

EFFE ERRE - DUE RTP

Dott. Geom. & Ing. Frighi Filippo - 44121 Ferrara - Via Palestro n°28
Arch. Malservisi Raffaella - 00165 Roma - Via Sant'Agatone Papa n°50
filippo.frighi@pec.ording.roma.it - raffaellamalservisi@pec.it



■ Data della valutazione

lunedì 11/01/2021

■ Data del rapporto

lunedì 11/01/2021

Determinazione del valore di mercato di un terreno edificabile

013 - subeject Roma via Ischia di Castro snc - N.C.T. Foglio 209, Part. 93

■ Numero della pratica

013 - subeject Roma via Ischia di Castro snc - N.C.T. Foglio 209, Part. 93

■ Richiedente valutazione

Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

■ Valutatore

Raggruppamento Temporaneo di Professionisti EffeErre-Due RTP -
Dott. Ing. Frighi Filippo & Arch. Malservisi Raffaella



■ Tipo di Valutazione

Fallimentare

■ Oggetto

Stima del valore di mercato di un terreno edificabile, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Tomba di Nerone", via Ischia di Castro snc.

■ Valore

336.290,00 € Diconsi Euro trecentotrentaseimiladuecentonovanta

COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1	Terreno edificabile Via ISCHIA DI CASTRO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)	
Classificazione	Terreno edificabile	
Comune	ROMA	
Indirizzo	Via Ischia di castro, s.n.c.	
Proprietà		
Utilizzo		
Dati catastali	Fg. 209 Part. 93	
Superficie (m²)	2.450,00	
Valore unitario (€/m²)	137,26	
Valore di mercato (€)	336.290,00	

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Terreno edificabile, sito in Via ISCHIA DI CASTRO, s.n.c. - Grottarossa - Saxa Rubra - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Terreno edificabile Via ISCHIA DI CASTRO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 02/02/2021.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA

Catasto Terreni

Fg. 209 Part. 93 Qualità: Orto, Classe 3, 0 ha 24 a 50 ca, RD 14,55 €, RA 7,59 €

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti

mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiamo prezzi e quindi valori diversi.
 La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Ill.mo Giudice delegato, Dott.ssa Cavaliere Daniela del Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma in data 23/07/2020 ha ratificato l'istanza n° 006 del 16 Luglio 2020, afferente la nomina dei sottoscritti Periti per redazione della stima dei beni immobili di cui al fallimento della procedura Gruppo Bonifaci S.r.l. nr 891/2019.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma
Valutatore	
Valutatore	Arch. Raffaella Malservisi
Valutatore	Ing. Filippo Frighi
Procedura	
Valutatore	Raggruppamento Temporaneo di Professionisti EffeErre-Due RTP - Dott. Ing. Frighi Filippo & Arch. Malservisi Raffaella

SCHEDA IMMOBILE**-Terreno edificabile Via ISCHIA DI CASTRO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)****Denominazione**

Data inserimento	01/02/2021	Data ultima modifica	06/08/2021
Codice	013 - subject Roma via Ischia di Castro Foglio 209, Part. 93		
Classificazione	Terreno edificabile		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	2.450,00 m ² Superficie Catastale Terreni		

**Ubicazione**

Via ISCHIA DI CASTRO, s.n.c. -
 Grottarossa - Saxa Rubra 00100 ROMA - (RM)
 Zona OMI: D30/Periferica/TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA)

Descrizione principale

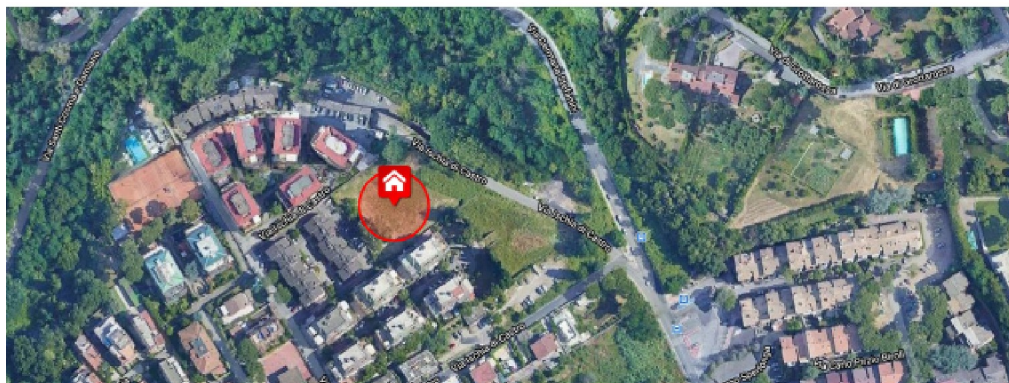
Terreno attualmente incolto, con morfologia in forte pendenza e delimitato da rete, ubicato nel quartiere "Tomba di Nerone".

Urbanistica e vincoli

Si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica di prot. 83731 del 29/04/2021.

GEOGRAFIA**-Terreno edificabile Via ISCHIA DI CASTRO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)****Ubicazione**

Regione	LAZIO	Provincia	RM
Comune	ROMA		
Zona	Grottarossa - Saxa Rubra		
Indirizzo	Via ISCHIA DI CASTRO		
Civico	S.n.c.	Cap	00100
Latitudine	41° 58' 10,2792"	Longitudine	12° 26' 54,6864"

Mappa

CONSISTENZE SUPERFICIARIE**-Terreno edificabile Via ISCHIA DI CASTRO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)****Descrizione consistenza**

Tipo di consistenza	Superficie Catastale Terreni Per superficie catastale terreni si intende quella espressa dal catasto terreni, misurata sul campo con appositi mezzi topografici.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie lotto	SUL	2.450,00	1,00	2.450,00
Totale Superficie (m²)		2.450,00		2.450,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Lotto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Superficie Catastale Terreni	2.450,00	SUL	1,00	2.450,00
Totale per piano	2.450,00			2.450,00

CARATTERISTICHE**-Terreno edificabile Via ISCHIA DI CASTRO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)****■ Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie lotto	SUL	2.450,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	2.450,0	m ²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	02/02/2021	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO**-Terreno edificabile Via ISCHIA DI CASTRO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)****■ Denominazione**

Classificazione	Terreno edificabile
Destinazione	

■ Localizzazione/Ubicazione

Comune	ROMA	Provincia	RM
Località/Fraz./Zona	Grottarossa - Saxa Rubra		
Posizione			

■ Tipologia immobiliare

Tipologia	Terreno edificabile	Categoria	
Proprietà			
Unità Immobiliare		Dimensione unità	

■ Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

DOCUMENTI

-Terreno edificabile Via ISCHIA DI CASTRO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

■ Elenco Estratti di mappa catastali

N. 1 DOC_1440348295 del 05/08/2021

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Visure catastali

N. 2 visuraNCTFG209MAPP93 del 05/08/2021

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA

Catasto Terreni

Fg. 209 Part. 93 Qualità Orto Consistenza 0 ha 24 a 50 ca

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Fotografie

N. 3 IMG-6861 del 05/08/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 4 IMG-6862 del 05/08/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

■ Elenco Certificazioni

N. 5 CDU-13 GROTTAROSSA del 05/08/2021

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Fotografie

N. 3 - IMG-6861



■ Fotografie

N. 4 - IMG-6862



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	ROMA	Provincia di	RM
---------------------------------	------	---------------------	----

Terreni - Comune catastale di ROMA (H501)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		209	93	Orto	3	14,55	7,59		24	50
Totali						14,55	7,59		24	50

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 209 Part. 93 (Bene principale) Situazione in atti al 05/08/2021

Superficie catastale: 2.450,00 m²

Documenti di riferimento

N.2 - visuraNCTFG209MAPP93 del 05/08/2021Il documento è conforme alla realtà.

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Terreno edificabile sito in ROMA (RM) - Grottarossa - Saxa Rubra, Via ISCHIA DI CASTRO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
 La data di stima è martedì 02/02/2021.

DUE DILIGENCE

Terreno edificabile Via ISCHIA DI CASTRO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
06/08/2021	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Non conforme	500,00
	La mappa catastale risulta parzialmente da aggiornare essendo priva della strada attraversa marginalmente la stessa particella.		
Totale costi ripristino Non conformità			500,00

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Terreno edificabile - Via DUE PONTI - ROMA (RM) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Terreno con alto indice di edificabilità in via dei Due Ponti, Tomba di Nerone. D31/Periferica/CASSIA DUE PONTI (VIA ORIOLO ROMANO)
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	1.146,00 m²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Agenzia immobiliare
Provenienza	-
Data	05/08/2021
Prezzo	165.000,00 €

■ Terreno edificabile - Via SALK JONAS EDWARD - ROMA (RM) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Terreno edificabile in via Jonas Edward Salk. E18/Suburbana/GROTTAROSSA-SAXA RUBRA (VIA CARLO EMERY)
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	4.355,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Agenzia immobiliare
Provenienza	-
Data	05/08/2021
Prezzo	590.000,00 €

MARKET COMPARISON APPROACH

Terreno edificabile Via ISCHIA DI CASTRO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie lotto (SUL): La superficie del lotto è una caratteristica che descrive la dimensione dell'area su cui insiste l'edificio.

Unità di misura: m²;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Terreno edificabile, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	165.000,00	590.000,00		-
Superficie lotto (SUL) m ²	1.146,0	4.355,0		2.450,0

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie lotto	1,000

■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 165.000,00 * 1,00 / 1.146,00 = 143,98 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 590.000,00 * 1,00 / 4.355,00 = 135,48 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 143,98 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 135,48 €/m²

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie lotto (SUL)

$[i(\text{SUL})] = 1,00$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUL}) = 135,48 \times 1,00 = 135,48 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUL}) = 135,48 \times 1,00 = 135,48 \text{ €/m}^2$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Superficie lotto (SUL) €/m ²	135,48	135,48

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		165.000,00		590.000,00
Superficie lotto (SUL)	(2.450,0-1.146,0)	176.665,90	(2.450,0-4.355,0)	-258.089,40
Prezzo corretto		341.665,92		331.910,59

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) \times 100] / P_{\min} = [(341.665,92 - 331.910,59) \times 100] / 331.910,59 = 2,94\% < 5\%$.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(341.665,92 + 331.910,59) / 2 = 336.788,26 \text{ €}$.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Terreno edificabile Via ISCHIA DI CASTRO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	500,00
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	336.788,26

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

$336.788,26 - 500,00 = 336.290,00$ €

Diconsi Euro trecentotrentaseimiladuecentonovanta

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Terreno edificabile Via ISCHIA DI CASTRO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)	
	il Valore di mercato alla data di stima del 02/02/2021	
	è pari a 336.290,00 € per 2.450,0 m ² pari a 137,26 €/m ²	
	Totale	336.290,00
Totale Lotti		336.290,00



EFFE ERRE - DUE RTP

Dott. Geom. & Ing. Frighi Filippo - 44121 Ferrara - Via Palestro n°28
Arch. Malservisi Raffaella - 00165 Roma - Via Sant'Agatone Papa n°50
filippo.frigi@pec.ording.roma.it - raffaellamalservisi@pec.it



FIRME

Dott. Ing. Frighi Filippo
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Roma al n° 32207B
Certificato Cert'Ing come Ingegnere Esperto in SISTEMI EDILIZI:
RMA-2560-IT20

Arch. Malservisi Raffaella
Iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori
della Provincia di Ferrara al n° 248

Indice

Determinazione del valore di mercato di un terreno edificabile

013 - subeject Roma via Ischia di Castro snc - N.C.T. Foglio 209, Part. 93

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Mandato e assunzioni preliminari	4
Soggetti	4

Lotto 1

Terreno edificabile Via ISCHIA DI CASTRO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

Scheda immobile	5
Geografia	6
Consistenze superficiali	7
Caratteristiche	8
Segmento di mercato	9
Documenti	10
Consistenza catastale	13
Valutazione	14
Due diligence	14
Comparabili	14
Market Comparison Approach	16
Risultati della valutazione	18
Quadro riassuntivo	18
Firme	19

PRECISAZIONI

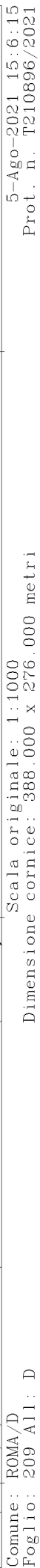
I sottoscritti valutatori Dott. Ing. Frighi Filippo e Dott. Arch. Malservisi Raffaella, a completamento del presente rapporto di valutazione, precisano:

1) COMPARABILI

Stante le caratteristiche dell'unità oggetto di stima, la ricerca di compravendite di immobili simili a quella valutata, effettuata nell'arco temporale di 48 mesi e anche nei fogli limitrofi di quello de quo ha evidenziato due soli potenziali comparabili simili a quello in oggetto.

2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

Per l'immobile in oggetto si rimanda alla specifica relazione all'uopo predisposta.



Visura storica per immobile

Data: 05/08/2021 - Ora: 16.51.26 Segue

Visura n.: T264730 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/08/2021

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501D)
Catasto Terreni	Sezione di SEZIONE D (Provincia di ROMA)
	Foglio: 209 Particella: 93

INTESTATO

1		(1) Proprieta` per 1/1
---	--	------------------------

Situazione dell'Immobile dal 30/10/1979

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	209	93		-	ORTO 3	24 50		Euro 14,55 L. 28.175	Euro 7,59 L. 14.700	VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/10/1979 in atti dal 24/09/1981 (n. 381)
Notifica					Partita	26691				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 209 particella 2359 - foglio 209 particella 2360 - foglio 209 particella 2361

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 209 - Particella 92

Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 209 - Particella 232

Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 209 - Particella 233

Situazione dell'Immobile dal 30/10/1979

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	209	93		-	FU D ACCERT	55 50				VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/10/1979 in atti dal 24/09/1981 (n. 381)
Notifica					Partita	26691				

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/08/2021

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	209	93		-	FU D ACCERT	05 60				Impianto meccanografico del 16/01/1979	
Notifica						Partita		26691			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/12/2016

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GR			(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 28/12/2016 protocollo n. RM0044428 Voltura in atti dal 30/01/2017 Repertorio n.: 4734 Rogante: VINCENZO FERRARA Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA' - V. A. NOTA 6287/17 (n. 5675.1/2017)		

Situazione degli intestati dal 08/06/2005

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta` per 1/1 fino al 28/12/2016
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/06/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/06/2005 Repertorio n.: 47307 Rogante: POLITI ALBERTO Sede: ROMA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 47946.1/2005)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 08/06/2005
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 16/01/1979	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA art. 30 del D.P.R. 380/2001

Timbro del protocollo 	
--	--

Vista la domanda presentata da: _____, pervenuta a questo Dipartimento con protocollo **QI/2021/9492** del **21.01.2021**;

Visti gli elaborati di Piano Regolatore Generale depositati alla data odierna presso l'Ufficio Visure e pubblicati sul sito istituzionale;

Visto l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale, approvato con Delibera di Assemblea Capitolina n. 8 del 07.03.2013;

SI CERTIFICA

che l'immobile, distinto nel Catasto del Comune al foglio **209** particelle **93, 94**, evidenziato sull'estratto catastale allegato alla richiesta, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07.06.2016,

RICADE

con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in:

Elaborati Prescrittivi:

1. Sistemi e Regole:

- per la quasi totalità Sistema insediativo, di cui:
 - parte Tessuti prevalentemente residenziali;
 - parte Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (Servizi) e Strade (Infrastrutture della mobilità), del Sistema dei servizi e delle infrastrutture, nel perimetro dei Progetti Strutturanti, Centralità locale n. 2 Cassia – Tomba di Nerone;

il tutto all'interno del Programma Integrato n. 2 "Tomba di Nerone" della Città da ristrutturare (art. 51, 52, 53, 66, 83, 85, 89, 90 N.T.A.);

- per la restante minima parte Sistema ambientale, Aree naturali protette: Parchi istituiti (art. 69 N.T.A.).



2. Rete Ecologica:

- per minima parte Compreso nella Componente primaria (A); interessato da cespuglieti.

Elaborati gestionali:

3. G1. Carta per la Qualità:

- Minima parte Parchi istituiti.
- Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g).
- Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004.

4. G8. Standard urbanistici:

- minor parte Verde e Servizi pubblici di livello locale: Acquisizione compensativa (doppio regime).
- Secondo il previgente Piano Regolatore approvato con D.P.R. 16.12.65, la parte dell'immobile, già Tessuti prevalentemente residenziali,
RICADEVA
- in zona N (Parchi pubblici e impianti sportivi).
- Con la successiva variante approvata con D.G.R.L. n. 596 del 17.05.2002 relativa a "Comune di Roma, variante al Piano Regolatore Generale per il reperimento di aree per servizi e verde pubblico, approvazione", la parte dell'immobile già Tessuti prevalentemente residenziali, inizialmente confermata in fase di adozione della Variante come destinata a Zona N, veniva stralciata dalla variante.
- La successiva variante "Piano delle certezze", approvata con D.G.R.L. n. 856 del 10.09.2004, istituisce sull'immobile il vincolo archeologico e paesistico.
- L'immobile risulta interessato dalla D.G.C. n. 237 del 22.05.2013 relativa a: "Art. 53 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG - Approvazione del Programma Preliminare, del Bando di sollecitazione dei contributi partecipativi e delle proposte private di intervento relativi al Programma Integrato n. 2 e 2a "Tomba di Nerone" della componente Città da ristrutturare - tessuto prevalentemente residenziale - nel Municipio RM XX".

ROMA CM
DIPARTIMENTO PR
E ATTUAZIONE
Viale Civiltà di
00144



- Una minima parte dell'immobile risulta compreso nella Riserva naturale Regionale "Veio" approvata con L.R. 6 ottobre 1997, n. 29 (B.U.R.L. 10 novembre 1997, n. 31 S.O. n. 2).

Si rilascia il presente certificato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001.

Inoltre, si comunica che con D.P.C.M. del 3.03.2009, pubblicato sul B.U.R.L. n.114 del 19.05.2009 è stato approvato il Piano Stralcio Funzionale n. 5 per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce (PS5), e successivo aggiornamento del Piano di Bacino del fiume Tevere - V stralcio funzionale per il tratto metropolitano di Roma da Castel Giubileo alla Foce - P.S.5., approvato con D.P.C.M. 19.06.2019, pubblicato sul B.U.R.L. n.72 del 5.09.2019 e del Piano Stralcio Funzionale n.1 - Aree soggette a rischio di esondazione nel tratto da Orte a Castel Giubileo (PS1) - approvato con D.P.C.M. del 3.09.1998 e pertanto l'accertamento delle aree ricadenti all'interno di tale strumento sovraordinato, per eventuali prescrizioni, è di competenza dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale.

Il Responsabile dell'ufficio

Laura Soresi

PTALE
GRAMMAZIONE
URBANISTICA
di Lavoro, 10
Roma



ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia
U.O. Coordinamento permessi di costruire e vigilanza
Ufficio Certificazioni Urbanistiche

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA art. 30 del D.P.R. 380/2001

Marca da bollo	Timbro protocollo
----------------	-------------------

IL SOGGETTO LEGITTIMATO

Il/La sottoscritto/a - La Società DOT. LIVIO PERRI
nato/a a ROMA il 14/07/1967 residente/sede in ROMA
Via/Piazza ROBERT MUSIL n. 85 cap 00137 Tel. _____
codice fiscale/ Partita Iva: P1B1R1L1V1L16171L11141H151011131

In qualità di:

- ☐ Titolare del diritto di proprietà;
- ☐ Titolare di altro diritto reale: _____;
- ☐ Titolare di negozio giuridico con autorizzazione del proprietario o avente titolo
(indicare riferimento _____);
- ☒ Titolare di provvedimento dell'Autorità Giudiziaria o Amministrativa
(indicare riferimento CURATORE FALLIMENTARE);
- ☐ Rappresentante legale della Società: _____;
nato/a a _____ il ____/____/____ residente in _____
Via/Piazza _____ n. ____ cap ____ Tel. _____
codice fiscale | _ | _ | _ | _ | _ | _ | _ | _ | _ | _ | _ | _ | _ | _ | _ |

RICHIEDE

Il certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art.30, commi 2 e 3 del D.P.R. 380/2001, per

- ☐ Atto Notarile;
- ☒ Procedimento civile/penale n. 891/2019
- ☐ Ricorso, opposizione, atto difensivo n. _____;
- ☒ Altro FALLIMENTO;

dell'immobile sito in Roma distinto all'Agenzia del Territorio *

Foglio n. 209 Particella/e** per un massimo di 7 contigue

93-94

* l'Estratto di mappa deve essere aggiornato ad un massimo di 3 mesi antecedenti la richiesta del certificato.

** Il certificato di destinazione urbanistica sarà rilasciato **esclusivamente** per le particelle desumibili dal Sistema informativo dell'Agenzia del Territorio ovvero di Variazione catastale allegata***.

Si precisa che il comma 2 dell'art. 30 del DPR 380/2001 stabilisce: "Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati".

ROMA



Il sottoscritto consapevole delle responsabilità e delle pene stabilite dalla legge per false attestazioni e mendaci dichiarazioni, sotto la sua personale responsabilità (art. 76 D.P.R. 28/12/2000 N. 445), dichiara che l'immobile oggetto della presente richiesta, è pervenuto in proprio possesso con:

- ☒ Atto Notarile ☐ Contratto ☐ Successione ☐ Altro _____
- data 8 / 6 / 2005 Notaio ALBERTO POLITI Rep. 47307
Racc. _____; n° protocollo _____ / _____ registrazione Agenzia Entrate;
- Altro ROGITO N° 22389

Allega la seguente documentazione:

1. n. 1 (Una) copia della presente richiesta;
2. n. 1 (Una) copia Estratto di mappa catastale in formato A4 con evidenziate in rosso le particelle interessate***.

*** Qualora le particelle non siano desumibili sul Sistema informativo dell'Agenzia del Territorio, sarà necessario presentare copia della Variazione catastale e dell'avvenuto deposito, al fine del rilascio del C.D.U.;

3. Copia del documento di identità del **SOGGETTO LEGITTIMATO**;
4. Copia avvenuto pagamento Diritti di Segreteria ai sensi D.A.C. 11/2015 C.D.U. € 100,00.

IL SOGGETTO LEGITTIMATO

N.B. Al ritiro occorre essere muniti di marca da bollo da apporre sul Certificato.

Il comma 3 e 4 dell'art. 30 del DPR 380/2001 stabiliscono:

3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

La presentazione ed il ritiro della richiesta di Certificato di destinazione urbanistica può essere effettuato anche da persona diversa dal SOGGETTO LEGITTIMATO, in tal caso compilare la sottostante delega:

IL SOGGETTO LEGITTIMATO



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
FALLIMENTARE Roma

FALLIMENTO N. 891/2019

SENT. N. 931/2019 del 19/12/2019

Il TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA FALLIMENTARE Roma ha emesso

SENTENZA
(omissis)

DICHIARA il fallimento di

con sede in RC

VI/

In nome del legale rappresentante

Nomina Giudice Delegato : DANIELA CAVALIERE

Curatori :

/

AVV. ANTONELLA TASSI

Con studio in VIA DELLA GIULIANA, 38,00195 ROMA (RM)

COMM. LIVIO PERRI

Con studio in VIA A. BROFFERIO, 6,00195 ROMA (RM)

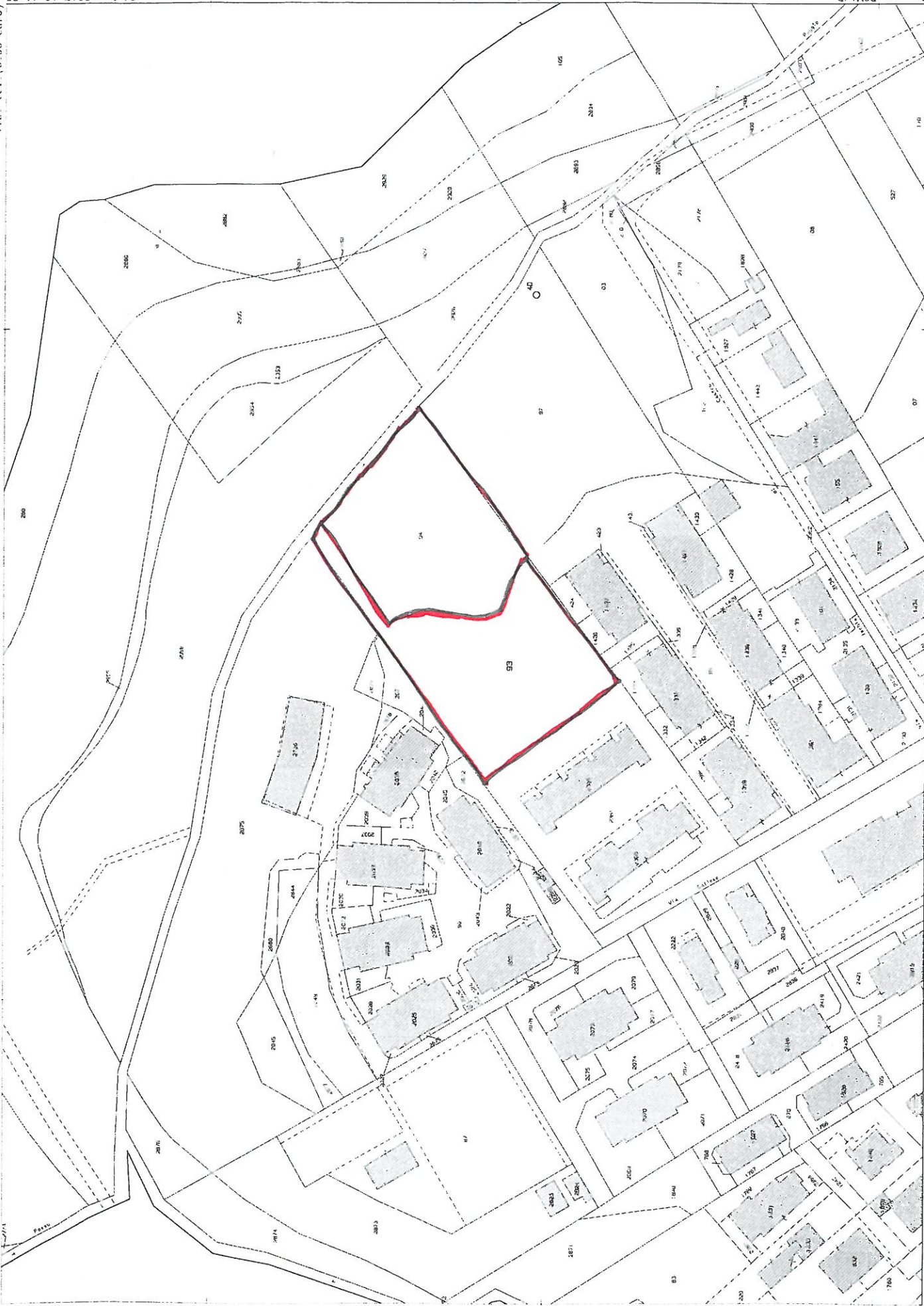
ASSEGNA ai creditori e ai terzi che vantano diritti reali e mobiliari su cose in possesso del fallito il termine perentorio di 30 giorni prima dell'adunanza, per la presentazione delle domande di insinuazione.

Termine per deposito ammissione allo stato passivo: 10/02/2020

STABILISCE il giorno 11/03/2020 ore 10:10 per l'esame dello stato passivo avanti al Giudice Delegato.

1

1



11J

gov.it

}

)

'e



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

I

I

I
s
r
t

L

E

C
C
F
E

B

I

(

Bi
gl
di
de
Al

