivo intero: **€ 116.272,40**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 116.272,40**

Riepilogo:

ID	Immobile	S.L./S.U.L.*	Valore diritto e quota
73	**abitazione**	39,50	**€ 116.272,40**

Totale Lotto F = € 116.272,40

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 2/C

Lotto G

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

74. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 3,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 55, categoria C/2, classe 8, posto al piano S1, - rendita: 4,49.
Coerenze: confina con i sub. 61 e 54

75. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 3,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 60, categoria C/2, classe 8, posto al piano S1, - rendita: 4,49.
Coerenze: confina con i sub. 54, 59 e 61

76. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 3,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 62, categoria C/2, classe 8, posto al piano S1, - rendita: 4,49.
Coerenze: confina con i sub. 54, 59 e 61

77. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 3,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 70, categoria C/2, classe 8, posto al piano S1, - rendita: 4,49.
Coerenze: confina con i sub. 69, 71 e 75

78. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 3,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 80, categoria C/2, classe 8, posto al piano S1, - rendita: 4,49.
Coerenze: confina con i sub. 79, 81 e 85

79. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 3,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 85, categoria C/2, classe 8, posto al piano S1, - rendita: 4,49.
Coerenze: confina con i sub. 80, 84 e 86

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

80. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 6,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 105, categoria C/2, classe 8, posto al piano S1, - rendita: 8,99.
Coerenze: confina con il sub. 83

81. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 13,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 915 subalterno 106, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 14,87.
Coerenze: confina con i sub. 78 e 105

*** per superficie lorda si intende comprensiva delle murature perimetrali**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
Caratteristiche zona: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

3. STATO DI POSSESSO:
Alla data del sopralluogo le unità risultano libere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
4.2. Vincoli ed oneri giuridici
4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna***
4.2.2. Pignoramenti: ***Nessuna***
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: ***Nessuna difformità***
4.3.2. Conformità catastale: ***Nessuna difformità***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:**N.P.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
6.1 Attuali proprietari:
[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio G. Bartoli in data 15/01/1982 ai nn. 2196/573 trascritto a Roma 2 in data 26/01/1982 ai nn. 1965
[redacted] proprietario dal 12/12/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio P. Mazza in data 12/12/2003 ai nn. 98469/31907 trascritto a Roma 2 in data 30/12/2003 ai nn. 39307
Limitatamente ai beni: appezzamento di terreno agricolo della superficie di mq. 4.326in N.C.T. al foglio 10 particella 801, classe 2, a. 43, ca. 26, R.D. Euro 23,46 - R.A. Euro 7,82 - (ex particella 691/b, della maggior consistenza di mq. 56.358, giusta il tipo di frazionamento redatto su estratto di mappa n. 493059/2003, approvato dall'U.T.E. di Roma in data 27/05/03 n. 3542).
6.2 Precedenti proprietari:
[redacted] e [redacted] proprietario dal 14/01/1996 al 11/12/2003 in forza di denuncia di successione a firma di Roma in data 12/07/2006 ai nn. 16 vol. 16616

7. PRATICHE EDILIZIE:
Permesso di Costruire n° 60/06 e successive varianti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **cantina** di cui al punto **74**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 2/C.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 55
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,15.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	3,50	0,20	0,70
	Sup. reale lorda	**3,50**		**0,70**

Descrizione **cantina** di cui al punto **75**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 2/C.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 60
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,15.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	3,50	0,20	0,70
	Sup. reale lorda	**3,50**		**0,70**

Descrizione **cantina** di cui al punto **76**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 2/C.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 62
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,15.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	3,50	0,20	0,70
	Sup. reale lorda	**3,50**		**0,70**

Descrizione **cantina** di cui al punto **77**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 2/C.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 70
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,15.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	3,50	0,20	0,70
	Sup. reale lorda	**3,50**		**0,70**

Descrizione **cantina** di cui al punto **78**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, 2/C.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 80
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,15.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	3,50	0,20	0,70
	Sup. reale lorda	**3,50**		**0,70**

Descrizione **cantina** di cui al punto **79**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, 2/C.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 85
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,15.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	3,50	0,20	0,70
	Sup. reale lorda	**3,50**		**0,70**

Descrizione **cantina** di cui al punto **80**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, 2/C.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 105
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,15.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	6,50	0,20	1,30
	Sup. reale lorda	**6,50**		**1,30**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **cantina** di cui al punto **81**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 2/C.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 915 subalterno 106
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,15.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	13,50	0,20	2,70
	Sup. reale lorda	**13,50**		**2,70**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Vedi criterio adottato nella stima del LOTTO A – Fabb. A, pag. 37 dell'elaborato peritale.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio della Provincia di Roma, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma, ufficio tecnico di Fiano Romano
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare e agenzie immobiliari operanti sul territorio.

8.3. Valutazione corpi

74.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,70	€ 2.019,67	€ 1.413,77

- Valore corpo: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo intero: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.413,77**

75.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,70	€ 2.019,67	€ 1.413,77

- Valore corpo: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo intero: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.413,77**

76.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,70	€ 2.019,67	€ 1.413,77

- Valore corpo: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo intero: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.413,77**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

77.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,70	€ 2.019,67	€ 1.413,77

- Valore corpo: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo intero: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.413,77**

78.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,70	€ 2.019,67	€ 1.413,77

- Valore corpo: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo intero: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.413,77**

79.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,70	€ 2.019,67	€ 1.413,77

- Valore corpo: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo intero: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.413,77**

80.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	1,30	€ 2.019,67	€ 2.625,57

- Valore corpo: **€ 2.625,57**
- Valore complessivo intero: **€ 2.625,57**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 2.625,57**

81.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	2,70	€ 2.019,67	€ 5.453,11

- Valore corpo: **€ 5.453,11**
- Valore complessivo intero: **€ 5.453,11**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 5.453,11**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riepilogo generale:

ID	Immobile	S.L./S.U.L.*	Valore diritto e quota
74	**cantina**	3,50	**€ 1.413,77**
75	**cantina**	3,50	**€ 1.413,77**
76	**cantina**	3,50	**€ 1.413,77**
77	**cantina**	3,50	**€ 1.413,77**
78	**cantina**	3,50	**€ 1.413,77**
79	**cantina**	3,50	**€ 1.413,77**
80	**cantina**	6,50	**€ 2.625,57**
81	**cantina**	13,50	**€ 5.453,11**
			€ 16.561,30

Totale Lotto G = € 16.561,30

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 7

Lotto H

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

82. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 4,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 508, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 4,96.
Coerenze: confina con i sub. 507, 509 e 517

83. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 4,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 509, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 4,96.
Coerenze: confina con i sub. 508, 510 e 518

84. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 4,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 510, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 4,96.
Coerenze: confina con i sub. 509 e 519

85. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 4,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 521, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 4,96.
Coerenze: confina con i sub. 520, 522 e 528

86. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 3,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 526, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 3,72.
Coerenze: confina con i sub. 519, 525 e 533

87. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 3,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 542, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 3,72.
Coerenze: confina con i sub. 534, 543 e 550

88. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 3,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 544, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 3,72.
Coerenze: confina con i sub. 536, 543 45 552

89. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**
Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 4,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 545, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 4,96.
Coerenze: confina con i sub. 534, 544, 546 e 553

90. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**
Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 4,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 546, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 4,96.
Coerenze: confina con i sub. 538, 545, 547 e 554

91. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**
Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 4,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 547, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 4,96.
Coerenze: confina con i sub. 539, 546, 548 e 555

92. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**
Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 4,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 548, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 4,96.
Coerenze: confina con i sub. 540, 547, 549 e 556

93. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**
Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 3,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 549, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 3,72.
Coerenze: confina con i sub. 541, 548 e 557

94. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**
Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 3,50*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 551, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 3,72.
Coerenze: confina con i sub. 543, 550, 558 e 559

95. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 3,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 552, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 3,72.
Coerenze: confina con i sub. 544, 551, 553, 559 e 560

96. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 4,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 553, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 4,96.
Coerenze: confina con i sub. 545, 552, 554 e 560

97. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 3,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 554, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 3,72.
Coerenze: confina con i sub. 546, 553, 555 e con 561

98. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 3,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 555, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 3,72.
Coerenze: confina con i sub. 547, 554, 556 e 562

99. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 4,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 556, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 4,96.
Coerenze: confina con i sub. 548, 555, 557, 562 e 563

100 Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 3,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 557, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 3,72.
Coerenze: confina con i sub. 549, 556 e 563

101 Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 14,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 558, categoria C/2, classe 6, posto al piano S1, - rendita: 14,10.
Coerenze: confina con i sub. 550, 551 e 559

102 Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 15,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 559, categoria C/2, classe 6, posto al piano S1, - rendita: 15,18.
Coerenze: confina con i sub. 551, 552, 558 e 560

103 Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 15,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 560, categoria C/2, classe 6, posto al piano S1, - rendita: 15,18.
Coerenze: confina con i sub. 553, 559 e 561

104 Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 15,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 561, categoria C/2, classe 6, posto al piano S1, - rendita: 15,18.
Coerenze: confina con i sub. 554, 560 e 562

105 Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 15,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 562, categoria C/2, classe 6, posto al piano S1, - rendita: 15,18.
Coerenze: confina con i sub. 555, 556, 561 e 563

106 Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 15,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 563, categoria C/2, classe 6, posto al piano S1, - rendita: 15,18.
Coerenze: confina con i sub. 556, 557 e 562

*** per superficie lorda si intende comprensiva delle murature perimetrali**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla data del sopralluogo le unità risultano libere

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1. Iscrizioni: ***Limitatamente al cespite n° 82***

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo a favore di **BANCA DELLE MARCHE, contro** [redacted] con atto iscritto a Roma 2 in data 17/06/2009 ai nn. 11708
importo ipoteca: 3.680.000
importo capitale: 1.840.000

4.2.2. Pignoramenti: ***Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: ***Nessuna difformità***

4.3.2. Conformità catastale: ***Nessuna difformità***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:**N.P.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio G. Bartoli in data 15/01/1982 ai nn. 2196/573 trascritto a Roma 2 in data 26/01/1982 ai nn. 1965

[redacted] proprietario dal 12/12/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio P. Mazza in data 12/12/2003 ai nn. 98469/31907 trascritto a Roma 2 in data 30/12/2003 ai nn. 39307

Limitatamente ai beni: appezzamento di terreno agricolo della superficie di mq. 4.326in N.C.T. al foglio 10 particella 801, classe 2, a. 43, ca. 26, R.D. Euro 23,46 - R.A. Euro 7,82 - (ex particella 691/b, della maggior consistenza di mq. 56.358, giusta il tipo di frazionamento redatto su estratto di mappa n. 493059/2003, approvato dall'U.T.E. di Roma in data 27/05/03 n. 3542).

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] proprietario dal 14/01/1996 al 11/12/2003 in forza di denuncia di successione a firma di Roma in data 12/07/2006 ai nn. 16 vol. 16616

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire n° 59/07 e successive varianti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **cantina** di cui al punto **82**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 7.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 508
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	4,50	0,20	0,90
	Sup. reale lorda	**4,50**		**0,90**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio

Descrizione **cantina** di cui al punto **83**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 7.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 509
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	4,50	0,20	0,90
	Sup. reale lorda	**4,50**		**0,90**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio

Descrizione **cantina** di cui al punto **84**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 7.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 510
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	4,50	0,20	0,90
	Sup. reale lorda	**4,50**		**0,90**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio

Descrizione **cantina** di cui al punto **85**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 7.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 521
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	4,50	0,20	0,90
	Sup. reale lorda	**4,50**		**0,90**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio

Descrizione **cantina** di cui al punto **86**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 7.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 526
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	3,50	0,20	0,70
	Sup. reale lorda	**3,50**		**0,70**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **cantina** di cui al punto **87**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 7.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 542
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	3,50	0,20	0,70
	Sup. reale lorda	**3,50**		**0,70**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio

Descrizione **cantina** di cui al punto **88**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 7.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 544
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	3,50	0,20	0,70
	Sup. reale lorda	**3,50**		**0,70**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio

Descrizione **cantina** di cui al punto **89**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 7.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 545
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina	Sup. reale lorda	4,50	0,20	0,90
	Sup. reale lorda	**4,50**		**0,90**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio

Descrizione **cantina** di cui al punto **90**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 7.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 546
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina	Sup. reale lorda	4,50	0,20	0,90
	Sup. reale lorda	**4,50**		**0,90**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio

Descrizione **cantina** di cui al punto **91**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 7.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 547
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	4,50	0,20	0,90
	Sup. reale lorda	**4,50**		**0,90**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio

Descrizione **cantina** di cui al punto **92**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 7.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 548
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	4,50	0,20	0,90
	Sup. reale lorda	**4,50**		**0,90**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio

Descrizione **cantina** di cui al punto **93**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 7.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 549
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	3,50	0,20	0,70
	Sup. reale lorda	**3,50**		**0,70**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio

Descrizione **cantina** di cui al punto **94**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 7.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 551
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	3,50	0,20	0,70
	Sup. reale lorda	**3,50**		**0,70**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **cantina** di cui al punto **95**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 7.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 552
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	3,50	0,20	0,70
	Sup. reale lorda	**3,50**		**0,70**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio

Descrizione **cantina** di cui al punto **96**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 7.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 553
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	4,50	0,20	0,90
	Sup. reale lorda	**4,50**		**0,90**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio

Descrizione **cantina** di cui al punto **97**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 7.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 554
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	3,50	0,20	0,70

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Sup. reale lorda	**3,50**	**0,70**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio

Descrizione **cantina** di cui al punto **98**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 7.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 555
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	3,50	0,20	0,70
	Sup. reale lorda	**3,50**		**0,70**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio

Descrizione **cantina** di cui al punto **99**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 7.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 556
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	4,50	0,20	0,90
	Sup. reale lorda	**4,50**		**0,90**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio

Descrizione **cantina** di cui al punto **100**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 7.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 557
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	3,50	0,20	0,70
	Sup. reale lorda	**3,50**		**0,70**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio

Descrizione **cantina** di cui al punto **101**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 7.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 558
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	14,50	0,20	2,90
	Sup. reale lorda	**14,50**		**2,90**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio

Descrizione **cantina** di cui al punto **102**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 7.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 559
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	15,50	0,20	3,10
	Sup. reale lorda	**15,50**		**3,10**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento interno: Blocco cemento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Infissi esterni: Anta singola in alluminio

Descrizione **cantina** di cui al punto **103**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 7.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 560
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	15,50	0,20	3,10
	Sup. reale lorda	**15,50**		**3,10**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio

Descrizione **cantina** di cui al punto **104**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, 7.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 561
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	15,50	0,20	3,10
	Sup. reale lorda	**15,50**		**3,10**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio

Descrizione **cantina** di cui al punto **105**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 7.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 562
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	15,50	0,20	3,10
	Sup. reale lorda	**15,50**		**3,10**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio

Descrizione **cantina** di cui al punto **106**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 7.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 563
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	15,50	0,20	3,10
	Sup. reale lorda	**15,50**		**3,10**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Vedi criterio adottato nella stima del LOTTO A – Fabb. A, pag. 37 dell'elaborato peritale.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio della Provincia di Roma, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma, ufficio tecnico di Fiano Romano
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare e agenzie immobiliari operanti sul territorio.

8.3. Valutazione corpi

82. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,90	€ 2.019,67	€ 1.817,70

- Valore corpo: **€ 1.817,70**
- Valore complessivo intero: **€ 1.817,70**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.817,70**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

83. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,90	€ 2.019,67	€ 1.817,70

- Valore corpo: **€ 1.817,70**
- Valore complessivo intero: **€ 1.817,70**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.817,70**

84. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,90	€ 2.019,67	€ 1.817,70

- Valore corpo: **€ 1.817,70**
- Valore complessivo intero: **€ 1.817,70**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.817,70**

85. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,90	€ 2.019,67	€ 1.817,70

- Valore corpo: **€ 1.817,70**
- Valore complessivo intero: **€ 1.817,70**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.817,70**

86. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,70	€ 2.019,67	€ 1.413,77

- Valore corpo: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo intero: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.413,77**

87. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,70	€ 2.019,67	€ 1.413,77

- Valore corpo: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo intero: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.413,77**

88. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cantina	0,70	€ 2.019,67	€ 1.413,77

- Valore corpo: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo intero: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.413,77**

89. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,90	€ 2.019,67	€ 1.817,70

- Valore corpo: **€ 1.817,70**
- Valore complessivo intero: **€ 1.817,70**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.817,70**

90. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,90	€ 2.019,67	€ 1.817,70

- Valore corpo: **€ 1.817,70**
- Valore complessivo intero: **€ 1.817,70**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.817,70**

91. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,90	€ 2.019,67	€ 1.817,70

- Valore corpo: **€ 1.817,70**
- Valore complessivo intero: **€ 1.817,70**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.817,70**

92. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,90	€ 2.019,67	€ 1.817,70

- Valore corpo: **€ 1.817,70**
- Valore complessivo intero: **€ 1.817,70**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.817,70**

93. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,70	€ 2.019,67	€ 1.413,77

- Valore corpo: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo intero: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.413,77**

94. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,70	€ 2.019,67	€ 1.413,77

- Valore corpo: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo intero: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.413,77**

95. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,70	€ 2.019,67	€ 1.413,77

- Valore corpo: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo intero: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.413,77**

96. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,90	€ 2.019,67	€ 1.817,70

- Valore corpo: **€ 1.817,70**
- Valore complessivo intero: **€ 1.817,70**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.817,70**

97. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,70	€ 2.019,67	€ 1.413,77

- Valore corpo: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo intero: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.413,77**

98. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,70	€ 2.019,67	€ 1.413,77

- Valore corpo: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo intero: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.413,77**

99. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,90	€ 2.019,67	€ 1.817,70

- Valore corpo: **€ 1.817,70**
- Valore complessivo intero: **€ 1.817,70**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.817,70**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

100.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,70	€ 2.019,67	€ 1.413,77

- Valore corpo: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo intero: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.413,77**

101.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	2,90	€ 2.019,67	€ 5.857,04

- Valore corpo: **€ 5.857,04**
- Valore complessivo intero: **€ 5.857,04**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 5.857,04**

102.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	3,10	€ 2.019,67	€ 6.260,98

- Valore corpo: **€ 6.260,98**
- Valore complessivo intero: **€ 6.260,98**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 6.260,98**

103.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	3,10	€ 2.019,67	€ 6.260,98

- Valore corpo: **€ 6.260,98**
- Valore complessivo intero: **€ 6.260,98**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 6.260,98**

104.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	3,10	€ 2.019,67	€ 6.260,98

- Valore corpo: **€ 6.260,98**
- Valore complessivo intero: **€ 6.260,98**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 6.260,98**

105.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	3,10	€ 2.019,67	€ 6.260,98

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Valore corpo: **€ 6.260,98**
- Valore complessivo intero: **€ 6.260,98**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 6.260,98**

106.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	3,10	€ 2.019,67	€ 6.260,98

- Valore corpo: **€ 6.260,98**
- Valore complessivo intero: **€ 6.260,98**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 6.260,98**

Riepilogo generale:

ID	Immobile	S.L./S.U.L.*	Valore diritto e quota
82	**cantina**	4,50	**€ 1.817,70**
83	**cantina**	4,50	**€ 1.817,70**
84	**cantina**	4,50	**€ 1.817,70**
85	**cantina**	4,50	**€ 1.817,70**
86	**cantina**	3,50	**€ 1.413,77**
87	**cantina**	3,50	**€ 1.413,77**
88	**cantina**	3,50	**€ 1.413,77**
89	**cantina**	4,50	**€ 1.817,70**
90	**cantina**	4,50	**€ 1.817,70**
91	**cantina**	4,50	**€ 1.817,70**
92	**cantina**	4,50	**€ 1.817,70**
93	**cantina**	3,50	**€ 1.413,77**
94	**cantina**	3,50	**€ 1.413,77**
95	**cantina**	3,50	**€ 1.413,77**
96	**cantina**	4,50	**€ 1.817,70**
97	**cantina**	3,50	**€ 1.413,77**
98	**cantina**	3,50	**€ 1.413,77**
99	**cantina**	4,50	**€ 1.817,70**
100	**cantina**	3,50	**€ 1.413,77**
101	**cantina**	14,50	**€ 5.857,04**
102	**cantina**	15,50	**€ 6.260,98**
103	**cantina**	15,50	**€ 6.260,98**
104	**cantina**	15,50	**€ 6.260,98**
105	**cantina**	15,50	**€ 6.260,98**
106	**cantina**	15,50	**€ 6.260,98**
			€ 68.062,87

Totale Lotto H = € 68.062,87

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 4

Lotto I

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

107. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 3,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 917 subalterno 8, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 3,72.
Coerenze: confina con i sub. 2 e 9

108. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 3,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 917 subalterno 12, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 3,72.
Coerenze: confina con i sub. 6, 11 e 13

109. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 3,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 917 subalterno 14, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 3,72.
Coerenze: confina con i sub. 2 e 15

110. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 3,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 917 subalterno 21, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 3,72.
Coerenze: confina con i sub. 16, 20, 22 e 28

111. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 3,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 917 subalterno 22, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 3,72.
Coerenze: confina con i sub. 17, 21, 23 e 27

112. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 3,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 917 subalterno 32, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 3,72.
Coerenze: confina con i sub. 27, 31, 33 e 37

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

113. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 3,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 917 subalterno 37, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 3,72.
Coerenze: confina con i sub. 32, 36 e 38

114. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 6,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 917 subalterno 74, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 7,44.
Coerenze: confina con i sub. 39 e 75

*** per superficie lorda si intende comprensiva delle murature perimetrali**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
Caratteristiche zona: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

3.STATO DI POSSESSO:
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
4.2.Vincoli ed oneri giuridici
4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna***
4.3.Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: ***Nessuna difformità***
4.3.2. Conformità catastale: ***Nessuna difformità***

6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
6.1 Attuali proprietari:
[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio G. Bartoli in data 15/01/1982 ai nn. 2196/573 trascritto a Roma 2 in data 26/01/1982 ai nn. 1965
[redacted] proprietario dal 12/12/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio P. Mazza in data 12/12/2003 ai nn. 98469/31907 trascritto a Roma 2 in data 30/12/2003 ai nn. 39307
Limitatamente ai beni:
- appezzamento di terreno agricolo della superficie di mq. 4.326in N.C.T. al foglio 10 particella 801, classe 2, a. 43, ca. 26, R.D. Euro 23,46 - R.A. Euro 7,82 - (ex particella 691/b, della maggior consistenza di mq. 56.358, giusta il tipo di frazionamento redatto su estratto di mappa n. 493059/2003, approvato dall'U.T.E. di Roma in data 27/05/03 n. 3542).

6.2 Precedenti proprietari:
[redacted]
proprietario dal 14/01/1996 al 11/12/2003 in forza di denuncia di successione a firma di Roma in data 12/07/2006 ai nn. 16 vol. 16616

7.PRATICHE EDILIZIE:
Permesso di Costruire n° 61/06 e successive varianti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **cantina** di cui al punto **107**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 4.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 917 subalterno 8
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	3,50	0,20	0,70
	Sup. reale lorda	**3,50**		**0,70**

Descrizione **cantina** di cui al punto **108**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 4.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 917 subalterno 12
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	3,50	0,20	0,70
	Sup. reale lorda	**3,50**		**0,70**

Descrizione **cantina** di cui al punto **109**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 4.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 917 subalterno 14
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	3,50	0,20	0,70
	Sup. reale lorda	**3,50**		**0,70**

Descrizione **cantina** di cui al punto **110**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 4.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 917 subalterno 21
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	3,50	0,20	0,70
	Sup. reale lorda	**3,50**		**0,70**

Descrizione **cantina** di cui al punto **111**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 4.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 917 subalterno 22
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	3,50	0,20	0,70
	Sup. reale lorda	**3,50**		**0,70**

Descrizione **cantina** di cui al punto **112**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 4.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 917 subalterno 32
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	3,50	0,20	0,70
	Sup. reale lorda	**3,50**		**0,70**

Descrizione **cantina** di cui al punto **113**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 4.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 917 subalterno 37
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	3,50	0,20	0,70
	Sup. reale lorda	**3,50**		**0,70**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **cantina** di cui al punto **114**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 4.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 917 subalterno 74
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	6,50	0,20	1,63
	Sup. reale lorda	**6,50**		**1,63**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Vedi criterio adottato nella stima del LOTTO A – Fabb. A, pag. 37 dell'elaborato peritale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Roma, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma, ufficio tecnico di Fiano Romano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti nella zona.

8.3. Valutazione corpi

107.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,70	€ 2.019,67	€ 1.413,77

- Valore corpo: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo intero: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.413,77**

108.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,70	€ 2.019,67	€ 1.413,77

- Valore corpo: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo intero: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.413,77**

109.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,70	€ 2.019,67	€ 1.413,77

- Valore corpo: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo intero: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.413,77**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

110.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,70	€ 2.019,67	€ 1.413,77

- Valore corpo: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo intero: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.413,77**

111.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,70	€ 2.019,67	€ 1.413,77

- Valore corpo: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo intero: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.413,77**

112.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,70	€ 2.019,67	€ 1.413,77

- Valore corpo: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo intero: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.413,77**

113.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,70	€ 2.019,67	€ 1.413,77

- Valore corpo: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo intero: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.413,77**

114.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	1,30	€ 2.019,67	€ 2.625,57

- Valore corpo: **€ 2.625,57**
- Valore complessivo intero: **€ 2.625,57**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 2.625,57**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riepilogo generale:

ID	Immobile	S.L./S.U.L.*	Valore diritto e quota
107	**cantina**	3,50	**€ 1.413,77**
108	**cantina**	3,50	**€ 1.413,77**
109	**cantina**	3,50	**€ 1.413,77**
110	**cantina**	3,50	**€ 1.413,77**
111	**cantina**	3,50	**€ 1.413,77**
112	**cantina**	3,50	**€ 1.413,77**
113	**cantina**	3,50	**€ 1.413,77**
114	**cantina**	6,50	**€ 2.625,57**
			€ 12.521,96

Totale Lotto I = € 12.521,96

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 9

Lotto L

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

115. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq3,50*

Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 639, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 3,72.

Coerenze: confina con i sub. 638, 640 e 663

116. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq3,50*

Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 640, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 3,72.

Coerenze: confina con i sub. 639, 641 e 664

117. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 3,00*

Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 652, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 2,48.

Coerenze: confina con i sub. 651, 653, 672 e 673

118. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 3,00*

Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 653, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 2,48.

Coerenze: confina con i sub. 652, 654, 671 e 672

119. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq3,50*

Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 656, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 3,72.

Coerenze: confina con i sub. 655 e 657

120. Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione

Abitazione composta da soggiorno con a.c., WC e disimpegno all'ingresso. Fornito di giardino.

Posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie residenziale lorda di circa mq 32,50*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 680, categoria A/2, classe 4, composto da vani 2, posto al piano T, - rendita: 315,04.
Coerenze: confina con i sub. 679, 681 e 686

121. Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione
Abitazione composta da soggiorno con a.c., WC e disimpegno all'ingresso. Fornito di giardino.
Posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie residenziale lorda di circa mq 31,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 681, categoria A/2, classe 4, composto da vani 2, posto al piano T, - rendita: 315,04.
Coerenze: confina con i sub. 680, 682 e 687

122. Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione
Abitazione composta da soggiorno con a.c., WC e disimpegno all'ingresso. Fornito di giardino.
Posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie residenziale lorda di circa mq 31,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 684, categoria A/2, classe 4, composto da vani 2, posto al piano T, - rendita: 315,04.
Coerenze: confina con i sub. 635, 683 e 690

123. Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione
Abitazione composta da disimpegno all'ingresso, soggiorno, cucina, WC e camera. Fornito di giardino.
Posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie residenziale lorda di circa mq 46,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 691, categoria A/2, classe 4, composto da vani 4, posto al piano T, - rendita: 630,08.
Coerenze: confina con i sub. 635, 692 e 695

124. Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione
Abitazione composta da disimpegno all'ingresso, soggiorno, cucina, WC e camera. Fornito di giardino.
Posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie residenziale lorda di circa mq 46,50*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 692, categoria A/2, classe 4, composto da vani 4, posto al piano T, - rendita: 630,08.
Coerenze: confina con i sub. 691, 693 e 696

125. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina
Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 99,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 723, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 111,55.
Coerenze: confina con i sub. 634, 650 e 651

126. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina
Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 65,00*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 724, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 73,13.
Coerenze: confina con i sub. 634, 723 e 725

127. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina
Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 31,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 725, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 34,71.
Coerenze: confina con i sub. 634, 723 e 724

128. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto
Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 7,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 726, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 3,98.
Coerenze: confina con i sub. 1, 4, 608 e 727

129. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto
Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 7,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 727, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 3,98.
Coerenze: confina con i sub. 1, 608, 726 e 728

130. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto
Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 7,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 728, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 3,98.
Coerenze: confina con i sub. 1, 608, 727 e 729

131. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto
Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 7,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 729, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 3,98.
Coerenze: confina con i sub. 1, 606, 608 e 728

132. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina
Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 3,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 730, categoria C/2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 2,48.
Coerenze: confina con i sub. 650, 651 e 678

133. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto
Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 11,00*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 952 subalterno 612, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 6,25.
Coerenze: confina con i sub. 15 e 613

*** per superficie lorda si intende comprensiva delle murature perimetrali**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
Caratteristiche zona: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
la zona provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:
Alla data del sopralluogo le unità risultano libere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
4.2. Vincoli ed oneri giuridici
4.2.1. *Iscrizioni:* ***Limitatamente al cespite n° 117, 118, 120, 121, 125, 126***
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo a favore di **BANCA DELLE MARCHE, contro** [redacted] con atto iscritto a Roma 2 in data 17/06/2009 ai nn. 11707
importo ipoteca: € 7.292.000
importo capitale: € 3.696.000
Iscrizioni: ***Limitatamente al cespite n° 115, 116, 119, 122, 123, 124***
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo a favore di **IMPREBANCA S.P.A., contro** [redacted] atto iscritto a Roma 2 in data 29/03/2012 ai nn. 2040
importo ipoteca: € 1.400.000
importo capitale: € 700.000
Iscrizioni: ***Limitatamente al cespite n° 133***
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo a favore di **BANCA DELLE MARCHE, contro** [redacted] con atto iscritto a Roma 2 in data 17/06/2009 ai nn. 11708
importo ipoteca: 3.680.000
importo capitale: 1.840.000
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* ***Nessuna difformità***
4.3.2. *Conformità catastale:* ***Nessuna difformità***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **N.P.**

6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
6.1 Attuali proprietari:
[redacted] da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio G. Bartoli in data 15/01/1982 ai nn. 2196/573 trascritto a Roma 2 in data 26/01/1982 ai nn. 1965
[redacted] proprietario dal 12/12/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio P. Mazza in data 12/12/2003 ai nn. 98469/31907 trascritto a Roma 2 in data 30/12/2003 ai nn. 39307

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Limitatamente ai beni:
- appezzamento di terreno agricolo della superficie di mq. 4.326in N.C.T. al foglio 10 particella 801, classe 2, a. 43, ca. 26, R.D. Euro 23,46 - R.A. Euro 7,82 - (ex particella 691/b, della maggior consistenza di mq. 56.358, giusta il tipo di frazionamento redatto su estratto di mappa n. 493059/2003, approvato dall'U.T.E. di Roma in data 27/05/03 n. 3542).

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] proprietario dal 14/01/1996 al 11/12/2003 in forza di denuncia di successione a firma di Roma in data 12/07/2006 ai nn. 16 vol. 16616

7.PRATICHE EDILIZIE:
Permesso di Costruire n° 42/05 e successive varianti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **cantina** di cui al punto **115**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 9.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 639
L'unità immobiliare identificata con il numero 5 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,75.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina	Sup. reale lorda	3,50	0,20	0,70
	Sup. reale lorda	**3,50**		**0,70**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio
Pavim. Interna: Battuto di cemento

Descrizione **cantina** di cui al punto **116**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 9.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 640
L'unità immobiliare identificata con il numero 6 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,75.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina	Sup. reale lorda	3,50	0,20	0,70
	Sup. reale lorda	**3,50**		**0,70**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio
Pavim. Interna: Battuto di cemento

Descrizione **cantina** di cui al punto **117**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 9.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 652
L'unità immobiliare identificata con il numero 18 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,75.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina	Sup. reale lorda	2,50	0,20	0,50
	Sup. reale lorda	**2,50**		**0,50**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio
Pavim. Interna: Battuto di cemento

Descrizione **cantina** di cui al punto **118**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 9.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 653
L'unità immobiliare identificata con il numero 19 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,75.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina	Sup. reale lorda	2,50	0,20	0,50
	Sup. reale lorda	**2,50**		**0,50**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio
Pavim. Interna: Battuto di cemento

Descrizione **cantina** di cui al punto **119**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 9.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 656
L'unità immobiliare identificata con il numero 22 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,75.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina	Sup. reale lorda	3,50	0,20	0,70
	Sup. reale lorda	**3,50**		**0,70**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio
Pavim. Interna: Battuto di cemento

Descrizione **abitazione** di cui al punto **120**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 9.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 680
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione	Sup. reale lorda	32,50	1,00	32,50
giardino	Sup. reale lorda	12,00	0,15	1,80
	Sup. reale lorda	**44,50**		**34,30**

Descrizione **abitazione** di cui al punto **121**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 9.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 681
L'unità ha un'altezza interna di circa 2,70.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione	Sup. reale lorda	31,00	1,00	31,00
giardino	Sup. reale lorda	13,00	0,15	1,95
	Sup. reale lorda	**44,00**		**32,95**

Caratteristiche descrittive:
Impianti:
Condizionamento: Condizionatori elettrici
Termico: Caldaia assente

Descrizione **abitazione** di cui al punto **122**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 9.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 684
L'unità ha un'altezza interna di circa 2,70.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione	Sup. reale lorda	31,00	1,00	31,00
giardino	Sup. reale lorda	11,00	0,15	1,65
	Sup. reale lorda	**42,00**		**32,65**

Caratteristiche descrittive:
Impianti:
Condizionamento: Impianto assente
Termico: Caldaia assente

Descrizione **abitazione** di cui al punto **123**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 9.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 691
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione	Sup. reale lorda	46,50	1,00	46,50
giardino	Sup. reale lorda	15,00	0,15	2,25
	Sup. reale lorda	**61,50**		**48,75**

Descrizione **abitazione** di cui al punto **124**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 9.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 692
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione	Sup. reale lorda	46,50	1,00	46,50
giardino	Sup. reale lorda	17,00	0,15	2,55
	Sup. reale lorda	**63,50**		**49,05**

Caratteristiche descrittive:
Impianti:
Termico: Caldaia assente
Condizionamento: Condizionatori elettrici

Descrizione **cantina** di cui al punto **125**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 9.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 723
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina/magazzino	Sup. reale lorda	99,00	0,20	19,80
	Sup. reale lorda	**99,00**		**19,80**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio
Pavim. Interna: Battuto di cemento

Descrizione **cantina** di cui al punto **126**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 9.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 724
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina/magazzino	Sup. reale lorda	65,00	0,20	13,00
	Sup. reale lorda	**65,00**		**13,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio
Pavim. Interna: Battuto di cemento

Descrizione **cantina** di cui al punto **127**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 9.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 725
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina/magazzino	Sup. reale lorda	31,00	0,20	6,20
	Sup. reale lorda	**31,00**		**6,20**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio
Pavim. Interna: Battuto di cemento

Descrizione **posto auto** di cui al punto **128**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 9.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 726
L'unità immobiliare identificata con il numero 97 di interno.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	7,00	1,00	7,00
	Sup. reale lorda	**7,00**		**7,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **129**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 9.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 727
L'unità immobiliare identificata con il numero 96 di interno.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	7,00	1,00	7,00
	Sup. reale lorda	**7,00**		**7,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **130**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 9.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 728
L'unità immobiliare identificata con il numero 95 di interno.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	7,00	1,00	7,00
	Sup. reale lorda	**7,00**		**7,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **131**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 9.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 729
L'unità immobiliare identificata con il numero 94 di interno.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	7,00	1,00	7,00
	Sup. reale lorda	**7,00**		**7,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **cantina** di cui al punto **132**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 9.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 730
L'unità immobiliare identificata con il numero 17 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,75.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina	Sup. reale lorda	2,50	0,20	0,50
	Sup. reale lorda	**2,50**		**0,50**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Rivestimento interno: Blocco cemento
Infissi esterni: Anta singola in alluminio
Pavim. Interna: Battuto di cemento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **posto auto** di cui al punto **133**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, 9.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 952 subalterno 612
L'unità immobiliare identificata con il numero 82 di interno.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	11,00	1,00	11,00
	Sup. reale lorda	**11,00**		**11,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Vedi criterio adottato nella stima del LOTTO A – Fabb. A, pag. 37 dell'elaborato peritale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Roma, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma, ufficio tecnico di Fiano Romano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti nella zona.

8.3. Valutazione corpi

115.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cantina	0,70	€ 2.019,67	€ 1.413,77

- Valore corpo: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo intero: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.413,77**

116.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cantina	0,70	€ 2.019,67	€ 1.413,77

- Valore corpo: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo intero: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.413,77**

117.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cantina	0,50	€ 2.019,67	€ 1.009,83

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Valore corpo: **€ 1.009,83**
- Valore complessivo intero: **€ 1.009,83**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.009,83**

118.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cantina	0,50	€ 2.019,67	€ 1.009,83

- Valore corpo: **€ 1.009,83**
- Valore complessivo intero: **€ 1.009,83**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.009,83**

119.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cantina	0,70	€ 2.019,67	€ 1.413,77

- Valore corpo: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo intero: **€ 1.413,77**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.413,77**

120.abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione	32,50	€ 2.019,67	€ 65.639,27
giardino	1,80	€ 2.019,67	€ 3.635,41
	34,30		**€ 69.274,68**

- Valore corpo: **€ 69.274,68**
- Valore complessivo intero: **€ 69.274,68**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 69.274,68**

121.abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione	31,00	€ 2.019,67	€ 62.609,77
giardino	1,95	€ 2.019,67	€ 3.938,36
	32,95		**€ 66.548,13**

- Valore corpo: **€ 66.548,13**
- Valore complessivo intero: **€ 66.548,13**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 66.548,13**

122.abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione	31,00	€ 2.019,67	€ 62.609,77

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

giardino	1,65	€ 2.019,67	€ 3.332,46
	32,65		**€ 65.942,23**

- Valore corpo: **€ 65.942,23**
- Valore complessivo intero: **€ 65.942,23**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 65.942,23**

123.abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione	46,50	€ 2.019,67	€ 93.914,66
giardino	2,25	€ 2.019,67	€ 4.544,26
	48,75		**€ 98.458,92**

- Valore corpo: **€ 98.458,92**
- Valore complessivo intero: **€ 98.458,92**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 98.458,92**

124.abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione	46,50	€ 2.019,67	€ 93.914,66
giardino	2,55	€ 2.019,67	€ 5.150,16
	49,05		**€ 99.064,82**

- Valore corpo: **€ 99.064,82**
- Valore complessivo intero: **€ 99.064,82**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 99.064,82**

125.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina/magazzino	19,80	€ 2.019,67	€ 39.989,47

- Valore corpo: **€ 39.989,47**
- Valore complessivo intero: **€ 39.989,47**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 39.989,47**

126.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina/magazzino	13,00	€ 2.019,67	€ 26.255,71

- Valore corpo: **€ 26.255,71**
- Valore complessivo intero: **€ 26.255,71**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 26.255,71**

127.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina/magazzino	6,20	€ 2.019,67	€ 12.521,95

- Valore corpo: **€ 12.521,95**
- Valore complessivo intero: **€ 12.521,95**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 12.521,95**

128.posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	7,00	€ 403,93	€ 2.827,51

- Valore corpo: **€ 2.827,51**
- Valore complessivo intero: **€ 2.827,51**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 2.827,51**

129.posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	7,00	€ 403,93	€ 2.827,51

- Valore corpo: **€ 2.827,51**
- Valore complessivo intero: **€ 2.827,51**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 2.827,51**

130.posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	7,00	€ 403,93	€ 2.827,51

- Valore corpo: **€ 2.827,51**
- Valore complessivo intero: **€ 2.827,51**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 2.827,51**

131.posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	7,00	€ 403,93	€ 2.827,51

- Valore corpo: **€ 2.827,51**
- Valore complessivo intero: **€ 2.827,51**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 2.827,51**

132.cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cantina	0,50	€ 2.019,67	€ 1.009,83

- Valore corpo: **€ 1.009,83**
- Valore complessivo intero: **€ 1.009,83**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.009,83**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

133.posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	11,00	€ 403,93	€ 4.443,23

- Valore corpo: **€ 4.443,23**
- Valore complessivo intero: **€ 4.443,23**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 4.443,23**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore diritto e quota
115	**cantina**	3,50	**€1.413,77**
116	**cantina**	3,50	**€1.413,77**
117	**cantina**	3,00	**€1.009,83**
118	**cantina**	3,00	**€1.009,83**
119	**cantina**	3,50	**€1.413,77**
120	**abitazione**	32,50	**€69.274,68**
121	**abitazione**	31,00	**€66.548,13**
122	**abitazione**	31,00	**€65.942,23**
123	**abitazione**	46,50	**€98.458,92**
124	**abitazione**	46,50	**€99.064,82**
125	**cantina**	99,00	**€39.989,47**
126	**cantina**	65,00	**€26.255,71**
127	**cantina**	31,00	**€12.521,95**
128	**posto auto**	7,00	**€2.827,51**
129	**posto auto**	7,00	**€2.827,51**
130	**posto auto**	7,00	**€2.827,51**
131	**posto auto**	7,00	**€2.827,51**
132	**cantina**	3,00	**€1.009,83**
133	**posto auto**	11,00	**€4.443,23**
			€ 501.079,98

Totale Lotto L = € 501.079,98

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c.

Lotto M

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

134. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto
Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq11,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 864 subalterno 25 graffata con particella 952 sub 615, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 6,25.
Coerenze: confina con i sub. 613, 614 e 616

135. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto
Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq11,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 864 subalterno 30 graffata con particella 952 sub 620, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 6,25.
Coerenze: confina con i sub. 619 e 621

136. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto
Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq11,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 864 subalterno 31 graffata con particella 952 sub 621, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 6,25.
Coerenze: confina con i sub. 620 e 622

137. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto
Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq11,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 864 subalterno 8, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 6,25.
Coerenze: confina con i sub. 7 e 9

138. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto
Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq11,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 864 subalterno 17, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 6,25.
Coerenze: confina con i sub. 16 e 18

139. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto
Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq11,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 864 subalterno 20, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 6,25.
Coerenze: confina con i sub. 19 e 21

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

140. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 11,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 864 subalterno 502, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 6,25.
Coerenze: confina con i sub. 501, 503 e 523

*** per superficie lorda si intende comprensiva delle murature perimetrali**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo le unità risultano libere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1. *Iscrizioni:* ***Limitatamente al cespite n° 136, 137***

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo a favore di **IMPREBANCA S.P.A., contro** [redacted] con atto iscritto a Roma 2 in data 29/03/2012 ai nn. 2040
importo ipoteca: € 1.400.000
importo capitale: € 700.000

Iscrizioni: ***Limitatamente al cespite n° 134, 138, 139***

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo a favore di **BANCA DELLE MARCHE, contro** [redacted] con atto iscritto a Roma 2 in data 17/06/2009 ai nn. 11708
importo ipoteca: 3.680.000
importo capitale: 1.840.000

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* ***Nessuna difformità***

4.3.2. *Conformità catastale:* ***Nessuna difformità***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **N.P.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio G. Bartoli in data 15/01/1982 ai nn. 2196/573 trascritto a Roma 2 in data 26/01/1982 ai nn. 1965

[redacted] proprietario dal 12/12/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio P. Mazza in data 12/12/2003 ai nn. 98469/31907 trascritto a Roma 2 in data 30/12/2003 ai nn. 39307
Limitatamente ai beni:
- appezzamento di terreno agricolo della superficie di mq. 4.326in N.C.T. al foglio 10 particella 801, classe 2, a. 43, ca. 26, R.D. Euro 23,46 - R.A. Euro 7,82 - (ex particella 691/b, della maggior consistenza di mq. 56.358, giusta il tipo di frazionamento redatto su estratto di mappa n. 493059/2003, approvato dall'U.T.E. di Roma in data 27/05/03 n. 3542).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] proprietario dal 14/01/1996 al 11/12/2003 in forza di denuncia di successione a firma di Roma in data 12/07/2006 ai nn. 16 vol. 16616

7.PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire n° 61/06 e successive varianti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **posto auto** di cui al punto **134**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 864 subalterno 25 graffata con particella 952 sub 615

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	11,00	1,00	11,00
	Sup. reale lorda	**11,00**		**11,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **135**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 864 subalterno 30 graffata con particella 952 sub 620

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	11,00	1,00	11,00
	Sup. reale lorda	**11,00**		**11,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **136**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 864 subalterno 31 graffata con particella 952 sub 621

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	11,00	1,00	11,00
	Sup. reale lorda	**11,00**		**11,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **Posto auto** di cui al punto **137**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 864 subalterno 8

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	11,00	1,00	11,00
	Sup. reale lorda	**11,00**		**11,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **138**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 864 subalterno 17

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	11,00	1,00	11,00
	Sup. reale lorda	**11,00**		**11,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **Posto auto** di cui al punto **139**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 864 subalterno 20

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

posto auto	Sup. reale lorda	11,00	1,00	11,00
	Sup. reale lorda	**11,00**		**11,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **140**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 864 subalterno 502

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	11,00	1,00	11,00
	Sup. reale lorda	**11,00**		**11,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1.Criterio di Stima

Vedi criterio adottato nella stima del LOTTO A – Fabb. A, pag. 37 dell'elaborato peritale.

8.2.Fonti di informazione

Catasto di Roma, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma, ufficio tecnico di Fiano Romano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti nella zona.

8.3.Valutazione corpi

134.posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	11,00	€ 403,93	€ 4.443,23

- Valore corpo: **€ 4.443,23**
- Valore complessivo intero: **€ 4.443,23**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 4.443,23**

135.posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	11,00	€ 403,93	€ 4.443,23

- Valore corpo: **€ 4.443,23**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Valore complessivo intero: **€ 4.443,23**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 4.443,23**

136.posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	11,00	€ 403,93	€ 4.443,23

- Valore corpo: **€ 4.443,23**
- Valore complessivo intero: **€ 4.443,23**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 4.443,23**

137.Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	11,00	€ 403,93	€ 4.443,23

- Valore corpo: **€ 4.443,23**
- Valore complessivo intero: **€ 4.443,23**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 4.443,23**

138.posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	11,00	€ 403,93	€ 4.443,23

- Valore corpo: **€ 4.443,23**
- Valore complessivo intero: **€ 4.443,23**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 4.443,23**

139.Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	11,00	€ 403,93	€ 4.443,23

- Valore corpo: **€ 4.443,23**
- Valore complessivo intero: **€ 4.443,23**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 4.443,23**

140.posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	11,00	€ 403,93	€ 4.443,23

- Valore corpo: **€ 4.443,23**
- Valore complessivo intero: **€ 4.443,23**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 4.443,23**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riepilogo generale:

ID	Immobile	S.L./S.U.L.*	Valore diritto e quota
134	**posto auto**	11,00	**€ 4.443,23**
135	**posto auto**	11,00	**€ 4.443,23**
136	**posto auto**	11,00	**€ 4.443,23**
137	**posto auto**	11,00	**€ 4.443,23**
138	**posto auto**	11,00	**€ 4.443,23**
139	**posto auto**	11,00	**€ 4.443,23**
140	**posto auto**	11,00	**€ 4.443,23**
			€ 31.102,61

Totale Lotto M = € 31.102,61

*** S.L. = superficie lorda S.U.L. = superficie utile lorda**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c.

Lotto N

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

141. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 12,00*

Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 861 subalterno 2, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 6,82.

Coerenze: confina con il sub. 3

142. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 12,00*

Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 861 subalterno 35, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 6,82.

Coerenze: confina con i sub. 33 e 34

*** per superficie lorda si intende comprensiva delle murature perimetrali**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1. *Iscrizioni:* ***Nessuna***

4.2.2. *Pignoramenti:* ***Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* ***Nessuna difformità***

4.3.2. *Conformità catastale:* ***Nessuna difformità***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **N.P.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio G. Bartoli in data 15/01/1982 ai nn. 2196/573 trascritto a Roma 2 in data 26/01/1982 ai nn. 1965

[redacted] proprietario dal 12/12/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio P. Mazza in data 12/12/2003 ai nn. 98469/31907 trascritto a Roma 2 in data 30/12/2003 ai nn. 39307

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Limitatamente ai beni:
- appezzamento di terreno agricolo della superficie di mq. 4.326in N.C.T. al foglio 10 particella 801, classe 2, a. 43, ca. 26, R.D. Euro 23,46 - R.A. Euro 7,82 - (ex particella 691/b, della maggior consistenza di mq. 56.358, giusta il tipo di frazionamento redatto su estratto di mappa n. 493059/2003, approvato dall'U.T.E. di Roma in data 27/05/03 n. 3542).

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted]
proprietario dal 14/01/1996 al 11/12/2003 in forza di denuncia di successione a firma di Roma in data 12/07/2006 ai nn. 16 vol. 16616

7.PRATICHE EDILIZIE:
Permesso di Costruire n° 61/06 e successive varianti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **posto auto** di cui al punto **141**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 861 subalterno 2

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale lorda	**12,00**		**12,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **142**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 861 subalterno 35

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale lorda	**12,00**		**12,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Vedi criterio adottato nella stima del LOTTO A – Fabb. A, pag. 37 dell'elaborato peritale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Roma, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma, ufficio tecnico di Fiano Romano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti nella zona.

8.3. Valutazione corpi

141.posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	12,00	€ 403,93	€ 4.847,16

- Valore corpo: **€ 4.847,16**
- Valore complessivo intero: **€ 4.847,16**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 4.847,16**

142. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	12,00	€ 403,93	€ 4.847,16

- Valore corpo: **€ 4.847,16**
- Valore complessivo intero: **€ 4.847,16**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 4.847,16**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore diritto e quota
141	**posto auto**	12,00	**€ 4.847,16**
142	**posto auto**	12,00	**€ 4.847,16**
			€ 9.694,32

Totale Lotto N = € 9.694,32

*** S.L. = superficie lorda S.U.L. = superficie utile lorda**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c.

Lotto O

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

143. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 21, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 2,84.
Coerenze: confina con i sub. 20, 22 e 28

144. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 22, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 2,84.
Coerenze: confina con i sub. 21, 23 e 29

145. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 23, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 2,84.
Coerenze: confina con i sub. 22, 24 e 30

146. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 24, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 2,84.
Coerenze: confina con i sub. 23, 25 e 31

147. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 25, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 2,84.
Coerenze: confina con i sub. 24, 26 e 32

148. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 26, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 2,84.
Coerenze: confina con i sub. 25 e 33

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

149. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 27, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 2,84.
Coerenze: confina con i sub. 19, 20 e 28

150. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 28, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 2,84.
Coerenze: confina con i sub. 20, 21 e 29

151. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 29, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 2,84.
Coerenze: confina con i sub. 22, 28 e 30

152. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 30, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 2,84.
Coerenze: confina con i sub. 23, 29 e 31

153. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 31, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 2,84.
Coerenze: confina con i sub. 24, 30 e 32

154. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 32, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 2,84.
Coerenze: confina con i sub. 25, 31 e 33

155. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 5,00*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 33, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 2,84.
Coerenze: confina con i sub. 26 e 32

156. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 34, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 2,84.
Coerenze: confina con il sub. 35

157. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lordadi circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981subalterno 35, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 2,84.
Coerenze: confina con i sub. 34 e 36

158. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 36, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 2,84.
Coerenze: confina con i sub. 35 e 37

159. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Composto da posto auto scoperto posto al piano T sviluppa una superficie lorda di circa mq **???**
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 37, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 2,84.
Coerenze: confina con i sub. 36 e 38

160. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Composto da posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 38, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 2,84.
Coerenze: confina con i sub. 37 e 39

161. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 39, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 2,84.
Coerenze: confina con i sub. 38 e 40

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

162. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 40, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 2,84.
Coerenze: confina con i sub. 39 e 41

163. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 41, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 2,84.
Coerenze: confina con i sub. 40 e 42

164. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 42, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 2,84.
Coerenze: confina con i sub. 41 e 43

165. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 43, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 2,84.
Coerenze: confina con il sub. 42

166. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Composto da posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 48, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 2,84.
Coerenze: confina con i sub. 47 e 49

167. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 49, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 2,84.
Coerenze: confina con i sub. 48 e 50

168. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Composto da posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 52, categoria C/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 2,84.
Coerenze: confina con i sub. 51, 53 e 54

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*** per superficie lorda si intende comprensiva delle murature perimetrali**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
Caratteristiche zona: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

3.STATO DI POSSESSO:
Alla data del sopralluogo le unità risultano libere.

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1. *Iscrizioni:* ***Limitatamente al cespite n° 143, 144 e 168***
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo a favore di **IMPREBANCA S.P.A., contro** [redacted] atto iscritto a Roma 2 in data 29/03/2012 ai nn. 2040
importo ipoteca: € 1.400.000
importo capitale: € 700.000

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* ***Nessuna difformità***

4.3.2. *Conformità catastale:* ***Nessuna difformità***

5.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:**N.P.**

6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1Attuali proprietari:

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio G. Bartoli in data 15/01/1982 ai nn. 2196/573 trascritto a Roma 2 in data 26/01/1982 ai nn. 1965
[redacted] proprietario dal 12/12/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio P. Mazza in data 12/12/2003 ai nn. 98469/31907 trascritto a Roma 2 in data 30/12/2003 ai nn. 39307
Limitatamente ai beni:
- appezzamento di terreno agricolo della superficie di mq. 4.326in N.C.T. al foglio 10 particella 801, classe 2, a. 43, ca. 26, R.D. Euro 23,46 - R.A. Euro 7,82 - (ex particella 691/b, della maggior consistenza di mq. 56.358, giusta il tipo di frazionamento redatto su estratto di mappa n. 493059/2003, approvato dall'U.T.E. di Roma in data 27/05/03 n. 3542).

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] proprietario dal 14/01/1996 al 11/12/2003 in forza di denuncia di successione a firma di Roma in data 12/07/2006 ai nn. 16 vol. 16616

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **posto auto** di cui al punto **143**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 21

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**5,00**

Caratteristiche descrittive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **144**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 22

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**5,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **145**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 23

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**5,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **146**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma)Via Terracini, s.n.c..
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 24

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**5,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **147**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 25

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**5,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **148**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 26

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**5,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **149**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 27

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**5,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **150**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 28

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**5,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **posto auto** di cui al punto **151**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 29

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**5,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **152**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 30

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**5,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **153**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 31

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Sup. reale lorda	**5,00**	**5,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **154**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 32

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**5,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **155**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 33

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**5,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **156**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 34

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**5,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **157**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 35

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**5,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **158**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 36

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**5,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **posto auto** di cui al punto **159**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 37

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**5,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Descrizione **posto auto** di cui al punto **160**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 38

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**5,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **161**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 39

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**5,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **162**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 40

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**5,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **163**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 41

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**5,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **164**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 42

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**5,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **165**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 43

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**5,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **166**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 48

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**5,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **posto auto** di cui al punto **167**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 49

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**5,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **168**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Terracini, s.n.c..
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 981 subalterno 52

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**5,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna: Manto bituminoso

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Vedi criterio adottato nella stima del LOTTO A – Fabb. A, pag. 37 dell'elaborato peritale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Roma, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma, ufficio tecnico di Fiano Romano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti nella zona.

8.3. Valutazione corpi

143. posto auto
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	5,00	€403,93	€2.019,65

- Valore corpo: **€2.019,65**
- Valore complessivo intero: **€2.019,65**
- Valore complessivo diritto e quota: **€2.019,65**

144. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	5,00	€403,93	€2.019,65

- Valore corpo: **€2.019,65**
- Valore complessivo intero: **€2.019,65**
- Valore complessivo diritto e quota: **€2.019,65**

145. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	5,00	€403,93	€2.019,65

- Valore corpo: **€2.019,65**
- Valore complessivo intero: **€2.019,65**
- Valore complessivo diritto e quota: **€2.019,65**

146. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	5,00	€403,93	€2.019,65

- Valore corpo: **€2.019,65**
- Valore complessivo intero: **€2.019,65**
- Valore complessivo diritto e quota: **€2.019,65**

147. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	5,00	€403,93	€2.019,65

- Valore corpo: **€2.019,65**
- Valore complessivo intero: **€2.019,65**
- Valore complessivo diritto e quota: **€2.019,65**

148. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	5,00	€403,93	€2.019,65

- Valore corpo: **€2.019,65**
- Valore complessivo intero: **€2.019,65**
- Valore complessivo diritto e quota: **€2.019,65**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

149. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	5,00	€403,93	€2.019,65

- Valore corpo: **€2.019,65**
- Valore complessivo intero: **€2.019,65**
- Valore complessivo diritto e quota: **€2.019,65**

150. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	5,00	€403,93	€2.019,65

- Valore corpo: **€2.019,65**
- Valore complessivo intero: **€2.019,65**
- Valore complessivo diritto e quota: **€2.019,65**

151. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	5,00	€403,93	€2.019,65

- Valore corpo: **€2.019,65**
- Valore complessivo intero: **€2.019,65**
- Valore complessivo diritto e quota: **€2.019,65**

152. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	5,00	€403,93	€2.019,65

- Valore corpo: **€2.019,65**
- Valore complessivo intero: **€2.019,65**
- Valore complessivo diritto e quota: **€2.019,65**

153. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	5,00	€403,93	€2.019,65

- Valore corpo: **€2.019,65**
- Valore complessivo intero: **€2.019,65**
- Valore complessivo diritto e quota: **€2.019,65**

154. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	5,00	€403,93	€2.019,65

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Valore corpo: **€2.019,65**
- Valore complessivo intero: **€2.019,65**
- Valore complessivo diritto e quota: **€2.019,65**

155. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	5,00	€403,93	€2.019,65

- Valore corpo: **€2.019,65**
- Valore complessivo intero: **€2.019,65**
- Valore complessivo diritto e quota: **€2.019,65**

156. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	5,00	€403,93	€2.019,65

- Valore corpo: **€2.019,65**
- Valore complessivo intero: **€2.019,65**
- Valore complessivo diritto e quota: **€2.019,65**

157. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	5,00	€403,93	€2.019,65

- Valore corpo: **€2.019,65**
- Valore complessivo intero: **€2.019,65**
- Valore complessivo diritto e quota: **€2.019,65**

158. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	5,00	€403,93	€2.019,65

- Valore corpo: **€2.019,65**
- Valore complessivo intero: **€2.019,65**
- Valore complessivo diritto e quota: **€2.019,65**

159. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	5,00	€403,93	€2.019,65

- Valore corpo: **€2.019,65**
- Valore complessivo intero: **€2.019,65**
- Valore complessivo diritto e quota: **€2.019,65**

160. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	5,00	€403,93	€2.019,65
- Valore corpo:			**€2.019,65**
- Valore complessivo intero:			**€2.019,65**
- Valore complessivo diritto e quota:			**€2.019,65**

161. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	5,00	€403,93	€2.019,65
- Valore corpo:			**€2.019,65**
- Valore complessivo intero:			**€2.019,65**
- Valore complessivo diritto e quota:			**€2.019,65**

162. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	5,00	€403,93	€2.019,65
- Valore corpo:			**€2.019,65**
- Valore complessivo intero:			**€2.019,65**
- Valore complessivo diritto e quota:			**€2.019,65**

163. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	5,00	€403,93	€2.019,65
- Valore corpo:			**€2.019,65**
- Valore complessivo intero:			**€2.019,65**
- Valore complessivo diritto e quota:			**€2.019,65**

164. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	5,00	€403,93	€2.019,65
- Valore corpo:			**€2.019,65**
- Valore complessivo intero:			**€2.019,65**
- Valore complessivo diritto e quota:			**€2.019,65**

165. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	5,00	€403,93	€2.019,65
- Valore corpo:			**€2.019,65**
- Valore complessivo intero:			**€2.019,65**
- Valore complessivo diritto e quota:			**€2.019,65**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

166. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	5,00	€403,93	€2.019,65

- Valore corpo: **€2.019,65**
- Valore complessivo intero: **€2.019,65**
- Valore complessivo diritto e quota: **€2.019,65**

167. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	5,00	€403,93	€2.019,65

- Valore corpo: **€2.019,65**
- Valore complessivo intero: **€2.019,65**
- Valore complessivo diritto e quota: **€2.019,65**

168. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	5,00	€403,93	€2.019,65

- Valore corpo: **€2.019,65**
- Valore complessivo intero: **€2.019,65**
- Valore complessivo diritto e quota: **€2.019,65**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riepilogo:

ID	Immobile	S.L./S.U.L.*	Valore diritto e quota
143	**posto auto**	5,00	**€2.019,65**
144	**posto auto**	5,00	**€2.019,65**
145	**posto auto**	5,00	**€2.019,65**
146	**posto auto**	5,00	**€2.019,65**
147	**posto auto**	5,00	**€2.019,65**
148	**posto auto**	5,00	**€2.019,65**
149	**posto auto**	5,00	**€2.019,65**
150	**posto auto**	5,00	**€2.019,65**
151	**posto auto**	5,00	**€2.019,65**
152	**posto auto**	5,00	**€2.019,65**
153	**posto auto**	5,00	**€2.019,65**
154	**posto auto**	5,00	**€2.019,65**
155	**posto auto**	5,00	**€2.019,65**
156	**posto auto**	5,00	**€2.019,65**
157	**posto auto**	5,00	**€2.019,65**
158	**posto auto**	5,00	**€2.019,65**
159	**posto auto**	5,00	**€2.019,65**
160	**posto auto**	5,00	**€2.019,65**
161	**posto auto**	5,00	**€2.019,65**
162	**posto auto**	5,00	**€2.019,65**
163	**posto auto**	5,00	**€2.019,65**
164	**posto auto**	5,00	**€2.019,65**
165	**posto auto**	5,00	**€2.019,65**
166	**posto auto**	5,00	**€2.019,65**
167	**posto auto**	5,00	**€2.019,65**
168	**posto auto**	5,00	**€2.019,65**
			€52.510,90

Totale Lotto O = € 52.510,90

*** S.L. = superficie lorda S.U.L. = superficie utile lorda**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Fiano Romano (Roma) Via Giovanni Paolo II, 1

Lotto P

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

169. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 867 subalterno 15, categoria C2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 4,96.
Coerenze: confina con i sub. 14, 16 e 25

170. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 4,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 867 subalterno 19, categoria C2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 4,96.
Coerenze: confina con i sub. 18 e 29

171. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 4,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 867 subalterno 29, categoria C2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 4,96.
Coerenze: confina con i sub. 19 e 28

172. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 867 subalterno 51, categoria C2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 4,96.
Coerenze: confina con i sub. 42, 51 e 53

173. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 867 subalterno 53, categoria C2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 4,96.
Coerenze: confina con i sub. 43, 52 e 54

174. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina**

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 5,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 867 subalterno 54, categoria C2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 4,96.
Coerenze: confina con i sub. 44, 53 e 55

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

175. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina

Locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq 4,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 867 subalterno 56, categoria C2, classe 7, posto al piano S1, - rendita: 4,96.
Coerenze: confina con i sub. 46 e 55

*** per superficie lorda si intende comprensiva delle murature perimetrali**

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**
Caratteristiche zona: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. **STATO DI POSSESSO:**
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**
4.2. Vincoli ed oneri giuridici
4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna***
4.2.2. Pignoramenti: ***Nessuna***
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: ***Nessuna difformità***
4.3.2. Conformità catastale: ***Nessuna difformità***

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:**N.P.**

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**
6.1 Attuali proprietari:
[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio G. Bartoli in data 15/01/1982 ai nn. 2196/573 trascritto a Roma 2 in data 26/01/1982 ai nn. 1965
[redacted] proprietario dal 12/12/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio P. Mazza in data 12/12/2003 ai nn. 98469/31907 trascritto a Roma 2 in data 30/12/2003 ai nn. 39307
Limitatamente ai beni:
- appezzamento di terreno agricolo della superficie di mq. 4.326in N.C.T. al foglio 10 particella 801, classe 2, a. 43, ca. 26, R.D. Euro 23,46 - R.A. Euro 7,82 - (ex particella 691/b, della maggior consistenza di mq. 56.358, giusta il tipo di frazionamento redatto su estratto di mappa n. 493059/2003, approvato dall'U.T.E. di Roma in data 27/05/03 n. 3542).

6.2 Precedenti proprietari:
[redacted] proprietario dal 14/01/1996 al 11/12/2003 in forza di denuncia di successione a firma di Roma in data 12/07/2006 ai nn. 16 vol. 16616

7. **PRATICHE EDILIZIE:**
Permesso di Costruire n° 57/04 e successive varianti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **cantina** di cui al punto **169**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Giovanni Paolo II, 1.
Identificato presso l'A.d.T. di Roma: comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 867 subalterno 15
L'unità immobiliare è identificata con il numero 43 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,40.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	5,00	0,20	1,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**1,00**

Descrizione **cantina** di cui al punto **170**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Giovanni Paolo II, 1.
Identificato presso l'A.d.T. di Roma: comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 867 subalterno 19
L'unità immobiliare è identificata con il numero 47 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,40.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	4,00	0,20	0,80
	Sup. reale lorda	**4,00**		**0,80**

Descrizione **cantina** di cui al punto **171**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Giovanni Paolo II, 1.
Identificato presso l'A.d.T. di Roma: comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 867 subalterno 29
L'unità immobiliare è identificata con il numero 37 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,40.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	4,00	0,20	0,80
	Sup. reale lorda	**4,00**		**0,80**

Descrizione **cantina** di cui al punto **172**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Giovanni Paolo II, 1.
Identificato presso l'A.d.T. di Roma: comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 867 subalterno 51
L'unità immobiliare è identificata con il numero 5 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,40.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	5,00	0,20	1,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**1,00**

Descrizione **cantina** di cui al punto **173**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Giovanni Paolo II, 1.
Identificato presso l'A.d.T. di Roma: comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 867 subalterno 53
L'unità immobiliare è identificata con il numero 7 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,40.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	5,00	0,20	1,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**1,00**

Descrizione **cantina** di cui al punto **174**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Giovanni Paolo II, 1.
Identificato presso l'A.d.T. di Roma: comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 867 subalterno 54
L'unità immobiliare è identificata con il numero 8 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,40.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	5,00	0,20	1,00
	Sup. reale lorda	**5,00**		**1,00**

Descrizione **cantina** di cui al punto **175**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Fiano Romano (Roma) Via Giovanni Paolo II, 1.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificato presso l'A.d.T. di Roma: comune di Fiano Romano foglio 10 mappale 867 subalterno 56
L'unità immobiliare è identificata con il numero 10 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,40.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	4,00	0,20	0,80
	Sup. reale lorda	**4,00**		**0,80**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Vedi criterio adottato nella stima del LOTTO A – Fabb. A, pag. 37 dell'elaborato peritale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Roma, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma, ufficio tecnico di Fiano Romano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti nella zona.

8.3. Valutazione corpi

169. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	1,00	€ 2.019,67	€ 2.019,67

- Valore corpo: **€ 2.019,67**
- Valore complessivo intero: **€ 2.019,67**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 2.019,67**

170. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,80	€ 2.019,67	€ 1.615,74

- Valore corpo: **€ 1.615,74**
- Valore complessivo intero: **€ 1.615,74**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.615,74**

171. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,80	€ 2.019,67	€ 1.615,74

- Valore corpo: **€ 1.615,74**
- Valore complessivo intero: **€ 1.615,74**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.615,74**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

172. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	1,00	€ 2.019,67	€ 2.019,67

- Valore corpo: **€ 2.019,67**
- Valore complessivo intero: **€ 2.019,67**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 2.019,67**

173. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	1,00	€ 2.019,67	€ 2.019,67

- Valore corpo: **€ 2.019,67**
- Valore complessivo intero: **€ 2.019,67**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 2.019,67**

174. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	1,00	€ 2.019,67	€ 2.019,67

- Valore corpo: **€ 2.019,67**
- Valore complessivo intero: **€ 2.019,67**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 2.019,67**

175. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina	0,80	€ 2.019,67	€ 1.615,74

- Valore corpo: **€ 1.615,74**
- Valore complessivo intero: **€ 1.615,74**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.615,74**

Riepilogo:

ID	Immobile	S.L./S.U.L.*	Valore diritto e quota
169	**cantina**	5,00	**€ 2.019,67**
170	**cantina**	4,00	**€ 1.615,74**
171	**cantina**	4,00	**€ 1.615,74**
172	**cantina**	5,00	**€ 2.019,67**
173	**cantina**	5,00	**€ 2.019,67**
174	**cantina**	5,00	**€ 2.019,67**
175	**cantina**	4,00	**€ 1.615,74**
			€ 12.925,90

Totale Lotto P = € 12.925,90

*** S.L. = superficie lorda S.U.L. = superficie utile lorda**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Fiano Romano (Roma) -Via Milano n° 2

LOTTO Q

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

176. Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale

Composto da unico ambiente commerciale con affaccio su spazio condominiale esterno.
Posto al piano terra dell'edificio sviluppa una superficie lorda di circa mq 132,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 38 mappale 910 subalterno 17, categoria C1, classe 3, superficie catastale mq 120,00, piano T, - rendita: 1189,92
Coerenze: confina con i sub. 18, 26 e 78

177. Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale

Composto da Unico ambiente commerciale con affacci plurimi su Via Milano (N-O) e su parcheggio scoperto (N)
Posto al piano terra dell'edificio sviluppa una superficie lorda di circa mq 276,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 38 mappale 910 subalterno 18, categoria C1, classe 3, superficie catastale mq 251,00, piano T, - rendita: 2488,91.
Coerenze: confina con i sub. 7, 8, 9, 17 e 27

178. Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale

Composto da Unico ambiente commerciale servito da due locali di servizio (WC e ripostiglio). Presenta affaccio su spazio condominiale esterno e su Via Milano (S-E).
Posto al piano terra dell'edificio sviluppa una superficie lorda di circa mq 67,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 38 mappale 910 subalterno 21, categoria C1, classe 5, superficie catastale mq 61,00, piano T, - rendita: 819,10.
Coerenze: confina con i sub. 20, 22 e 78

179. Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale

Composto da Unico ambiente commerciale servito da due locali di servizio (WC e ripostiglio). Presenta affaccio su spazio condominiale esterno e su Via Milano (S-E).
Posto al piano terra dell'edificio sviluppa una superficie lorda di circa mq 67,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 38 mappale 910 subalterno 22, categoria C1, classe 5, superficie catastale mq 61,00, posto al piano T, - rendita: 819,10.
Coerenze: confina con i sub. 21, 23 e 78

180. Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale

Composto da Unico ambiente commerciale servito da due locali di servizio (WC e ripostiglio). Presenta affaccio su spazio condominiale esterno e su Via Milano (S-E).
Posto al piano terra dell'edificio sviluppa una superficie lorda di circa mq 67,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 38 mappale 910 subalterno 23, categoria C1, classe 5, superficie catastale mq 61,00, posto al piano T, - rendita: 819,10.
Coerenze: confina con i sub. 22, 24 e 78

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

181. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale**

Composto da Unico ambiente commerciale servito da due locali di servizio (WC e ripostiglio). Presenta affaccio su spazio condominiale esterno e su Via Milano (S-E).
Posto al piano terra dell'edificio sviluppa una superficie lorda di circa mq 67,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 38 mappale 910 subalterno 25, categoria C1, classe 5, superficie catastale mq 61,00, posto al piano T, - rendita: 819,10.
Coerenze: confina con i sub. 24, 26 e 78

182. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale**

Composto da Unico ambiente commerciale servito da due locali di servizio (WC e ripostiglio). Presenta affacci plurimi su spazi condominiali esterni (NE-SE).
Posto al piano terra dell'edificio sviluppa una superficie lorda di circa mq 149,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 38 mappale 910 subalterno 27, categoria C1, classe 3, superficie catastale 136,00, posto al piano T, - rendita: 1348,57.
Coerenze: confina con i sub. 9, 18 e 26

183. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione**

Composto da soggiorno con a.c., camera, w.c. e disimpegno oltre a terrazzo a livello. Presenta affaccio su spazio condominiale esterno e su Via Milano (S-E)
Posto al piano 2 dell'edificio sviluppa una superficie residenziale lorda, esclusi gli accessori, di circa mq47,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 38 mappale 910 subalterno 62, categoria A2, classe 5, composto da vani 2,5, posto al piano 2, - rendita: 458,36.
Coerenze: confina con i sub. 45, 61 e 63

183.1 **Cantina**: **Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 38 mappale 910 subalterno 55**, categoria C/2, classe 8, superficie catastalemq 3,50, posto al piano 2, - rendita: 4,49.
Coerenze: confina con i sub 28 e 56 oltre che con lo stesso sub 62

184. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione**

Composta da soggiorno con a.c., camera, w.c. e disimpegno oltre a terrazzo a livello. Presenta affaccio a vista su spazio condominiale esterno e su Via Milano (S-E)
Posto al piano 2 dell'edificio sviluppa una superficie lorda, esclusi gli accessori, di circa mq47,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 38 mappale 910 subalterno 63, categoria A2, classe 5, composto da vani 2,5, posto al piano 2, - rendita: 458,36.
Coerenze: confina con i sub.46, 62 e 64

184.1 **Cantina**: **Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio** 38 mappale 910 subalterno 58, categoria C/2, classe 8, superficie catastale mq 3,50, posto al piano 2, - rendita: 4,49.
Coerenze: confina con i sub 28 e 57 oltre che con lo stesso sub 63

185. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale**

Composto da unico ambiente commerciale servito da tre locali di servizio (2 W.C. e spogliatoio) con affacci plurimi su spazio condominiale esterno e strada locale (O).
Posto al piano terra dell'edificio sviluppa una superficie lorda di circa mq765*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 38 mappale 910 subalterno 78(interni 2 – 7), categoria C1, classe 2, superficie catastale mq 744,00, posto al piano T, - rendita: 6340,02.
Coerenze: confina con i sub. 10, 17, 20, 21, 22, 23, 24 e 25

186. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto in prossimità di Via Milano.
Posto al piano terra dell'edificio sviluppa una superficie lorda di circa mq12,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 38 mappale 910 subalterno 70, categoria C/6, classe 1, posto al piano T, - rendita: 5,58.
Coerenze: confina con i sub. 1, 69 e 71

187. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto in prossimità di Via Milano.
Posto al piano terra dell'edificio sviluppa una superficie lorda di circa mq12,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 38 mappale 910 subalterno 71, categoria C/6, classe 1, posto al piano T, - rendita: 5,58.
Coerenze: confina con i sub. 1, 70 e 72

188. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq33,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 38 mappale 910 subalterno 505, categoria C/6, classe 1, posto al piano T, - rendita: 15,34.
Coerenze: confina con i sub 504 e 506

189. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio sviluppa una superficie lorda di circa mq13,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 38 mappale 910 subalterno 506, categoria C/6, classe 1, posto al piano T, - rendita: 6,04.
Coerenze: confina con i sub 504, 505 e 507

190. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq13,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 38 mappale 910 subalterno 511, categoria C/6, classe 1, posto al piano T, - rendita: 6,04.
Coerenze: confina con i sub 504 e 512

191. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq13,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 38 mappale 910 subalterno 512, categoria C/6, classe 1, posto al piano T, - rendita: 6,04.
Coerenze: confina con i sub 504, 511 e 513

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

192. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto**

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq13,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 38 mappale 910 subalterno 513, categoria C/6, classe 1, posto al piano T, - rendita: 6,04.
Coerenze: confina con i sub 504, 512 e 514

193. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto**

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq13,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 38 mappale 910 subalterno 514, categoria C/6, classe 1, posto al piano T, - rendita: 6,04.
Coerenze: confina con i sub 504, 513 e 515

194. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto**

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq13,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 38 mappale 910 subalterno 515, categoria C/6, classe 1, posto al piano T, - rendita: 6,04.
Coerenze: confina con i sub 504 e 514

195. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto**

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq13,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 38 mappale 910 subalterno 516, categoria C/6, classe 1, posto al piano T, - rendita: 6,04.
Coerenze: confina con i sub 504 e 517

196. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto**

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq13,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 38 mappale 910 subalterno 517, categoria C/6, classe 1, posto al piano T, - rendita: 6,04.
Coerenze: confina con i sub 504, 516 e 518

197. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto**

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq13,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 38 mappale 910 subalterno 518, categoria C/6, classe 1, posto al piano T, - rendita: 6,04.
Coerenze: confina con i sub 504, 517 e 519

198. **Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto**

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq12,00*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 38 mappale 910 subalterno 519, categoria C/6, classe 1, posto al piano T, - rendita: 5,58.
Coerenze: confina con i sub 504, 518 e 520

199. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto

Singolo posto auto scoperto posto al piano terra dell'edificio, sviluppa una superficie lorda di circa mq12,00*
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto fabbricati): comune di Fiano Romano foglio 38 mappale 910 subalterno 520, categoria C/6, classe 1, posto al piano T, - rendita: 5,58.
Coerenze: confina con i sub 504 e 519

*** per superficie lorda si intende comprensiva delle murature perimetrali**

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (3.5).

3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo a favore di **MELIORBANCA S.P.A. - BANCA POPOLARE DI SONDRIO Soc.COOP. per azioni, contro** [redacted] con atto iscritto a Roma 2 in data 07/10/2008 ai nn. 12701
importo ipoteca: € 20.000.000
importo capitale: € 10.000.000

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: ***Limitatamente al cespite n° 185***

Dalla verifica eseguita presso l'ufficio tecnico di Fiano, non vi è traccia di alcuna pratica edilizia inerente l'unità in esame.
Pertanto, accertato che la stessa è stata originata dalla fusione degli interni 2, 3, 4, 5, 6 e 7 senza alcuna legittimazione edilizia, al fine di rendere l'unità commerciabile e conforme alla stato dei luoghi attuale, così come alla situazione catastale, occorrerà precedere alla regolarizzazione edilizia del bene, previa presentazione di SCIA postuma ai sensi dell'art. 22e 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

4.3.2. Conformità catastale: ***Nessuna difformità***

5.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **N.P.**

6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario dal 28/03/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio P. Mazza in data 28/03/2007 ai nn. 106623/36882 trascritto a Roma 2 in data 06/04/2007 ai nn. 13765

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] da data antecedente il ventennio al 28/03/2007 in forza di atto di compravendita a firma di notaio M. Pavini Rosati in data 31/03/1972 ai nn. 91444/38815 trascritto a Roma 2 in data 01/04/1972 ai nn. 21814

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire n° 26/08 e successive varianti
Richiesta di agibilità prot. 4215/11
Autorizzazione commerciale (media struttura)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **locale commerciale** di cui al punto **176**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale sito in Fiano Romano (Roma) Via Milano n° 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 38 mappale 910 subalterno 17
L'unità immobiliare è identificata con il numero 8 di interno, ha un'altezza interna di circa 4,50.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
locale commerciale	Sup. reale lorda	132,00	1,00	132,00
	Sup. reale lorda	**132,00**		**132,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. interna: Assenti
Infissi interni: Assenti
Infissi esterni: Ante a battente e fisse, protezione con serranda

Impianti:
Elettrico: Assente
Idrico: Assente

Descrizione **locale commerciale** di cui al punto **177**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale sito in Fiano Romano (Roma) Via Milano n° 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 38 mappale 910 subalterno 18
L'unità immobiliare è identificata con il numero 9 di interno, ha un'altezza interna di circa 4,50.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
locale commerciale	Sup. reale lorda	276,00	1,00	276,00
	Sup. reale lorda	**276,00**		**276,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Infissi interni: Assenti
Pavim. Interna: Assenti
Infissi esterni: Ante a battente e fisse, protezione con serranda

Impianti:
Elettrico: Assente
Idrico: Assente

Descrizione **locale commerciale** di cui al punto **178**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale sito in Fiano Romano (Roma) Via Milano n° 2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificato al catasto fabbricati: foglio 38 mappale 910 subalterno 21
L'unità immobiliare è identificata con il numero 16 di interno, ha un'altezza interna di circa 4,50.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
locale commerciale	Sup. reale lorda	67,00	1,00	67,00
	Sup. reale lorda	**67,00**		**67,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Interna: Assente
Finitura: Al rustico
Infissi interni: Anta a battente in legno
Infissi esterni: Ante a battente e fisse, protezione con serranda
Impianti:
Elettrico: Da normalizzare
Idrico: Assente

Descrizione **locale commerciale** di cui al punto **179**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale sito in Fiano Romano (Roma) Via Milano n° 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 38 mappale 910 subalterno 22
L'unità immobiliare è identificata con il numero 15 di interno, ha un'altezza interna di circa 4,50.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
locale commerciale	Sup. reale lorda	67,00	1,00	67,00
	Sup. reale lorda	**67,00**		**67,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Interna: Assente
Finitura: Al rustico
Infissi interni: Anta a battente in legno
Infissi esterni: Ante a battente e fissi, protezione con serrande
Impianti:
Elettrico: E' presente il quadro elettrico
Idrico: Assente

Descrizione **locale commerciale** di cui al punto **180**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale sito in Fiano Romano (Roma) Via Milano n° 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 38 mappale 910 subalterno 23
L'unità immobiliare è identificata con il numero 14 di interno, ha un'altezza interna di circa 4,50.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NOTE DELL'ESPERTO NOMINATO
1. viene dichiarata la presenza di infiltrazioni nel locale

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
locale commerciale	Sup. reale lorda	67,00	1,00	67,00
	Sup. reale lorda	**67,00**		**67,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Interna: Assente
Finitura: Al rustico
Infissi interni: Anta a battente in legno
Infissi esterni: Ante a battente e fissi, protezione con serrande
Impianti:
Elettrico: Da normalizzare
Idrico: Assente

Descrizione **locale commerciale** di cui al punto **181**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale sito in Fiano Romano (Roma) Via Milano n° 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 38 mappale 910 subalterno 25
L'unità immobiliare è identificata con il numero 12 di interno, ha un'altezza interna di circa 4,50.
NOTE DELL'ESPERTO NOMINATO
1. viene dichiarata la presenza di infiltrazioni nel locale

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
locale commerciale	Sup. reale lorda	67,00	1,00	67,00
	Sup. reale lorda	**67,00**		**67,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Finitura: Al rustico
Pavim. Interna: Assente
Infissi interni: Ante a battente in legno
Infissi esterni: Ante a battente e fissi, protezione con serrande
Impianti:
Elettrico: Da normalizzare
Idrico: Assente

Descrizione **locale commerciale** di cui al punto **182**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale sito in Fiano Romano (Roma) Via Milano n° 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 38 mappale 910 subalterno 27
L'unità immobiliare è identificata con il numero 10 di interno, ha un'altezza interna di circa 4,50.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NOTE DELL'ESPERTO NOMINATO
1. viene dichiarata la presenza di infiltrazioni nel locale

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
locale commerciale	Sup. reale lorda	149,00	1,00	149,00
	Sup. reale lorda	**149,00**		**149,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Infissi interni: Ante a battente in legno
Pavim. Interna: Assente
Infissi esterni: Ante a battente e fissi, protezione con serrande
Finitura: Al rustico

Impianti:
Elettrico: Sono presenti unicamente i quadri elettrici
Idrico: Assente

Descrizione **abitazione** di cui al punto **183**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione sito in Fiano Romano (Roma) Via Milano n° 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 38 mappale 910 subalterno 62
L'unità immobiliare è identificata con il numero 7 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,50.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione	Sup. reale lorda	47,00	1,00	47,00
terrazzo	Sup. reale lorda	25,00	0,35	8,75
	Sup. reale lorda	38,00	0,10	3,80
cantina	Sup. reale lorda	3,50	0,20	0,70
	Sup. reale lorda	**113,50**		**60,25**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Interna: Piastrelle di ceramica
Infissi interni: Ante a battente in legno
Infissi esterni: Varie tipologie, protezione con persiane di alluminio
Finitura: Intonaco e piastrelle

Impianti:
Condizionamento: Alimentazione: elettrico | Diffusori: convettori
Note: presente solo nella zona notte
Termico: Termosifoni in alluminio
Note: manca caldaia

Accessori:
183.1. Cantina: fabbricati: foglio 38 mappale 910 subalterno 55,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

identificato al n. 55, è posto al piano 2, è composto da unico vano - H: 4,05m

Descrizione **abitazione** di cui al punto **184**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione sito in Fiano Romano (Roma) Via Milano n° 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 38 mappale 910 subalterno 63
L'unità immobiliare è identificata con il numero 6 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,50.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione	Sup. reale lorda	47,00	1,00	47,00
terrazzo	Sup. reale lorda	25,00	0,35	8,75
	Sup. reale lorda	38,00	0,10	3,80
cantina	Sup. reale lorda	3,50	0,20	0,70
	Sup. reale lorda	**113,50**		**60,25**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Interna: Piastrelle di ceramica
Infissi interni: Ante a battente in legno
Infissi esterni: Varie tipologie, protezione con persiane di alluminio
Finitura: Intonaco e piastrelle

Impianti:
Termico: Termosifoni in alluminio
Note: Manca caldaia
Condizionamento: alimentazione: elettrico, diffusori: convettori
Note: presente solo nella zona notte

Accessori:
184.1. Cantina: fabbricati: foglio 38 mappale 910 subalterno 58
identificato al n. 58, è posto al piano 2, è composto da un unico vano - H: 4,05m

Descrizione **locale commerciale** di cui al punto **185**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale sito in Fiano Romano (Roma) Via Milano n° 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 38 mappale 910 subalterno 78
L'unità immobiliare è identificata con il numero ex interni 2, 3, 4, 5, 6 e 7 di interno, ha un'altezza interna di circa 4,50.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
locale commerciale	Sup. reale lorda	765,00	1,00	765,00
	Sup. reale lorda	**765,00**		**765,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Infissi interni: Assenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Infissi esterni: Ante a battente e fisse, protezione con serranda
Note: Gli infissi sono presenti e montati, le serrande presenti ma a terra
Pavim. Interna: Assente
Finitura: Al rustico

Impianti:
Elettrico: Assente
Note: Sono presenti quadri elettrici
Idrico: Assente

Descrizione **posto auto scoperto** di cui al punto **186**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto sito in Fiano Romano (Roma) Via Milano n° 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 38 mappale 910 subalterno 70

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto scoperto	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale lorda	**12,00**		**12,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto scoperto** di cui al punto **187**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto sito in Fiano Romano (Roma) Via Milano n° 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 38 mappale 910 subalterno 71

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto scoperto	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale lorda	**12,00**		**12,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **188**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Milano n° 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 38 mappale 910 subalterno 505.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	33,00	1,00	33,00
	Sup. reale lorda	**33,00**		**33,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **189**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Milano n° 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 38 mappale 910 subalterno 506

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	13,00	1,00	13,00
	Sup. reale lorda	**13,00**		**13,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **190**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Milano n° 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 38 mappale 910 subalterno 511

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	13,00	1,00	13,00
	Sup. reale lorda	**13,00**		**13,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **191**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Milano n° 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 38 mappale 910 subalterno 512

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	13,00	1,00	13,00
	Sup. reale lorda	**13,00**		**13,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **192**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Milano n° 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 38 mappale 910 subalterno 513

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	13,00	1,00	13,00
	Sup. reale lorda	**13,00**		**13,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **193**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Milano n° 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 38 mappale 910 subalterno 514

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	13,00	1,00	13,00
	Sup. reale lorda	**13,00**		**13,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **194**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Milano n° 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 38 mappale 910 subalterno 515

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	13,00	1,00	13,00
	Sup. reale lorda	**13,00**		**13,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **195**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Milano n° 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 38 mappale 910 subalterno 516

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	13,00	1,00	13,00
	Sup. reale lorda	**13,00**		**13,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **196**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Milano n° 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 38 mappale 910 subalterno 517.

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	13,00	1,00	13,00
	Sup. reale lorda	**13,00**		**13,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **197**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Milano n° 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 38 mappale 910 subalterno 518

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	13,00	1,00	13,00
	Sup. reale lorda	**13,00**		**13,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **198**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Milano n° 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 38 mappale 910 subalterno 519

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale lorda	**12,00**		**12,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Descrizione **posto auto** di cui al punto **199**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Fiano Romano (Roma) Via Milano n° 2.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 38 mappale 910 subalterno 520

Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale lorda	**12,00**		**12,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna: Manto bituminoso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1.Criterio di Stima

UNITÀ A DESTINAZIONE COMMERCIALE

La scarsa trasparenza del mercato immobiliare, il carente livello di informazione e la grande diffusione di criteri di stima empirici e convenzionali, non hanno creato le condizioni per favorire la proposizione di standard valutativi demandando la valutazione immobiliare per l'ottenimento del più probabile valore di mercato, nella maggior parte dei casi, ad un semplice escamotage cioè quello della stima sintetica mono-parametrica, ovvero al calcolo estimativo ottenuto dal prodotto della superficie commerciale dell'immobile da stimare per un prezzo unitario medio derivante da un'osservazione del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile.

Tale criterio, affidato esclusivamente alla sensibilità di ciascun valutatore, e quindi anche alla maggiore o minore competenza di ciascuno di essi, non è stato mai in grado di sostituire un'informazione tratta da dati di contrattazioni reali di mercato e da un'osservazione puntuale e pertinente del mercato immobiliare.

Non vi è dubbio che nel caso di specie debba essere ricercato il più probabile valore di mercato; in campo estimativo, secondo gli standard internazionali, il concetto di valore di mercato ha un prevalente significato pragmatico e per questo motivo è necessario preliminarmente definire il valore di stima da ricercare (valore di mercato, di uso, di cauzione ecc.).

Secondo gli standard internazionali, i tre principali procedimenti di stima sono:

· il metodo di confronto di mercato (market comparison approach) basato sulla comparazione sulla comparazione dell'immobile da valutare con gli immobili simili di prezzo noto;

· il metodo del costo (cost approach) basato sul valore dell'area e sul costo di ricostruzione deprezzato del fabbricato;

· il metodo finanziario (income capitalizazion approach) basato sulla capitalizzazione dei redditi.

L'applicazione del metodo di confronto può avvenire solo in presenza di un campione molto ampio di compravendite a valore certo; l'indagine di mercato ha evidenziato che nella zona in questione le transazioni immobiliari sono quasi inesistenti, mentre, per tipologie simili a quella in oggetto, l'affitto è un negozio mediamente diffuso.

Per quanto sopra si può dire che il procedimento che può garantire con buona approssimazione la bontà del dato rinvenuto è rappresentato dal solo metodo finanziario o capitalizzazione del reddito che, si fonda, appunto sulla capitalizzazione del reddito di un definito immobile.

Tale procedimento di stima (income capitalizazion approach) comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

Anche se tale procedimento di stima si articola in tre metodi (direct capitalization, yield capitalization e la discounted cash flow analysis), in considerazione del vasto campione di riferimento, si è ritenuto di eseguire la stima utilizzando il solo metodo della capitalizzazione diretta.

La direct capitalization converte il reddito atteso di un singolo anno nel valore di stima di un immobile; è un procedimento la cui formalizzazione in termini elementari è la seguente: $V = R/I$

Dove V = *valore dell'immobile da stimare*
R = *reddito annuo dell'immobile da valutare*
I = *saggio annuo di capitalizzazione*

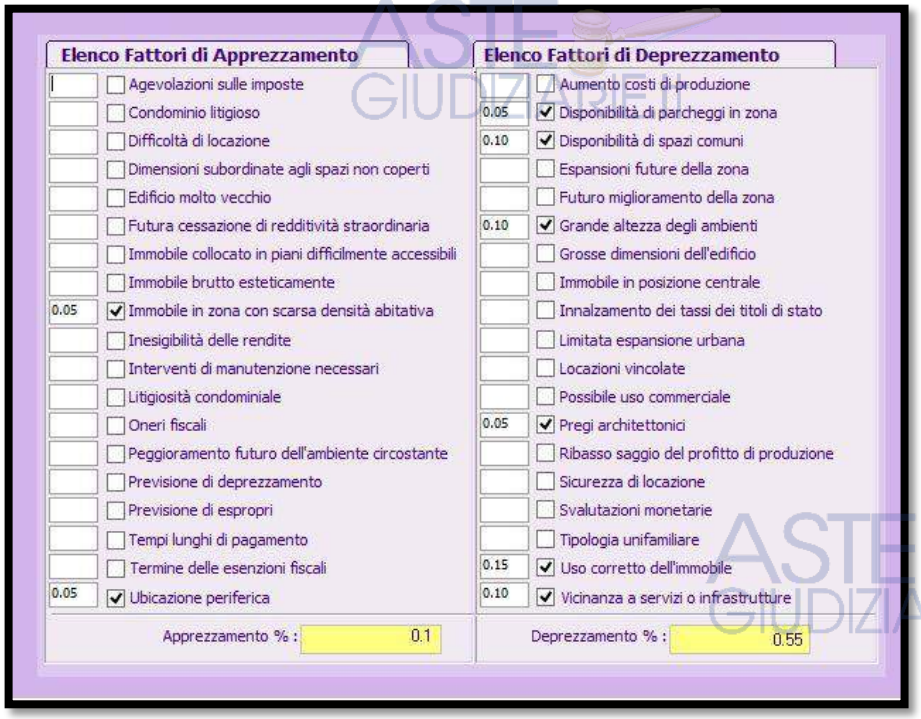
E da dire che il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato come il saggio di interesse, bensì è una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tuttavia la sua espressione numerica e i compiti assolti nell'income approach lo pongono in relazione diretta con il saggio di interesse e con altri saggi di rendimento; il saggio di capitalizzazione considera anche le condizioni intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative che influenzano il valore e non il reddito.
Nella direct capitalization il saggio di capitalizzazione si calcola dal rapporto tra il reddito e il prezzo di mercato secondo la regola aneddotica; la ricerca si basa allora sulla rilevazione dei dati di mercato quali canoni di affitto e prezzi di compravendita.
In linea generale nella direct capitalization si rileva un campione di compravendite di immobili in un dato segmento di mercato dell'immobile da valutare e i rispettivi redditi lordi.
Tuttavia va osservato che proprio tale procedimento si applica in assenza di dati di compravendita.

Ricerca del saggio di capitalizzazione r

Si è ritenuto quindi estrarre tale dato attraverso il rapporto mediato tra la Rendita/Valori dell'O.M.I., per il segmento in esame (codice zona E1), rilevato nel II semestre 2013.
Il dato è ritenuto idoneo, anche se non attuale, in quanto, la verifica eseguita con gli stessi criteri per il segmento prossimo, codice zona B1, ha mostrato un andamento pressoché invariato percentualmente del dato, tra il II semestre 2013 ed il I semestre 2014 (processo di ricerca remota del saggio di capitalizzazione).
Naturalmente al valore di locazione lordo andranno detratte, nell'ordine del 25%, le spese di spettanza della proprietà.
Consegue quindi che il saggio di capitalizzazione scaturente dall'indagine è:
Rendita annua/mq = (€9,50+€ 14,30)/2x12- (25% spese)= € 107,10/mq
Valore/mq = (€ 1650 + € 2.450)/2= € 2050,00
Da cui **r** = € 107,10 / € 2.050,00= **5,20%**
Tale valore è stato poi adeguato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato con i fattori di apprezzamento e/o deprezzamento riportati nella sottostante tabella.



Di talché il **saggio di capitalizzazione** da utilizzare sarà pari al **4,75%**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore locativo/mq
Il valore posto a base delle successive analisi di stima, è stato individuato eseguendo un'approfondita indagine di mercato dalla quale, preso in esame ampio spettro di comparabili, in grado di soddisfare le esigenze al fine dell'applicazione del metodo comparativo.

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	**€**	**Valore**
COMP. 1 Negozio posizionato nel medesimo segmento immobiliare e/o prossimo, con caratteristiche tipologiche simili, in normale stato conservativo, consistenza mq 70,00 commerciali (fonte Agenzia Immobiliare). Apprezzamento in diminuzione del 10% per contrattazione su offerta	€	12.21
COMP. 2 Negozio posizionato nel medesimo segmento immobiliare e/o prossimo, con caratteristiche tipologiche simili, in normale stato conservativo, consistenza mq 70,00 commerciali (fonte Agenzia Immobiliare). Apprezzamento in diminuzione del 10% per contrattazione su offerta	€	9.00
COMP. 3 Negozio posizionato nel medesimo segmento immobiliare e/o prossimo, con caratteristiche tipologiche simili, in normale stato conservativo, consistenza mq 90,00 commerciali (fonte Agenzia Immobiliare). Apprezzamento in diminuzione del 10% per contrattazione su offerta	€	10.22
COMP. 4 Negozio posizionato nel medesimo segmento immobiliare e/o prossimo, con caratteristiche tipologiche simili, in normale stato conservativo, consistenza mq 500,00 commerciali (fonte Agenzia Immobiliare). Apprezzamento in diminuzione del 10% per contrattazione su offerta	€	8.10
COMP. 5 Negozio posizionato nel medesimo segmento immobiliare e/o prossimo, con caratteristiche tipologiche simili, in normale stato conservativo, consistenza mq 950 commerciali (fonte Agenzia Immobiliare). Apprezzamento in diminuzione del 10% per contrattazione su offerta	€	9.28
COMP. 6 Negozio posizionato nel medesimo fabbricato, in normale stato conservativo, consistenza mq 162,00 commerciali (contratto commerciale reperito dall'estimatore).	€	15.11
Valore Medio	**€**	**10.65**

A tal fine, viste le finiture e particolarità costruttive, ponendo nella opportuna considerazione di peso ponderale, il valore locativo riguardante la comparabile n° 6, si ritiene appropriato apprezzare con un aumento del 20% il valore medio sopra individuato per tutte le unità a destinazione commerciale oggetto di stima ad eccezione del cespite n° 185, per il quale, data la notevole estensione, verrà applicato un apprezzamento del 15%.

Valore di stima per capitalizzazione del reddito
Formula applicata: V = R/I da cui ***V = (Rendita annua – spese) / r***

V1/mq= ((€ 12,78 (€ 10,65+20%) x 12) – 25% (spese) / 4,75% = **€ 2.421,47/mq**

V2/mq= ((€ 12,25 (€ 10,65+15%) x 12) – 25% (spese) / 4,75% = **€ 2.321,05/mq**

Adeguamenti e correzioni della stima
Tale valore di stima individuato dovrà altresì essere diminuito in funzione dello stato attuale dei locali che risultano non ultimati funzionalmente.
Si ritiene ragionevole pertanto deprezzare tale valore di € 200/mq per le opere di completamento funzionale.

Valore/mq finale applicato

V1/mq= **€ 2.221,47/mq** ***V2/mq*** = **€ 2.121,05/mq**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

UNITÀ A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Per ricercare il valore commerciale delle due unità con destinazione residenziale si è ritenuto adottare il metodo di stima comparativo, in grado di evitare le possibili scollature dovute all'intermittenza del mercato locale, per cui non troverebbero corrispondenza altri, quali ad esempio il valore di riproduzione ed ancor meno l'analisi e la capitalizzazione dei redditi annuali ed i relativi costi di produzione.

Il probabile valore comparativo, ritenuto più adeguato agli immobili di che trattasi, trovati in condizioni ordinarie, dal punto di vista delle caratteristiche costruttive, grado di rifiniture e manutenzioni, è in grado di soddisfare ampiamente le esigenze manifestate all'atto dell'incarico.

Il valore posto a base delle successive analisi di stima, è stato individuato eseguendo un'approfondita indagine di mercato dalla quale, preso in esame ampio spettro di comparabili, in grado di soddisfare le esigenze al fine dell'applicazione del metodo comparativo.

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	**€**	**Valore**
COMP. 1 Abitazione posizionata nel medesimo segmento immobiliare, con caratteristiche tipologiche simili, in normale stato conservativo, consistenza mq 100,00 commerciali proposta ad € 190.000 (fonte Agenzia Immobiliare). Apprezzamento in diminuzione per contrattazione su offerta	€	1´710.00
COMP. 3 Abitazione posizionata nel medesimo segmento immobiliare, con caratteristiche tipologiche simili, in normale stato conservativo, consistenza mq 65,00 commerciali proposta ad € 155.000 (fonte Agenzia Immobiliare). Apprezzamento in diminuzione per contrattazione su offerta	€	2´146.00
COMP. 5 Abitazione posizionata nel medesimo segmento immobiliare, con caratteristiche tipologiche simili, in normale stato conservativo, consistenza mq 85,00 commerciali proposta ad € 159.000 (fonte Agenzia Immobiliare). Apprezzamento in diminuzione per contrattazione su offerta	€	1´695.00
COMP. 4 Abitazione posizionata nel medesimo segmento immobiliare, con caratteristiche tipologiche simili, in normale stato conservativo, consistenza mq 45,00 commerciali proposta ad € 90.000 (fonte Agenzia Immobiliare). Apprezzamento in diminuzione per contrattazione su offerta	€	1´800.00
Valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio relativi al I trim. 2014. Superficie dell'immobile m²:50.00 Stato conservativo del bene :NORMALE Valore OMI minimo (m²) :1´450.00 Valore OMI massimo (m²) :2´150.00 K1 (Taglio Superficie) :0.80 K2 (Livello di Piano) :0.40 K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.5	€	1´800.00
Valore Medio	**€**	**1´830.20**

Il valore medio individuato quindi è stato calibrato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

A tal fine, viste le finiture e particolarità costruttive, ponendo nella giusta considerazione la posizione e la tipologia edilizia, si ritiene appropriato apprezzare, con un aumento del 20%, il valore medio sopra individuato per tutte le unità a destinazione residenziale, oggetto di stima.

Valore/mq abitazioni

V/mq = **€ 2.196,24/mq**

UNITÀ DESTINATE A POSTO AUTO SCOPERTO

Il valore sopra individuato è stato moltiplicato per il coefficiente di ponderazione usualmente adottato ed unificato in ambito peritale (Fonte: B.I.R. - Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma - ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 Marzo 1998 con Norma UNI 10750), corrispondente al coefficiente 0,20 per i posti auto scoperti.

Valore/mq posti auto scoperti

V/mq = **€ 439,25/mq**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Roma, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma, ufficio tecnico di Fiano Romano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti nella zona.
Catasto di Roma, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma, ufficio tecnico di Fiano Romano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti nella zona.

8.3. Valutazione corpi

176. locale commerciale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
locale commerciale	132,00	€ 2.221,47	€ 293.234,04

- Valore corpo: **€ 293.234,04**
- Valore complessivo intero: **€ 293.234,04**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 293.234,04**

177. locale commerciale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
locale commerciale	276,00	€ 2.221,47	€ 613.125,72

- Valore corpo: **€ 613.125,72**
- Valore complessivo intero: **€ 613.125,72**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 613.125,72**

178. locale commerciale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
locale commerciale	67,00	€ 2.221,47	€ 148.838,49

- Valore corpo: **€ 148.838,49**
- Valore complessivo intero: **€ 148.838,49**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 148.838,49**

179. locale commerciale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
locale commerciale	67,00	€ 2.221,47	€ 148.838,49

- Valore corpo: **€ 148.838,49**
- Valore complessivo intero: **€ 148.838,49**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 148.838,49**

180. locale commerciale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
locale commerciale	67,00	€ 2.221,47	€ 148.838,49

- Valore corpo: **€ 148.838,49**
- Valore complessivo intero: **€ 148.838,49**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 148.838,49**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

181. locale commerciale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
locale commerciale	67,00	€ 2.221,47	€ 148.838,49

- Valore corpo: **€ 148.838,49**
- Valore complessivo intero: **€ 148.838,49**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 148.838,49**

182. locale commerciale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
locale commerciale	149,00	€ 2.221,47	€ 330.999,03

- Valore corpo: **€ 330.999,03**
- Valore complessivo intero: **€ 330.999,03**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 330.999,03**

183. abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione	47,00	€ 2.196,24	€ 103.223,28
terrazzo	8,75	€ 2.196,24	€ 19.217,10
cantina	0,70	€ 2.196,24	€ 1.537,37
	56,45		**€ 123.982,75**

- Valore corpo: **€ 123.982,75**
- Valore complessivo intero: **€ 123.982,75**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 123.982,75**

184. abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione	47,00	€ 2.196,24	€ 103.223,28
terrazzo	8,75	€ 2.196,24	€ 19.217,10
cantina	0,70	€ 2.196,24	€ 1.537,37
	56,45		**€ 123.982,75**

- Valore corpo: **€ 123.982,75**
- Valore complessivo intero: **€ 123.982,75**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 123.982,75**

185. locale commerciale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
locale commerciale	765,00	€ 2.121,05	€ 1.622.603,25

- Valore corpo: **€ 1.622.603,25**
- Valore complessivo intero: **€ 1.622.603,25**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Valore complessivo diritto e quota: **€ 1.622.603,25**

186. posto auto scoperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto scoperto	12,00	€ 439,25	€ 5.271,00

- Valore corpo: **€ 5.271,00**
- Valore complessivo intero: **€ 5.271,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 5.271,00**

187. posto auto scoperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto scoperto	12,00	€ 439,25	€ 5.271,00

- Valore corpo: **€ 5.271,00**
- Valore complessivo intero: **€ 5.271,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 5.271,00**

188. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	33,00	€ 439,25	€ 14.495,25

- Valore corpo: **€ 14.495,25**
- Valore complessivo intero: **€ 14.495,25**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 14.495,25**

189. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	13,00	€ 439,25	€ 5.710,25

- Valore corpo: **€ 5.710,25**
- Valore complessivo intero: **€ 5.710,25**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 5.710,25**

190. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	13,00	€ 439,25	€ 5.710,25

- Valore corpo: **€ 5.710,25**
- Valore complessivo intero: **€ 5.710,25**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 5.710,25**

191. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	13,00	€ 439,25	€ 5.710,25

- Valore corpo: **€ 5.710,25**
- Valore complessivo intero: **€ 5.710,25**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 5.710,25**

192. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	13,00	€ 439,25	€ 5.710,25

- Valore corpo: **€ 5.710,25**
- Valore complessivo intero: **€ 5.710,25**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 5.710,25**

193. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	13,00	€ 439,25	€ 5.710,25

- Valore corpo: **€ 5.710,25**
- Valore complessivo intero: **€ 5.710,25**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 5.710,25**

194. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	13,00	€ 439,25	€ 5.710,25

- Valore corpo: **€ 5.710,25**
- Valore complessivo intero: **€ 5.710,25**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 5.710,25**

195. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	13,00	€ 439,25	€ 5.710,25

- Valore corpo: **€ 5.710,25**
- Valore complessivo intero: **€ 5.710,25**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 5.710,25**

196. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

posto auto	13,00	€ 439,25	€ 5.710,25

- Valore corpo: **€ 5.710,25**
- Valore complessivo intero: **€ 5.710,25**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 5.710,25**

197. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	13,00	€ 439,25	€ 5.710,25

- Valore corpo: **€ 5.710,25**
- Valore complessivo intero: **€ 5.710,25**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 5.710,25**

198. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	12,00	€ 439,25	€ 5.271,00

- Valore corpo: **€ 5.271,00**
- Valore complessivo intero: **€ 5.271,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 5.271,00**

199. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	12,00	€ 439,25	€ 5.271,00

- Valore corpo: **€ 5.271,00**
- Valore complessivo intero: **€ 5.271,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 5.271,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riepilogo

ID			
176	**Immobile**	**S.L./S.U.L.***	**Valore diritto e quota**
177	**locale commerciale**	132,00	**€ 293.234,04**
178	**locale commerciale**	276,00	**€ 613.125,72**
179	**locale commerciale**	67,00	**€ 148.838,49**
180	**locale commerciale**	67,00	**€ 148.838,49**
181	**locale commerciale**	67,00	**€ 148.838,49**
182	**locale commerciale**	67,00	**€ 148.838,49**
183	**locale commerciale**	149,00	**€ 330.999,03**
184	**abitazione**	47,00	**€ 123.982,75**
185	**abitazione**	47,00	**€ 123.982,75**
186	**locale commerciale**	765,00	**€ 1.622.603,25**
187	**posto auto**	12,00	**€ 5.271,00**
188	**posto auto**	12,00	**€ 4.800,00**
189	**posto auto**	33,00	**€ 14.495,25**
190	**posto auto**	13,00	**€ 5.710,25**
191	**posto auto**	13,00	**€ 5.710,25**
192	**posto auto**	13,00	**€ 5.710,25**
193	**posto auto**	13,00	**€ 5.710,25**
194	**posto auto**	13,00	**€ 5.710,25**
195	**posto auto**	13,00	**€ 5.710,25**
196	**posto auto**	13,00	**€ 5.710,25**
197	**posto auto**	13,00	**€ 5.710,25**
198	**posto auto**	13,00	**€ 5.710,25**
199	**posto auto**	12,00	**€ 5.271,00**
	posto auto	12,00	**€ 5.271,00**
			€ 3.789.782,00

Totale Lotto Q = € 3.789.782,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Fiano Romano (Roma) Via Milano n° 2

Lotto R

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

200. Piena proprietà per la quota di 1/1 di rate di terreno edificabile sito in Fiano Romano (Roma), zona commerciale di Via Milano.
Superficie catastale di circa mq **1480,00**.
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto terreni):

- **comune di Fiano Romano foglio 38 p.lla 6** qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 180, - reddito agrario: 0,60, - reddito domenicale: 0,74.
  Coerenze: confinante con p.lla 911, p.lla 914 sub. 4, p.lla 910 salvo altri
  Note: confinante con fosso Ponticelli, p.lla 910sub. 2, p.lla 910, salvo altri
- **comune di Fiano Romano foglio 38 p.lla 911** qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1300, - reddito agrario: 4,36, - reddito domenicale: 5,37.
  Coerenze: confinante con fosso Ponticelli, p.lla 910sub. 2, p.lla 910, salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (3.5).

3. STATO DI POSSESSO:
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna***
4.2.2. Pignoramenti: ***Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: ***Nessuna difformità***
4.3.2. Conformità catastale: ***Nessuna difformità***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **N.P.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario dal 28/03/2007 ad oggi in forza di atto di quietanza e permuta a firma di notaio P. Mazza in data 02/08/2012 ai nn. 114894/42856 trascritto a Roma 2 in data 03/08/2012 ai nn. 5638

7. PRATICHE EDILIZIE:
Nessuna

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **terreno edificabile** di cui al punto **200**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno edificabile sito in Fiano Romano (Roma), zona commerciale Via Milano.
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto terreni): comune di Fiano Romano foglio 38 p.lla 6 e p.lla 911

Destinazione Urbanistica

Zona F6 – completamenti con prevalenza di servizi privati esistenti
Aree destinate prevalentemente a servizi di pubblico interesse da attuarsi tramite interventi diretti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno edificabile	Superficie catastale	1.480,00	1,00	1.480,00
				1.480,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

81. Criterio di Stima

Le indagini esperite in loco dallo scrivente hanno accertato la mancanza di una pluralità di prezzi relativi a beni assimilabili necessaria per formare una scala di valori; è evidente quindi che in assenza di un campione di prezzi significativo la metodologia estimativa più utilizzata, quella comparativa, non è applicabile.
Di talché la valutazione richiesta verrà eseguita utilizzando il metodo di stima con riferimento ad una ipotetica permuta.
Non resta che calcolare, pertanto, il valore dell'incidenza percentuale dell'area partendo da un fabbricato del tipo di civile realizzato e quindi già commerciabile, determinando cioè il valore a mq della S.U.L. realizzabile attraverso il rapporto tra il valore a mq dell'unità finita, moltiplicata per la percentuale di incidenza dell'area.

Calcolo della S.U.L. del cespite

L'area in oggetto è pervenuta alla società Fiano 81 s.r.l. per atto di permuta nel quale si dichiara in mq 2.140,21 la potenzialità edificatoria delle rate di terreno
Tale valore è scevro da una verifica puntuale sulla effettiva possibilità di edificazione che tenga conto dei limiti esistenti (esempio rispetto fossi, della distanza dai confini, etc.), che di fatto inibiscono la possibilità di realizzare totalmente la S.U.L. assentibile.
A tal fine questo ufficio di C.T.U., per poter calcolare l'effettiva S.U.L. realizzabile, ha provveduto ad eseguire apposito studio per verificare la sagoma di massimo ingombro edificabile, tenendo conto appunto delle norme di attuazione del piano urbanistico d'ambito.
Le risultanze hanno evidenziato come sia possibile inserire nell'area una sagoma di massimo ingombro di circa mq. 360,00; considerata la possibilità di edificare sino a cinque piani fuori terra, consegue che la S.U.L. realmente realizzabile sulle rate di terreno, è pari a mq. 1.800,00 in cifra tonda.

Valore al mq nel segmento immobiliare

Il valore di mercato individuato per lo scopo, è il parametro di stima utilizzato nello studio del precedente LOTTO Q dal quale si è estratto il valore di mercato al mq per le unità con superficie commerciale (€ 2.421,47).

Valore incidenza percentuale dell'area

Nelle normali procedure di estimo l'incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione si attesta tra il 10% - 30%, è strettamente connessa al mercato dei fabbricati, è sostanzialmente elastica in funzione della richiesta di immobili e quindi si può affermare che è il mercato immobiliare a determinarne l'entità; in sostanza più il mercato è attivo e maggiore sarà la percentuale di incidenza.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore incidenza percentuale dell'area

Nelle normali procedure di estimo l'incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione si attesta tra il 10% - 30%, è strettamente connessa al mercato dei fabbricati, è sostanzialmente elastica in funzione della richiesta di immobili e quindi si può affermare che è il mercato immobiliare a determinarne l'entità; in sostanza più il mercato è attivo e maggiore sarà la percentuale di incidenza.
Stante la situazione del mercato immobiliare attuale si ritiene congrua una percentuale di incidenza dell'area fissata sulla media tra il minimo e massimo dei valori sopra indicati, pari quindi al 20%.
Calcolo del valore unitario a mq dell'area: € 2.421,44 x 0.20 = **€ 484,20/mq**

Adeguamenti e correzioni della stima

Un'area edificatoria assume tale denominazione non solo e non tanto allorché un Piano Regolatore la inserisce fra i terreni edificabili, ossia fra quelli sui quali è consentita l'edificazione, bensì allorché tale edificazione diviene conveniente e possibile in quanto il relativo prodotto edilizio è richiesto dal mercato.
Solo in tal caso e solo in tale epoca l'area può essere considerata edificatoria, altrimenti non si può correttamente parlare di area edificatoria, bensì di area potenzialmente edificabile.
Qualora la concreta edificabilità del cespite sia spostata nel tempo per fattori di mercato o per sempre possibili complicazioni burocratiche che rendono lontana la possibilità di edificazione, allora il valore emergente dal procedimento di stima denominato per trasformazione va anticipato per un numero di anni pari a quelli di attesa ad un saggio competente che tenga conto sia dell'onere finanziario relativo all'acquisto dell'area immatura, sia anche di una certa aliquota di profitto imprenditoriale.
Va evidenziato che i lotti in questione sono attualmente inedificati proprio in virtù del fatto che l'edificazione risulterebbe antieconomica per mancanza di richiesta di mercato del prodotto edilizio.
Per questi motivi, considerato che il terreno rimarrà immaturo, stante la crisi economica in corso, ancora per almeno un anno; considerando che per la completa trasformazione e realizzazione dell'immobile (costruzione e vendita) saranno necessari almeno ulteriori due anni, è necessario eseguire l'anticipazione di almeno tre anni, al saggio competente del 6% compresa l'aliquota di profitto imprenditoriale.
Nello specifico la formula di matematica finanziaria da applicare è quella di anticipazione di un capitale a sconto semplice e più precisamente:

$$V = Vf / (r+1)^n \text{ da cui } € 484,20/(0,06+1)^3 = € 406,00/mq$$

Valore/mq finale

***V/mq*= € 406,00/mq**

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio della Provincia di Roma, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma, ufficio tecnico di Fiano Romano
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare e agenzie immobiliari operanti sul territorio.

8.3. Valutazione corpi

200.Terreno edificabile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	S.U.L. edificabile	Valore unitario	valore complessivo
terreno edificabile	1.800,00	€ 406,00	€ 730.800,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Valore corpo: **€ 730.800,00**
- Valore complessivo intero: **€ 730.800,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 730.800,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore diritto e quota
200	**terreno edificabile**	1.480,00	**€ 730.800,00**

Totale Lotto R = € 730.800,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Castelnuovo Di Porto (Roma) Via Tiberina

Lotto S

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

201. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno edificabile sito in Castelnuovo Di Porto (Roma), frazione Ponte Storto, Via Tiberina.
Superficie complessiva di circa mq **13.573**.
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto terreni):

- **comune di Castelnuovo di Porto foglio 28 p.lla 385** qualità E.U., superficie catastale 4.640, - reddito agrario: s.r., - reddito domenicale: s.r..
- **comune di Castelnuovo di Porto** foglio 28 p.lla 386 qualità E.U., superficie catastale 755, - reddito agrario: s.r., - reddito domenicale: s.r..
- **comune di Castelnuovo di Porto foglio 28 p.lla 384** qualità E.U., superficie catastale 3.626, - reddito agrario: s.r., - reddito domenicale: s.r..
- **comune di Castelnuovo di Porto foglio 28 p.lla 13** qualità Fabb. Rurale, superficie catastale 3.502, - reddito agrario: s.r., - reddito domenicale: s.r..
- **comune di Castelnuovo di Porto foglio 28 p.lla 34** qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 542, - reddito agrario: 5,32, - reddito domenicale: 8,82.
- **comune di Castelnuovo di Porto foglio 28 p.lla 297** qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 508, - reddito agrario: 4,98, - reddito domenicale: 8,26.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico scorrevole
Collegamenti pubblici (km): autostrada (7.0).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo il compendio risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto di mutuo a favore di **BANCA CARIM - CASSA DI RISPARMIO DI RIMINI S.P.A., contro** [redacted] firma di notaio P. Mazza in data 25/10/2010 ai nn. 111819/41107 iscritto a Roma 2 in data 26/10/2010 ai nn. 14898
importo ipoteca: € 14.250.000
importo capitale: € 9.500.000
Nell'atto suddetto veniva ricompresa la cubatura di spettanza dell'area identificata presso l'A.d.T. di Roma, comune di C. di Porto foglio 28 p.lle 576 e 577 (ex p.lla 37) di mq 1.716.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: ***Nessuna difformità***
4.3.2. Conformità catastale: ***Nessuna difformità***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **N.P.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario dal 16/03/2010 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio P. Mazza in data 16/03/2010 ai nn. 111142/40581 trascritto a Roma 2 in data 25/03/2010 ai nn. 11011

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] fino al 16/03/2010.

7. PRATICHE EDILIZIE:

sono presentati in comune le seguenti proposte edificatorie per i lotti in esame:

- Ai sensi dell'art. 3 ter della L.R. 21/09 **(piano casa)**
  istanza di P.d.C. prot. 12549 del 20/08/2012
- in conformità all'ex art. 34 D. Lgs 267/00 **(accordo di programma)**
  istanza prot. 17295 del 09/12/2010

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **terreno edificabile** di cui al punto **201**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno edificabile sito in Castelnuovo Di Porto (Roma) frazione Ponte Storto Via Tiberina.
Identificato presso l'A.d.T. di Roma (catasto terreni): comune di Castelnuovo di Porto foglio 28 p.lla 385, 386, 384, 13, 34 e 297.
Destinazione Urbanistica
Zona F – servizi privati
In questa zona sono previsi edifici e complessi edilizi a destinazione commercial direzionale, locali pubblici, etc.
A tal fine almeno il piano terreno dovrà avere obbligatoriamente tale destinazione.
(…) i piani superiori degli edifici potranno essere destinati anche a residenza

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno edificabile	Sup. catastale	13.573,00	1,00	13.573,00
	Sup. catastale	**13.573,00**		**13.573,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Le indagini esperite in loco dallo scrivente hanno accertato la mancanza di una pluralità di prezzi relativi a beni assimilabili necessaria per formare una scala di valori; è evidente quindi che in assenza di un campione di prezzi significativo la metodologia estimativa più utilizzata, quella comparativa, non è applicabile.
Di talché la valutazione richiesta verrà eseguita utilizzando il metodo di stima con riferimento ad una ipotetica permuta.
Non resta che calcolare, pertanto, il valore dell'incidenza percentuale dell'area partendo da un fabbricato del tipo di civile realizzato e quindi già commerciabile, determinando cioè il valore a mq della S.U.L. realizzabile attraverso il rapporto tra il valore a mq dell'unità finita, moltiplicata per la percentuale di incidenza dell'area.
Calcolo della S.U.L. del cespite
Il dato è strato estratto dagli elaborati tecnici, presenti all'interno del fascicolo edilizio, a corredo dell'istanza presenta per il P.d.C., avanzata dalla società stessa, ai sensi dell'art. 3 ter della L.R. 21/2009 (piano casa).
Lo studio progettuale elaborato dall'Ing. Gianfelice, prevede, a fronte di una superficie realizzabile di mq 13.042,35 ed una cubatura ammissibile di mc 41.735,55, una **S.U.L.** di **mq 9.214,08** (mc 29.485,05).
La quota da riservare per l'edilizia sociale è pari ad un terzo di detto valore, mq 2.764,22 che nel progetto si vede rispettato, calcolando l'area ad Housing Sociale pari a mq 2.849,80.
Questo ufficio di C.T.U. ritiene tali valori idonei allo scopo e corretti dal punto di vista urbanistico.
Valore al mq nel segmento immobiliare
I valori di mercato O.M.I. che nel primo semestre 2014 (cod. zona E2), per abitazioni in fabbricati di tipo civile in normale stato di manutenzione e conservazione, sono ricompresi da un minimo di € 1.150,00 a 1.700,00/mq.
Ancorché la valutazione O.M.I. non è da ritenere totalmente attendibile si è provveduto, in assenza di ulteriori valori probatori per negozi di tale tipo, ad elaborare i successivi calcoli, utilizzando quale valore unitario al mq, il valore massimo O.M.I. (massimo) pari ad € 1.700,00, aumentato del 30%, per equiparare il valore ad una nuova costruzione.
€ 1.700,00 + 30% = **€ 2.210,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A detto valore altresì dovranno essere detratti i costi per la demolizione dei fabbricati esistenti nonché i costi relativi alla monetizzazione dell'edilizia sociale.
I costi di demolizione sono stati determinati moltiplicando il valore di € 13/mc per i mc da demolire esistenti sul lotto, mc 38.912,00 (dato estrapolato dalla perizia giurata per la determinazione del valore del cespite a firma dell'Ing. Gianfelice agli atti giudiziari).
€ 13/mc x mc 38.912 = **€ 505.856,00**
La monetizzazione della quota da riservare all'edilizia sociale è stata invece calcolata in base alle direttive fornite dalla D.G.R. n° 184/12 della Regione Lazio.
Nello specifico al p.to 9 "Art. 3-*ter*, comma 7 – Speciali deroghe all'obbligo di riservare quote per edilizia sociale" viene precisato che, se gli interventi sono relativi ad immobili edificati in Comuni con popolazione inferiore a 15.000 abitanti è data facoltà, al titolare dell'intervento, di esimersi dal riservare le previste quote di superficie da destinare a locazione a fini di edilizia sociale.
In presenza di detta condizioni, il titolare dell'intervento ha facoltà di non riservare ad edilizia sociale le quote a tal fine ordinariamente previste se, prima dell'ultimazione dei lavori, avrà corrisposto al Comune un importo pari al 20% del valore catastale dell'immobile.
Questo ufficio di C.T.U. ha pertanto, sulla scorta degli elaborati progettuali depositati presso il comune di Castelnuovo di Porto completi di tipologie edilizie da destinare ad Housing Sociale, eseguito dapprima il calcolo della rendita catastale con la procedura Docfa (Legge n. 75 del 24/3/1993), successivamente ha calcolato, per ogni singola tipologia, il valore catastale, in base alla rendita individuata.
La monetizzazione da riconoscere al comune sarà pertanto pari al 20% del valore catastale totale.

tip.	classamento	rendita cat.	valore catast.	20% val. cat.	n° unità	monetizzazione
1	A2/2 vani 3,5	€ 343,44	€ 43.273,44	€ 8.654,69	6	€ 51928,13
2	A2/2 vani 2,5	€ 245,32	€ 30.910,32	€ 6.182,06	6	€ 37.092,38
3	A2/2 vani 2,5	€ 245,32	€ 30.910,32	€ 6.182,06	6	€ 37.092,38
4	A2/2 vani 3	€ 294,38	€ 37.091,88	€ 7.418,38	6	€ 44.510,26
5	A2/2 vani 3	€ 294,38	€ 37.091,88	€ 7.418,38	5	€ 37.091,88
6	A2/2 vani 2,5	€ 245,32	€ 30.910,32	€ 6.182,06	11	€ 68.002,70
7	A2/2 vani 3,5	€ 343,44	€ 43.273,44	€ 8.654,69	6	€ 51928,13
				totale	46	**€ 327.645,86**

I costi totali pari ad € 833.501,86 ricondotti ad un'incidenza su mq, pari ad € 90,46/mq, andranno in diminuzione del valore/mq sopra individuato (€ 2.210,00/mq), che diverrà pari ad **€ 2.119,54/mq.**

Valore incidenza percentuale dell'area

Nelle normali procedure di estimo l'incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione si attesta tra il 10% - 30%, è strettamente connessa al mercato dei fabbricati, è sostanzialmente elastica in funzione della richiesta di immobili e quindi si può affermare che è il mercato immobiliare a determinarne l'entità; in sostanza più il mercato è attivo e maggiore sarà la percentuale di incidenza.
Stante la situazione del mercato immobiliare attuale si ritiene congrua una percentuale di incidenza dell'area fissata sulla media tra il minimo e massimo dei valori sopra indicati, pari quindi al 20%.
Calcolo del valore unitario a mq dell'area: € 2.119,54 x 0.20 = **€ 423.91/mq di S.U.L.**

Adeguamenti e correzioni della stima

Un'area edificatoria assume tale denominazione non solo e non tanto allorché un Piano Regolatore la inserisce fra i terreni edificabili, ossia fra quelli sui quali è consentita l'edificazione, bensì allorché tale edificazione diviene conveniente e possibile in quanto il relativo prodotto edilizio è richiesto dal mercato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Solo in tal caso e solo in tale epoca l'area può essere considerata edificatoria, altrimenti non si può correttamente parlare di area edificatoria, bensì di area potenzialmente edificabile.
Qualora la concreta edificabilità del cespite sia spostata nel tempo per fattori di mercato o per sempre possibili complicazioni burocratiche che rendono lontana la possibilità di edificazione, allora il valore emergente dal procedimento di stima denominato per trasformazione va anticipato per un numero di anni pari a quelli di attesa ad un saggio competente che tenga conto sia dell'onere finanziario relativo all'acquisto dell'area immatura, sia anche di una certa aliquota di profitto imprenditoriale.
Va evidenziato che i lotti in questione sono attualmente inedificati proprio in virtù del fatto che l'edificazione risulterebbe antieconomica per mancanza di richiesta di mercato del prodotto edilizio.
Per questi motivi, considerato che il terreno rimarrà immaturo, stante la crisi economica in corso, ancora per almeno un anno; considerando che per la completa trasformazione e realizzazione dell'immobile (costruzione e vendita) saranno necessari almeno ulteriori due anni, è necessario eseguire l'anticipazione di almeno tre anni al saggio competente del 6% compresa, l'aliquota di profitto imprenditoriale.
Nello specifico la formula di matematica finanziaria da applicare è quella di anticipazione di un capitale a sconto semplice e più precisamente:

$$V = Vf / (r+1)^n \text{ da cui } € 423,91/(0,06+1)^3 = € 355,00/mq$$

Valore/mq finale

***V/mq*= € 355,00/mq**

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio della Provincia di Roma, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma, ufficio tecnico di Castelnuovo di Porto.
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare e agenzie immobiliari operanti sul territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno edificabile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	S.U.L.	Valore unitario	valore complessivo
terreno edificabile	9.214,08	€ 355,00	€ 3.270.998,40

- Valore corpo: **€ 3.270.998,40**
- Valore complessivo intero: **€ 3.270.998,40**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 3.270.998,40**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore diritto e quota
201	**terreno edificabile**	13.573,00	**€ 3.270.998,40**

Totale Lotto S = € 3.270.998,40

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cap. 6 Conclusioni

Sulla scorta delle valutazioni sopra riportate, il valore di mercato attuale del compendio immobiliare è pari a:

€ 9.513.468,13

Il dato totale è altresì, come di seguito, suddiviso per tre macro gruppi individuati che esprimono i seguenti valori:

1. **Immobili siti in Fiano Romano, località Belvedere dei Flavi**

€ 1.721.887,73

2. **Immobili siti site in Fiano Romano, Via Milano**

€ 4.520.582,00

3. **Immobili siti in Castelnuovo di Porto, località Ponte Storto**

€ 3.270.998,40

CONFRONTO CON I VALORI ADOTTATI NEL PIANO CONCORDATARIO

Il valore individuato nella C.T.U., € 9.513.468,13, si discosta, percentualmente del 20% ca., dalla valutazione indicata nel piano concordatario.

Prima di illustrare, a sommesso parere di chi scrive le motivazioni e perché tali dati non sono collimanti, si ritiene utile in prima analisi, evidenziare che le unità indicate nel piano concordatario non coincidono con le unità totali trattate e stimate dallo scrivente C.T.U., sulla scorta della certificazione notarile agli atti giudiziari.

Nel piano concordatario difatti non sono state inserite n° 8 posti auto e n° 10 cantine di proprietà della società e puntualmente indicate nella certificazione notarile.

Siffatta difformità inficia altresì qualsiasi possibilità di tabelle comparative.

Premesso ciò, si ritiene che la diversità dei valori sia stata determinata essenzialmente, da due fattori: il primo di carattere temporale, il secondo è di carattere metodologico.

Per quanto al primo punto, premesso che la stima deve essere sempre attuale e all'ordinarietà, considerato che alla base dell'attestazione del piano concordatario vi sono

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

le stime dei cespiti, redatte nell'anno 2013 dall'Ing. Gianfelice, appare improbo un paragone dei valori in quanto, la situazione di mercato nell'anno 2013, ha subito nel corso di un anno, un'ulteriore diminuzione, attestata da tutte le riviste specializzate.
Per quanto al secondo punto, accertato che l'Ing. Gianfelice, pur avendo dichiarato di avere redatto la propria stima con il metodo comparativo, non fornisce elementi di raffronto a supporto e quindi, valuta il compendio, basandosi esclusivamente sull'esperienza personale.
Detta valutazione appare, pertanto apodittica, non avendo rinvenuto questo CTU alcun elemento di confronto e/o paragone.

Inoltre per ciò che attiene al compendio sito in Castelnuovo di Porto, si ritiene doveroso evidenziare che, la valutazione, poi attestata nel piano concordatario di € 3.247.915,00, appare oltremodo avventata perché basata su uno studio antieconomico e poco appetibile.
Difatti è stato determinato il valore attraverso l'applicazione dell'art. 3 comma e del DPR 380/01 – demolizione e fedele ricostruzione – omettendo di dichiarare che tale norma, non prevede nessun cambio di destinazione d'uso delle volumetrie esistenti a destinazione produttiva e pertanto, il valore unitario a mc indicato, è completamente astruso da ogni possibile confronto sul mercato.

Conclusioni

Concludendo, questo C.T.U. ritiene che, l'odierna perizia di stima differisce, da quella vergata nel piano di concordato, in quanto risulta in ogni caso presente l'alea propria delle fluttuazioni del mercato immobiliare che, del caso, allo stato attuale, portano a ritenere quella odiernamente effettuata, la più confacente alla contingente situazione del mercato immobiliare, contestualizzata nel termine previsto per l'esecuzione del piano di soddisfacimento dei creditori concorsuali.
Tivoli, lì 20/11/2014

il C.T.U.
Arch. Claudio DE SANTIS

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009