



■ **Data della valutazione**

martedì 29/03/2022

■ **Data del rapporto**

martedì 29/03/2022

Determinazione del valore di mercato di un compendio immobiliare

Compendio immobiliare, Località Guidonia Montecelio, Roma

■ **Numero della pratica**

Compendio immobiliare, Località Guidonia Montecelio, Roma

■ **Richiedente valutazione**

Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma

■ **Valutatore**

Arch. Raffaella Malservi
Via Sant'Agatone Papa, 50 - 00165 ROMA - RM
Tel. 331 7654238



■ **Oggetto**

Stima del valore di mercato di un compendio costituito da due autorimesse, cantina e area urbana, ubicato in Comune di Guidonia Montecelio (RM), via di Marco Simone SNC.


■ **Valore**


60.500,00 € Diconsi Euro sessantamilacinquecento




COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1	Autorimessa - Garage Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)	
Classificazione	Autorimessa - Garage	
Comune	GUIDONIA MONTECELIO	
Indirizzo	Via Di marco simone, snc	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 10 Part. 1574 Sub. 18	
Superficie (m²)	20,00	
Valore unitario (€/m²)	644,20	
Valore di mercato (€)	12.884,00	

2	Cantina Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)	
Classificazione	Cantina	
Comune	GUIDONIA MONTECELIO	
Indirizzo	Via Di marco simone, snc	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 10 Part. 1574 Sub. 19	
Superficie (m²)	41,00	
Valore unitario (€/m²)	758,22	
Valore di mercato (€)	31.087,20	

3	Autorimessa - Garage Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)	
Classificazione	Autorimessa - Garage	
Comune	GUIDONIA MONTECELIO	
Indirizzo	Via Di marco simone, snc	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 10 Part. 1574 Sub. 20	
Superficie (m²)	23,00	
Valore unitario (€/m²)	667,03	
Valore di mercato (€)	15.341,60	



4 Area urbana Via di Marco Simone, snc - ROMA (RM)		
Classificazione	Area urbana	
Comune	GUIDONIA MONTECELIO	
Indirizzo	Via Di marco simone, snc	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 10 Part. 1574 Sub. 504	
Superficie (m²)	85,00	
Valore unitario (€/m²)	13,29	
Valore di mercato (€)	1.129,65	



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage, sito in Via di Marco Simone, snc - GUIDONIA MONTECELIO (RM), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Autorimessa - Garage Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 29/03/2022.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di GUIDONIA MONTECELIO Comune Catastale di GUIDONIA MONTECELIO

Catasto Fabbricati

Fg. 10 Part. 1574 Sub. 18 Categoria: C 6 -Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse, Classe 4, 18,00 m², Rendita 43,69 €

2 Per l'immobile classificato come Cantina, sito in Via di Marco Simone, snc - GUIDONIA MONTECELIO (RM), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Cantina Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 29/03/2022.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di GUIDONIA MONTECELIO Comune Catastale di GUIDONIA MONTECELIO

Catasto Fabbricati

Fg. 10 Part. 1574 Sub. 19 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 1, 37,00 m², Rendita 93,63 €

3 Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage, sito in Via di Marco Simone, snc - GUIDONIA MONTECELIO (RM), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Autorimessa - Garage Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 29/03/2022.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di GUIDONIA MONTECELIO Comune Catastale di GUIDONIA MONTECELIO

Catasto Fabbricati

Fg. 10 Part. 1574 Sub. 20 Categoria: C 6 -Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse, Classe 4, 20,00 m², Rendita 48,55 €

4 Per l'immobile classificato come Area urbana, sito in Via di Marco Simone, snc - GUIDONIA MONTECELIO (RM), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Area urbana Via di Marco Simone, snc - ROMA (RM)" è determinato il Valore di mercato area urbana alla data di stima del 29/03/2022.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di GUIDONIA MONTECELIO Comune Catastale di GUIDONIA MONTECELIO

Catasto Fabbricati

Fg. 10 Part. 1574 Sub. 504 Categoria: F 1 -Area urbana, Rendita 0,00 €

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 abbiano 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.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Ill.mo Giudice delegato, Dott. Stefano Cardinali del Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma in data 17/09/2021, afferente la nomina della sottoscritta per redazione della stima dei beni immobili di cui al fallimento della procedura "EDIL DGA S.r.l." n° 144/2021.



SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Valutatore	Arch. Raffaella Malservi Via Sant'Agatone Papa, 50 - 00165 ROMA - RM Tel. 331 7654238 CF: ML5RFL71B42D548S
Richiedente valutazione	Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma



SCHEDA IMMOBILE

-Autorimessa - Garage Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)

■ Denominazione

Data inserimento	29/03/2022	Data ultima modifica	07/04/2022
Codice	Autorimessa Fg. 10 Part. 1574 Sub. 18, Località Guidonia Montecelio (RM) via di Marco Simone		
Classificazione	Autorimessa - Garage		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in scadente stato di manutenzione		
Superficie	20,00 m ² Superficie Catastale Fabbricati		



■ Ubicazione

Via di Marco Simone, snc -
GUIDONIA MONTECELIO - (RM)

■ Descrizione principale

Trattasi di locale, allo stato grezzo, privo di pavimentazione con portafinestra della larghezza di circa 130 cm, che -di fatto- ne impedisce la destinazione ad autorimessa; è collegato al confinante subalterno 19 attraverso porta di tipo a scrigno. L'infisso è in pvc e legno, con vetrocamera, completa di inferiate e persiane. Al momento del sopralluogo risultavano ancora visibili tracce dell'allagamento dovuto all'esondazione della fognatura posta nella corte interna.

■ Urbanistica e vincoli

Con accesso agli atti prot. 8016 del 26/01/2022 presentato all'ufficio tecnico del comune di Guidonia si è ricostruito l'iter procedurale urbanistico-edilizio degli immobili di cui sopra, come segue:

- 1) La soc. costruttrice EDIL DGA srl con PDC n. 365 del 16/09/2004 ottiene l'autorizzazione alla costruzione di un complesso di case a schiera;
- 2) Successivamente presenta una DIA in variante il 19/04/2007;
- 3) In data 03/12/2007 con prot. 094077 ha presentato al comune DIA di variante per ampliamento piano interrato con la realizzazione di un locale ad uso cantina con messa in comunicazione dello stesso con adiacenti garage esistenti (oggetto della presente perizia) e conseguente variazione di prospetto esterna. Detta DIA costituisce anche comunicazione di ultimazione dei lavori;
- 4) Con protocollo N. 203/2007 entrata in data 24/09/2007 ed evasa in data 18/12/2007 si è ritrovata comunicazione di richiesta di agibilità. Per quest'ultima non avendo ritrovato il modello si è richiesta l'attestazione del Comune.



GEOGRAFIA

-Autorimessa - Garage Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)

Ubicazione

Regione	LAZIO	Provincia	RM
Comune	GUIDONIA MONTECELIO		
Zona			
Indirizzo	Via di Marco Simone		
Civico	snc	Cap	
Latitudine	41° 57' 4,3632"	Longitudine	12° 38' 35,1276"

Mappa



Confini

Trattasi di compendio immobiliare composto da villetta a schiera su tre livelli con relativi box auto e parti scoperte esclusive e comuni, il tutto recintato, posto nella prima periferia del comune di Guidonia Montecelio.

Presenta buone rifiniture e stato di conservazione.

L'accesso avviene per tramite di cancello carraio motorizzato, dalla pubblica strada provinciale denominata via di Marco Simone; sempre attraverso la stessa è possibile raggiungere il centro cittadino. Raggiungibile a piedi, la fermata dell'autobus extraurbano posta a circa 1,5 km.

Il compendio confina:

- Nord con altra unità;
- Est con altra unità;
- Sud con altra unità;
- Ovest con accesso area urbana.



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Autorimessa - Garage Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Superficie Catastale Fabbricati</p> <p>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.</p> <p>Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.</p> <p>La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.</p> <p>La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.</p> <p>La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.</p>
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	20,00	1,00	20,00
Totale Superficie (m²)		20,00		20,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Lotto

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Superficie catastale	20,00	S1	1,00	20,00
Totale per piano	20,00			20,00



CARATTERISTICHE

-Autorimessa - Garage Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	20,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	20,0	m ²	-



SEGMENTO DI MERCATO

-Autorimessa - Garage Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)

■ Denominazione

Classificazione	Autorimessa - Garage
Destinazione	Residenziale

■ Localizzazione/Ubicazione

Comune	GUIDONIA MONTECELIO	Provincia	RM
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Extraurbana		

■ Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Usato in scadente stato di
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	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

-Autorimessa - Garage Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)

■ Elenco Estratti di mappa catastali

N. 1 EdM Fg. 10 Part. 1574 del 07/04/2022

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Visure catastali

N. 2 Visura storica Fg. 10 Part. 1574 Sub. 18 del 07/04/2022

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 3 Visura storica Fg. 10 Part. 1574 Sub. 19 del 07/04/2022

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 4 Visura storica Fg. 10 Part. 1574 Sub. 20 del 07/04/2022

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 5 Visura storica Fg. 10 Part. 1574 Sub. 504 del 07/04/2022

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 6 EP Fg. 10 Part. 1574 del 07/04/2022

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 7 PLN Fg. 10 Part. 1574 Sub. 18 del 07/04/2022

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 8 PLN Fg. 10 Part. 1574 Sub. 19 del 07/04/2022

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 9 PLN Fg. 10 Part. 1574 Sub. 20 del 07/04/2022

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Documenti generici

N. 10 DIA VARIANTE PROT. 094077 DEL 03-12_07 del 07/04/2022

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 11 DIA VARIANTE del 07/04/2022

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Fotografie

N. 12 AnyConv.com__IMG_7374 del 07/04/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.



■ Fotografie

N. 12 - AnyConv.com__IMG_7374





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	GUIDONIA MONTECELIO	Provincia di	RM
---------------------------------	---------------------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di GUIDONIA MONTECELIO (E263)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		10	1574	18	C 6 -Stalle,scuderie,rimesse, e,autorimesse	4	18,00 m²	43,69	20,00
Totali								43,69	20,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 10 Part. 1574 Sub. 18 (Bene principale) Situazione in atti al 29/03/2022

Superficie catastale: 20,00 m²



VALUTAZIONE

Autorimessa - Garage Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Autorimessa - Garage sito in GUIDONIA MONTECELIO (RM), Via di Marco Simone, snc, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per Punti di merito]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 29/03/2022.

DUE DILIGENCE

Autorimessa - Garage Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
29/03/2022	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Non conforme	3.000,00
	Sulla base del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate delle difformità prospettiche rispetto a quanto rappresentato sulle pratiche edilizie regolarmente assentite.		
07/04/2022	Verifica della conformità manutentiva	Non conforme	500,00
	Si ritiene di dover applicare, al valore stimato, un adeguamento per i costi necessari al ripristino dei danni causati dall'esondazione della fogna condominiale.		
Totale costi ripristino Non conformità			3.500,00



STIMA PER PUNTI DI MERITO

Autorimessa - Garage Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)

■ Stima per Punti di merito

■ Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore OMI minimo	Anno 2021 - 2 Semestre - Comune di GUIDONIA MONTECELIO - Zona/Suburbana/MARCO SIMONE-TORLUPARA-SETTEVILLE-AL BUCCIONE - Destinazione Residenziale - Box - Stato conservativo Normale. Il valore viene adeguato, attraverso i coefficienti ISTAT FOI, al febbraio 2022, ultimo dato disponibile.	819,20	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		819,20	1,00

■ Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	819,20	-
	Prezzo medio corretto	819,20 €/m ²	
	Superficie (SUP)	20,00 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (819,20 €/m²) per la superficie commerciale (20,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 16.384,00 €



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Autorimessa - Garage Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	3.500,00
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	16.384,00

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

$16.384,00 - 3.500,00 = 12.884,00 \text{ €}$

Diconsi Euro dodicimilaottocentoottantaquattro



SCHEMA IMMOBILE

-Cantina Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)

■ Denominazione

Data inserimento	29/03/2022	Data ultima modifica	07/04/2022
Codice	Cantina Fg. 10 Part. 1574 Sub. 19, Località Guidonia Montecelio (RM) via di Marco Simone		
Classificazione	Cantina		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in scadente stato di manutenzione		
Superficie	41,00 m ² Superficie Catastale Fabbricati		



■ Ubicazione

Via di Marco Simone, snc -
GUIDONIA MONTECELIO - (RM)

■ Descrizione principale

Trattasi di locale, allo stato grezzo, su due dislivelli privo in parte della pavimentazione, e la restante in gres porcellanato; presenta un locale destinato a bagno, privo di sanitari e rivestimento ma dotato di finestra con apertura a vasistas. Gli infissi sono in pvc e legno, con vetrocamera, completi di inferiate e persiane. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato. Al momento del sopralluogo risultavano ancora visibili tracce dell'allagamento dovuto all'esondazione della fognatura posta nella corte interna.

■ Urbanistica e vincoli

Con accesso agli atti prot. 8016 del 26/01/2022 presentato all'ufficio tecnico del comune di Guidonia si è ricostruito l'iter procedurale urbanistico-edilizio degli immobili di cui sopra, come segue:

- 1) La soc. costruttrice EDIL DGA srl con PDC n. 365 del 16/09/2004 ottiene l'autorizzazione alla costruzione di un complesso di case a schiera;
- 2) Successivamente presenta una DIA in variante il 19/04/2007;
- 3) In data 03/12/2007 con prot. 094077 ha presentato al comune DIA di variante per ampliamento piano interrato con la realizzazione di un locale ad uso cantina con messa in comunicazione dello stesso con adiacenti garage esistenti (oggetto della presente perizia) e conseguente variazione di prospetto esterna. Detta DIA costituisce anche comunicazione di ultimazione dei lavori;
- 4) Con protocollo N. 203/2007 entrata in data 24/09/2007 ed evasa in data 18/12/2007 si è ritrovata comunicazione di richiesta di agibilità. Per quest'ultima non avendo ritrovato il modello si è richiesta l'attestazione del Comune.



GEOGRAFIA

-Cantina Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)

Ubicazione

Regione	LAZIO	Provincia	RM
Comune	GUIDONIA MONTECELIO		
Zona			
Indirizzo	Via di Marco Simone		
Civico	snc	Cap	
Latitudine	41° 57' 4,3632"	Longitudine	12° 38' 35,1276"

Mappa



Confini

Trattasi di compendio immobiliare composto da villetta a schiera su tre livelli con relativi box auto e parti scoperte esclusive e comuni, il tutto recintato, posto nella prima periferia del comune di Guidonia Montecelio.

Presenta buone rifiniture e stato di conservazione.

L'accesso avviene per tramite di cancello carraio motorizzato, dalla pubblica strada provinciale denominata via di Marco Simone; sempre attraverso la stessa è possibile raggiungere il centro cittadino. Raggiungibile a piedi, la fermata dell'autobus extraurbano posta a circa 1,5 km.

Il compendio confina:

- Nord con altra unità;
- Est con altra unità;
- Sud con altra unità;
- Ovest con accesso area urbana.



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Cantina Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Superficie Catastale Fabbricati</p> <p>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.</p> <p>Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.</p> <p>La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.</p> <p>La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.</p> <p>La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.</p>
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	41,00	1,00	41,00
Totale Superficie (m²)		41,00		41,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Lotto

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Superficie catastale	41,00	S1	1,00	41,00
Totale per piano	41,00			41,00



CARATTERISTICHE
-Cantina Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)

■ **Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	41,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	41,0	m ²	-



SEGMENTO DI MERCATO

-Cantina Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)

■ Denominazione

Classificazione	Cantina
Destinazione	Residenziale

■ Localizzazione/Ubicazione

Comune	GUIDONIA MONTECELIO	Provincia	RM
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Extraurbana		

■ Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Usato in scadente stato di
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	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

-Cantina Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)

■ Elenco Fotografie

N. 1 AnyConv.com__IMG_7372 del 07/04/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 2 AnyConv.com__IMG_7374 del 07/04/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.



■ Fotografie

N. 1 - AnyConv.com__IMG_7372





■ Fotografie

N. 2 - AnyConv.com__IMG_7374





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	GUIDONIA MONTECELIO	Provincia di	RM
---------------------------------	---------------------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di GUIDONIA MONTECELIO (E263)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		10	1574	19	C 2 -Magazzini e locali deposito	1	37,00 m²	93,63	41,00
Totali								93,63	41,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 10 Part. 1574 Sub. 19 (Bene principale) Situazione in atti al 29/03/2022

Superficie catastale: 41,00 m²



VALUTAZIONE

Cantina Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Cantina sito in GUIDONIA MONTECELIO (RM), Via di Marco Simone, snc, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per Punti di merito]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 29/03/2022.

DUE DILIGENCE

Cantina Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
07/04/2022	Verifica della conformità manutentiva	Non conforme	2.500,00
	Si ritiene di dover applicare, al valore stimato, un adeguamento per i costi necessari al ripristino dei danni causati dall'esondazione della fogna condominiale.		
Totale costi ripristino Non conformità			2.500,00



STIMA PER PUNTI DI MERITO Cantina Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)

■ Stima per Punti di merito

■ Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore OMI minimo	Anno 2021 - 2 Semestre - Comune di GUIDONIA MONTECELIO - Zona/Suburbana/MARCO SIMONE-TORLUPARA-SETTEVILLE-AL BUCCIONE - Destinazione Residenziale - Box - Stato conservativo Normale. Il valore viene adeguato, attraverso i coefficienti ISTAT FOI, al febbraio 2022, ultimo dato disponibile.	819,20	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		819,20	1,00

■ Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	819,20	-
	Prezzo medio corretto	819,20 €/m ²	
	Superficie (SUP)	41,00 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (819,20 €/m²) per la superficie commerciale (41,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 33.587,20 €



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
Cantina Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato		[Stima per Punti di merito]-[Costi non conformità]
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	2.500,00
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	33.587,20

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

$33.587,20 - 2.500,00 = 31.087,20$ €

Diconsi Euro trentaunomilaottantasettevirgolaventi



SCHEDA IMMOBILE

-Autorimessa - Garage Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)

■ Denominazione

Data inserimento	29/03/2022	Data ultima modifica	07/04/2022
Codice	Autorimessa Fg. 10 Part. 1574 Sub. 20, Località Guidonia Montecelio (RM) via di Marco Simone		
Classificazione	Autorimessa - Garage		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in scadente stato di manutenzione		
Superficie	23,00 m ² Superficie Catastale Fabbricati		



■ Ubicazione

Via di Marco Simone, snc -
GUIDONIA MONTECELIO - (RM)

■ Descrizione principale

Trattasi di locale, allo stato grezzo, privo di pavimentazione con finestra della larghezza di circa 230 cm, che -di fatto- ne impedisce la destinazione ad autorimessa; è collegato al confinante subalterno 19 attraverso porta di tipo a scrigno. L'infilso è in pvc e legno, con vetrocamera, completa di inferiate e persiane. Al momento del sopralluogo risultavano ancora visibili tracce dell'allagamento dovuto all'esondazione della fognatura posta nella corte interna.

■ Urbanistica e vincoli

Con accesso agli atti prot. 8016 del 26/01/2022 presentato all'ufficio tecnico del comune di Guidonia si è ricostruito l'iter procedurale urbanistico-edilizio degli immobili di cui sopra, come segue:

- 1) La soc. costruttrice EDIL DGA srl con PDC n. 365 del 16/09/2004 ottiene l'autorizzazione alla costruzione di un complesso di case a schiera;
- 2) Successivamente presenta una DIA in variante il 19/04/2007;
- 3) In data 03/12/2007 con prot. 094077 ha presentato al comune DIA di variante per ampliamento piano interrato con la realizzazione di un locale ad uso cantina con messa in comunicazione dello stesso con adiacenti garage esistenti (oggetto della presente perizia) e conseguente variazione di prospetto esterna. Detta DIA costituisce anche comunicazione di ultimazione dei lavori;
- 4) Con protocollo N. 203/2007 entrata in data 24/09/2007 ed evasa in data 18/12/2007 si è ritrovata comunicazione di richiesta di agibilità. Per quest'ultima non avendo ritrovato il modello si è richiesta l'attestazione del Comune.



GEOGRAFIA

-Autorimessa - Garage Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)

Ubicazione

Regione	LAZIO	Provincia	RM
Comune	GUIDONIA MONTECELIO		
Zona			
Indirizzo	Via di Marco Simone		
Civico	snc	Cap	
Latitudine	41° 57' 4,3632"	Longitudine	12° 38' 35,1276"

Mappa



Confini

Trattasi di compendio immobiliare composto da villetta a schiera su tre livelli con relativi box auto e parti scoperte esclusive e comuni, il tutto recintato, posto nella prima periferia del comune di Guidonia Montecelio.

Presenta buone rifiniture e stato di conservazione.

L'accesso avviene per tramite di cancello carraio motorizzato, dalla pubblica strada provinciale denominata via di Marco Simone; sempre attraverso la stessa è possibile raggiungere il centro cittadino. Raggiungibile a piedi, la fermata dell'autobus extraurbano posta a circa 1,5 km.

Il compendio confina:

- Nord con altra unità;
- Est con altra unità;
- Sud con altra unità;
- Ovest con accesso area urbana.



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Autorimessa - Garage Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Superficie Catastale Fabbricati</p> <p>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.</p> <p>Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.</p> <p>La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.</p> <p>La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.</p> <p>La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.</p>
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	23,00	1,00	23,00
Totale Superficie (m²)		23,00		23,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Lotto

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Superficie catastale	23,00	S1	1,00	23,00
Totale per piano	23,00			23,00



CARATTERISTICHE

-Autorimessa - Garage Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	23,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	23,0	m ²	-



SEGMENTO DI MERCATO

-Autorimessa - Garage Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)

■ Denominazione

Classificazione	Autorimessa - Garage
Destinazione	Residenziale

■ Localizzazione/Ubicazione

Comune	GUIDONIA MONTECELIO	Provincia	RM
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Extraurbana		

■ Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Usato in scadente stato di
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	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

-Autorimessa - Garage Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)

■ **Elenco Fotografie**

N. 1 AnyConv.com__IMG_7373 del 07/04/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 2 AnyConv.com__IMG_7381 del 07/04/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.



■ Fotografie

N. 1 - AnyConv.com__IMG_7373





■ Fotografie

N. 2 - AnyConv.com__IMG_7381





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	GUIDONIA MONTECELIO	Provincia di	RM
---------------------------------	---------------------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di GUIDONIA MONTECELIO (E263)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		10	1574	20	C 6 -Stalle,scuderie,rimesse, e,autorimesse	4	20,00 m²	48,55	23,00
Totali								48,55	23,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 10 Part. 1574 Sub. 20 (Bene principale) Situazione in atti al 29/03/2022

Superficie catastale: 23,00 m²



VALUTAZIONE

Autorimessa - Garage Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Autorimessa - Garage sito in GUIDONIA MONTECELIO (RM), Via di Marco Simone, snc, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per Punti di merito]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 29/03/2022.

DUE DILIGENCE

Autorimessa - Garage Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
29/03/2022	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Non conforme	3.000,00
	Sulla base del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate delle difformità prospettiche rispetto a quanto rappresentato sulle pratiche edilizie regolarmente assentite.		
07/04/2022	Verifica della conformità manutentiva	Non conforme	500,00
	Si ritiene di dover applicare, al valore stimato, un adeguamento per i costi necessari al ripristino dei danni causati dall'esondazione della fogna condominiale.		
Totale costi ripristino Non conformità			3.500,00



STIMA PER PUNTI DI MERITO

Autorimessa - Garage Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)

■ Stima per Punti di merito

■ Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore OMI minimo	Anno 2021 - 2 Semestre - Comune di GUIDONIA MONTECELIO - Zona/Suburbana/MARCO SIMONE-TORLUPARA-SETTEVILLE-AL BUCCIONE - Destinazione Residenziale - Box - Stato conservativo Normale. Il valore viene adeguato, attraverso i coefficienti ISTAT FOI, al febbraio 2022, ultimo dato disponibile.	819,20	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		819,20	1,00

■ Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	819,20	-
	Prezzo medio corretto	819,20 €/m ²	
	Superficie (SUP)	23,00 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (819,20 €/m²) per la superficie commerciale (23,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 18.841,60 €



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
Autorimessa - Garage Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato		[Stima per Punti di merito]-[Costi non conformità]
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	3.500,00
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	18.841,60

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

$18.841,60 - 3.500,00 = 15.341,60$ €

Diconsi Euro quindicimilatrecentoquarantaunovirgolasessanta



SCHEDA IMMOBILE

-Area urbana Via di Marco Simone, snc - ROMA (RM)

■ Denominazione

Data inserimento	29/03/2022	Data ultima modifica	07/04/2022
Codice	Area urbana Fg. 10 Part. 1574 Sub. 504, Località Guidonia Montecelio (RM) via di Marco Simone		
Classificazione	Area urbana		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria			
Superficie	85,00 m ² Superficie Catastale Fabbricati		



■ Ubicazione

Via di Marco Simone, snc -
GUIDONIA MONTECELIO - (RM)

■ Descrizione principale

Trattasi di area scoperta, dalla forma triangolare, inserita all'interno della corte comune condominiale ad Ovest del compendio, adiacente alla pubblica strada dalla quale risulta essere delimitata per tramite della recinzione del compendio; confina con quest'ultima, e per tutti gli altri lati con spazio aereo. Ha pavimentazione in cemento stampato per esterni.

■ Urbanistica e vincoli

Con accesso agli atti prot. 8016 del 26/01/2022 presentato all'ufficio tecnico del comune di Guidonia si è ricostruito l'iter procedurale urbanistico-edilizio degli immobili di cui sopra, come segue:

- 1) La soc. costruttrice EDIL DGA srl con PDC n. 365 del 16/09/2004 ottiene l'autorizzazione alla costruzione di un complesso di case a schiera;
- 2) Successivamente presenta una DIA in variante il 19/04/2007;
- 3) In data 03/12/2007 con prot. 094077 ha presentato al comune DIA di variante per ampliamento piano interrato con la realizzazione di un locale ad uso cantina con messa in comunicazione dello stesso con adiacenti garage esistenti (oggetto della presente perizia) e conseguente variazione di prospetto esterna. Detta DIA costituisce anche comunicazione di ultimazione dei lavori;
- 4) Con protocollo N. 203/2007 entrata in data 24/09/2007 ed evasa in data 18/12/2007 si è ritrovata comunicazione di richiesta di agibilità. Per quest'ultima non avendo ritrovato il modello si è richiesta l'attestazione del Comune.



GEOGRAFIA

-Area urbana Via di Marco Simone, snc - ROMA (RM)

Ubicazione

Regione	LAZIO	Provincia	RM
Comune	GUIDONIA MONTECELIO		
Zona			
Indirizzo	Via di Marco Simone		
Civico	snc	Cap	
Latitudine	41° 57' 4,3632"	Longitudine	12° 38' 35,1276"

Mappa



Confini

Trattasi di compendio immobiliare composto da villetta a schiera su tre livelli con relativi box auto e parti scoperte esclusive e comuni, il tutto recintato, posto nella prima periferia del comune di Guidonia Montecelio.

Presenta buone rifiniture e stato di conservazione.

L'accesso avviene per tramite di cancello carraio motorizzato, dalla pubblica strada provinciale denominata via di Marco Simone; sempre attraverso la stessa è possibile raggiungere il centro cittadino. Raggiungibile a piedi, la fermata dell'autobus extraurbano posta a circa 1,5 km.

Il compendio confina:

- Nord con altra unità;
- Est con altra unità;
- Sud con altra unità;
- Ovest con accesso area urbana.



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Area urbana Via di Marco Simone, snc - ROMA (RM)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Superficie Catastale Fabbricati</p> <p>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.</p> <p>Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.</p> <p>La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.</p> <p>La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.</p> <p>La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.</p>
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	85,00	1,00	85,00
Totale Superficie (m²)		85,00		85,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Lotto

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Superficie catastale	85,00	S1	1,00	85,00
Totale per piano	85,00			85,00



CARATTERISTICHE
-Area urbana Via di Marco Simone, snc - ROMA (RM)

■ **Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	85,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	85,0	m ²	-



SEGMENTO DI MERCATO

-Area urbana Via di Marco Simone, snc - ROMA (RM)

■ Denominazione

Classificazione	Area urbana
Destinazione	Residenziale

■ Localizzazione/Ubicazione

Comune	GUIDONIA MONTECELIO	Provincia	RM
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Extraurbana		

■ Tipologia immobiliare

Tipologia	Manufatti diversi	Categoria	
Proprietà	In condominio con altre unità.		
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

-Area urbana Via di Marco Simone, snc - ROMA (RM)

■ Elenco Fotografie

N. 1 AnyConv.com__IMG_7385 del 07/04/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 2 AnyConv.com__IMG_7384 del 07/04/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 3 AnyConv.com__IMG_7365 del 07/04/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.



■ Fotografie

N. 1 - AnyConv.com__IMG_7385





■ Fotografie

N. 2 - AnyConv.com__IMG_7384





■ Fotografie

N. 3 - AnyConv.com__IMG_7365





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	GUIDONIA MONTECELIO	Provincia di	RM
---------------------------------	---------------------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di GUIDONIA MONTECELIO (E263)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		10	1574	504	F 1 -Area urbana	-	-	-	85,00
Totali								0,00	85,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 10 Part. 1574 Sub. 504 (Bene principale) Situazione in atti al 07/04/2022

Superficie catastale: 85,00 m²

Diritti Reali

EDIL DGA - S.R.L. CF. 07581911000 in proprietà al 07/04/2022



VALUTAZIONE

Il Valore di mercato area urbana dell'immobile, classificato come Area urbana sito in GUIDONIA MONTECELIO (RM), Via di Marco Simone, snc, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato area urbana = [Stima per Punti di merito]+[SISTEMAZIONI ESTERNE]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 29/03/2022.



STIMA PER PUNTI DI MERITO

Area urbana Via di Marco Simone, snc - ROMA (RM)

■ Stima per Punti di merito

■ Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore agricolo medio (VAM)	Trattandosi di area destinata a spazi di manovra, dal punto di vista urbanistico, si ritiene di utilizzare il Valore Agricolo Medio (Regione agraria 6 - Lazio - annualità 2019) con destinazione "prato" adeguato al febbraio 2021 per tramite dei coefficienti ISTAT FOI, ed aggiungendo un valore a forfait per le c.d. "sistemazioni esterne". Il valore viene adeguato, attraverso i coefficienti ISTAT FOI, al febbraio 2022, ultimo dato disponibile.	3,29	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		3,29	1,00

■ Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	3,29	-
	Prezzo medio corretto	3,29 €/m ²	
Superficie (SUP)		85,00 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (3,29 €/m²) per la superficie commerciale (85,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 279,65 €



COST APPROACH

Area urbana Via di Marco Simone, snc - ROMA (RM)

■ SISTEMAZIONI ESTERNE

■ SISTEMAZIONI ESTERNE

■ Fabbricati

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Sistemazione esterne - Trattasi delle lavorazioni necessarie per la realizzazione della trasformazione da verde a copertura calpestabile della corte condominiale. 850,00 €	1,00	850,00	100,00	0,00
Totali			850,00	100,00	0,00

■ Quadro riassuntivo

Totale costi costruzione	850,00 €
Percentuale promotore	Ricompresa nei prezzi unitari
Utile promotore	Ricompreso nei costi di costruzione
Valore a nuovo	850,00 €
Totale deprezzamenti	0,00 €

La SISTEMAZIONI ESTERNE è posta pari al valore a nuovo (850,00 €).

Tale valore è uguale a 850,00 €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Area urbana Via di Marco Simone, snc - ROMA (RM)

■ Valore di mercato area urbana

Valore di mercato area urbana [Stima per Punti di merito]+[SISTEMAZIONI ESTERNE]		
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	279,65
SISTEMAZIONI ESTERNE	Cost Approach	850,00





In conclusione il Valore di mercato area urbana dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

$279,65 + 850,00 = 1.129,65 \text{ €}$

Diconsi Euro unomilacentotrentanovevirgolasessantacinque

QUADRO RIASSUNTIVO

■ Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM) il Valore di mercato alla data di stima del 29/03/2022 è pari a 12.884,00 € per 20,0 m ² pari a 644,20 €/m ²	 12.884,00
2	Per l'immobile classificato come Cantina Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM) il Valore di mercato alla data di stima del 29/03/2022 è pari a 31.087,20 € per 41,0 m ² pari a 758,22 €/m ²	 31.087,20
3	Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM) il Valore di mercato alla data di stima del 29/03/2022 è pari a 15.341,60 € per 23,0 m ² pari a 667,03 €/m ²	 15.341,60
4	Per l'immobile classificato come Area urbana Via di Marco Simone, snc - ROMA (RM) il Valore di mercato area urbana alla data di stima del 29/03/2022 è pari a 1.129,65 € per 85,0 m ² pari a 13,29 €/m ²	 1.129,65
Totale		60.442,45

Totale Lotti	60.442,45
---------------------	------------------

Il Valore del presente rapporto è arrotondato a 60.500,00 €

Diconsi Euro sessantamilaquattrocento



FIRME

Raffaella Malservi



Indice

Determinazione del valore di mercato di un compendio immobiliare

Compendio immobiliare, Località Guidonia Montecelio, Roma

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	4
Premessa	4
Mandato e assunzioni preliminari	5
Soggetti	6

Lotto 1

Autorimessa - Garage Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)

Scheda immobile	7
Geografia	8
Consistenze superficiali	9
Caratteristiche	10
Segmento di mercato	11
Documenti	12
Consistenza catastale	14
Valutazione	15
Due diligence	15
Stima per punti di merito	16
Risultati della valutazione	17

Cantina Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)

Scheda immobile	18
Geografia	19
Consistenze superficiali	20
Caratteristiche	21
Segmento di mercato	22
Documenti	23
Consistenza catastale	26
Valutazione	27
Due diligence	27
Stima per punti di merito	28
Risultati della valutazione	29

Autorimessa - Garage Via di Marco Simone, snc - 00012 - ROMA (RM)

Scheda immobile	30
Geografia	31
Consistenze superficiali	32
Caratteristiche	33
Segmento di mercato	34
Documenti	35



Consistenza catastale	38
Valutazione	39
Due diligence	39
Stima per punti di merito	40
Risultati della valutazione	41
Area urbana Via di Marco Simone, snc - ROMA (RM)	
Scheda immobile	42
Geografia	43
Consistenze superficiali	44
Caratteristiche	45
Segmento di mercato	46
Documenti	47
Consistenza catastale	51
Valutazione	52
Stima per punti di merito	53
Cost Approach	54
Risultati della valutazione	55
Quadro riassuntivo	55
Firme	56

PRECISAZIONI

La sottoscritta valutatore Arch. Malservisi Raffaella, a completamento del presente rapporto di valutazione, precisa:

1) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

2) VALORI OMI PER IL SUB. 19

Nella zona di riferimento, utilizzata per le quotazioni OMI, ovvero la "E6/Suburbana/MARCO SIMONE-TORLUPARA-SETTEVILLE-ALBUCCIONE" non sono presenti unità destinate a magazzino. Per questo motivo, nella valutazione, il subalterno in questione, è stato equiparato a quelli confinanti, al fine di ovviare alla destinazione tipologica immobiliare mancante.

3) REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Sono in corso ricerche, per verificare se nel compendio ove sono ubicate le unità oggetto di stima, esista o meno un regolamento condominiale. Laddove ne venisse rintracciata una copia, sarà cura della sottoscritta consulente trasmetterne relativa integrazione.



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/03/2022

Dati identificativi: Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM)**

Sez. Urb. **MAR** Foglio **10** Particella **1574** Subalterno **18**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263B) (RM)**

Foglio **10** Particella **1574**

Classamento:

Rendita: **Euro 43,69**

Zona censuaria **1**,

Categoria **C/6^a**, Classe **4**, Consistenza **18 m²**

Sez. Urb. **MAR** Foglio **10** Particella **1574** Subalterno **18**

Indirizzo: **VIA MARCO SIMONE n. SC Piano S1**

Dati di superficie: Totale: **20 m²**

> **Intestati catastali**

➤ **1. EDIL DGA- S.R.L. (CF 07581911000)**

Sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> **Dati identificativi**

📅 **dal 05/06/2007**

Immobile attuale

Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM)**

Sez. Urb. **MAR** Foglio **10** Particella **1574**
Subalterno **18**

COSTITUZIONE del 05/06/2007 Pratica n. RM0679299
in atti dal 05/06/2007 COSTITUZIONE (n. 5226.1/2007)

> Indirizzo**📅 dal 05/06/2007 al 20/12/2007****Immobile attuale****Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)
(RM)****Sez. Urb. MAR Foglio 10 Particella 1574
Subalterno 18****VIA MARCO DI SIMONE n. SC Piano S1****COSTITUZIONE del 05/06/2007 Pratica n. RM0679299
in atti dal 05/06/2007 COSTITUZIONE (n. 5226.1/2007)****📅 dal 20/12/2007****Immobile attuale****Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)
(RM)****Sez. Urb. MAR Foglio 10 Particella 1574
Subalterno 18****VIA MARCO SIMONE n. SC Piano S1****VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2007
Pratica n. RM1536773 in atti dal 20/12/2007
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 123663.1/2007)**

> Dati di classamento**📅 dal 05/06/2007 al 20/12/2007****Immobile attuale****Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)
(RM)****Sez. Urb. MAR Foglio 10 Particella 1574
Subalterno 18****Rendita: Euro 43,69****Zona censuaria 1****Categoria C/6^a, Classe 4, Consistenza 18 m²****COSTITUZIONE del 05/06/2007 Pratica n. RM0679299
in atti dal 05/06/2007 COSTITUZIONE (n. 5226.1/2007)****Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)****📅 dal 20/12/2007****Immobile attuale****Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)
(RM)****Sez. Urb. MAR Foglio 10 Particella 1574
Subalterno 18****Rendita: Euro 43,69****Zona censuaria 1****Categoria C/6^a, Classe 4, Consistenza 18 m²****VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2007
Pratica n. RM1536773 in atti dal 20/12/2007
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 123663.1/2007)****Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m.
701/94)**

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263)**
(RM)

Sez. Urb. **MAR** Foglio **10** Particella **1574**
Subalterno **18**

Totale: **20 m²**

Totale escluse aree scoperte : **20 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
05/06/2007, prot. n. RM0679299

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)(RM) Sez. Urb. MAR
Foglio 10 Particella 1574 Sub. 18

➤ **1. EDIL DGA- S.R.L. (CF 07581911000)**
Sede in ROMA (RM)

📅 dal 05/06/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 05/06/2007 Pratica n.
RM0679299 in atti dal 05/06/2007 COSTITUZIONE (n.
5226.1/2007)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/03/2022

Dati identificativi: Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM)**

Sez. Urb. **MAR** Foglio **10** Particella **1574** Subalterno **19**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263B) (RM)**

Foglio **10** Particella **1574**

Classamento:

Rendita: **Euro 93,63**

Zona censuaria **1**,

Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **37 m²**

Sez. Urb. **MAR** Foglio **10** Particella **1574** Subalterno **19**

Indirizzo: **VIA MARCO SIMONE n. SC Piano S1**

Dati di superficie: Totale: **41 m²**

> **Intestati catastali**

➤ **1. EDIL DGA- S.R.L. (CF 07581911000)**

Sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> **Dati identificativi**

📅 **dal 05/06/2007**

Immobile attuale

Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM)**

Sez. Urb. **MAR** Foglio **10** Particella **1574**
Subalterno **19**

COSTITUZIONE del 05/06/2007 Pratica n. RM0679299
in atti dal 05/06/2007 COSTITUZIONE (n. 5226.1/2007)

> **Indirizzo**

📅 dal **05/06/2007** al **20/12/2007**

Immobile attuale

Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263)**
(RM)

Sez. Urb. **MAR** Foglio **10** Particella **1574**
Subalterno **19**

VIA MARCO DI SIMONE n. SC Piano S1

COSTITUZIONE del 05/06/2007 Pratica n. RM0679299
in atti dal 05/06/2007 COSTITUZIONE (n. 5226.1/2007)

📅 dal **20/12/2007**

Immobile attuale

Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263)**
(RM)

Sez. Urb. **MAR** Foglio **10** Particella **1574**
Subalterno **19**

VIA MARCO SIMONE n. SC Piano S1

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2007
Pratica n. RM1536773 in atti dal 20/12/2007
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 123663.1/2007)

> **Dati di classamento**

📅 dal **05/06/2007** al **20/12/2007**

Immobile attuale

Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263)**
(RM)

Sez. Urb. **MAR** Foglio **10** Particella **1574**
Subalterno **19**

Rendita: **Euro 93,63**

Zona censuaria **1**

Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **37 m²**

COSTITUZIONE del 05/06/2007 Pratica n. RM0679299
in atti dal 05/06/2007 COSTITUZIONE (n. 5226.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

📅 dal **20/12/2007**

Immobile attuale

Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263)**
(RM)

Sez. Urb. **MAR** Foglio **10** Particella **1574**
Subalterno **19**

Rendita: **Euro 93,63**

Zona censuaria **1**

Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **37 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2007
Pratica n. RM1536773 in atti dal 20/12/2007
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 123663.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m.
701/94)

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263)**
(RM)

Sez. Urb. **MAR** Foglio **10** Particella **1574**
Subalterno **19**

Totale: **41 m²**

Totale escluse aree scoperte : **41 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
05/06/2007, prot. n. RM0679299

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)(RM) Sez. Urb. MAR
Foglio 10 Particella 1574 Sub. 19

➤ **1. EDIL DGA- S.R.L. (CF 07581911000)**
Sede in ROMA (RM)

📅 dal 05/06/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 05/06/2007 Pratica n.
RM0679299 in atti dal 05/06/2007 COSTITUZIONE (n.
5226.1/2007)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unita' immobiliare abitativa

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/03/2022

Dati identificativi: Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM)

Sez. Urb. MAR Foglio 10 Particella 1574 Subalterno 20

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263B)
(RM)

Foglio 10 Particella 1574

Classamento:

Rendita: Euro 48,55

Zona censuaria 1,

Categoria C/6^a, Classe 4, Consistenza 20 m²

Sez. Urb. MAR Foglio 10 Particella 1574 Subalterno 20

Indirizzo: VIA MARCO SIMONE n. SC Piano S1

Dati di superficie: Totale: 23 m²

> Intestati catastali

➤ 1. EDIL DGA- S.R.L. (CF 07581911000)

Sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dal 05/06/2007

Immobile attuale

Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)
(RM)

Sez. Urb. MAR Foglio 10 Particella 1574
Subalterno 20

COSTITUZIONE del 05/06/2007 Pratica n. RM0679299
in atti dal 05/06/2007 COSTITUZIONE (n. 5226.1/2007)

> Indirizzo**📅 dal 05/06/2007 al 20/12/2007****Immobile attuale**Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263)**
(RM)Sez. Urb. **MAR** Foglio **10** Particella **1574**
Subalterno **20**

VIA MARCO DI SIMONE n. SC Piano S1

COSTITUZIONE del 05/06/2007 Pratica n. RM0679299
in atti dal 05/06/2007 COSTITUZIONE (n. 5226.1/2007)**📅 dal 20/12/2007****Immobile attuale**Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263)**
(RM)Sez. Urb. **MAR** Foglio **10** Particella **1574**
Subalterno **20**

VIA MARCO SIMONE n. SC Piano S1

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2007
Pratica n. RM1536773 in atti dal 20/12/2007
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 123663.1/2007)

> Dati di classamento**📅 dal 05/06/2007 al 20/12/2007****Immobile attuale**Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263)**
(RM)Sez. Urb. **MAR** Foglio **10** Particella **1574**
Subalterno **20**Rendita: **Euro 48,55**Zona censuaria **1**Categoria **C/6^a**, Classe **4**, Consistenza **20 m²**COSTITUZIONE del 05/06/2007 Pratica n. RM0679299
in atti dal 05/06/2007 COSTITUZIONE (n. 5226.1/2007)Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)**📅 dal 20/12/2007****Immobile attuale**Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263)**
(RM)Sez. Urb. **MAR** Foglio **10** Particella **1574**
Subalterno **20**Rendita: **Euro 48,55**Zona censuaria **1**Categoria **C/6^a**, Classe **4**, Consistenza **20 m²**VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2007
Pratica n. RM1536773 in atti dal 20/12/2007
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 123663.1/2007)Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m.
701/94)

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263)**
(RM)

Sez. Urb. **MAR** Foglio **10** Particella **1574**
Subalterno **20**

Totale: **23 m²**

Totale escluse aree scoperte : **23 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
05/06/2007, prot. n. RM0679299

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)(RM) Sez. Urb. MAR
Foglio 10 Particella 1574 Sub. 20

➤ **1. EDIL DGA- S.R.L. (CF 07581911000)**
Sede in ROMA (RM)

📅 dal 05/06/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 05/06/2007 Pratica n.
RM0679299 in atti dal 05/06/2007 COSTITUZIONE (n.
5226.1/2007)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/04/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/04/2022

Dati identificativi: Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM)**

Sez. Urb. **MAR** Foglio **10** Particella **1574** Subalterno **504**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263B) (RM)**

Foglio **10** Particella **1574**

Classamento:

Categoria **F/1^a**, Consistenza **85 m²**

Sez. Urb. **MAR** Foglio **10** Particella **1574** Subalterno **504**

Indirizzo: VIA MARCO SIMONE n. SC Piano T

> Intestati catastali

➤ 1. EDIL DGA- S.R.L. (CF 07581911000)

Sede in ROMA (RM)

Dritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dal 10/09/2007

Immobile attuale

Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM)**

Sez. Urb. **MAR** Foglio **10** Particella **1574**
Subalterno **504**

VARIAZIONE del 10/09/2007 Pratica n. RM1003642 in atti dal 10/09/2007 FRAZ-FUS-AMP PER ATTRIB. CORTI ESCL. (n. 80661.1/2007)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM)**
Sez. Urb. **MAR** Foglio **10** Particella **1574** Subalterno **1**
Sez. Urb. **MAR** Foglio **10** Particella **1574** Subalterno **2**
Sez. Urb. **MAR** Foglio **10** Particella **1574** Subalterno **3**
Sez. Urb. **MAR** Foglio **10** Particella **1574** Subalterno **10**
Sez. Urb. **MAR** Foglio **10** Particella **1574** Subalterno **11**
Sez. Urb. **MAR** Foglio **10** Particella **1574** Subalterno **12**
Sez. Urb. **MAR** Foglio **10** Particella **1574** Subalterno **13**

> **Indirizzo**

📅 dal **10/09/2007**

Immobile attuale

Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263)**
(RM)

Sez. Urb. **MAR** Foglio **10** Particella **1574**
Subalterno **504**

VIA MARCO SIMONE n. SC Piano T

VARIAZIONE del 10/09/2007 Pratica n. RM1003642 in
atti dal 10/09/2007 FRAZ-FUS-AMP PER ATTRIB.
CORTI ESCL. (n. 80661.1/2007)

> **Dati di classamento**

📅 dal **10/09/2007**

Immobile attuale

Comune di **GUIDONIA MONTECELIO (E263)**
(RM)

Sez. Urb. **MAR** Foglio **10** Particella **1574**
Subalterno **504**

Categoria **F/1^a**, Consistenza **85 m²**

VARIAZIONE del 10/09/2007 Pratica n. RM1003642 in
atti dal 10/09/2007 FRAZ-FUS-AMP PER ATTRIB.
CORTI ESCL. (n. 80661.1/2007)

> **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)(RM) Sez. Urb. MAR
Foglio 10 Particella 1574 Sub. 504**

➤ **1. EDIL DGA- S.R.L. (CF 07581911000)**

Sede in ROMA (RM)

📅 dal **10/09/2007**

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 10/09/2007 Pratica n. RM1003642
in atti dal 10/09/2007 FRAZ-FUS-AMP PER ATTRIB.
CORTI ESCL. (n. 80661.1/2007)

Visura telematica

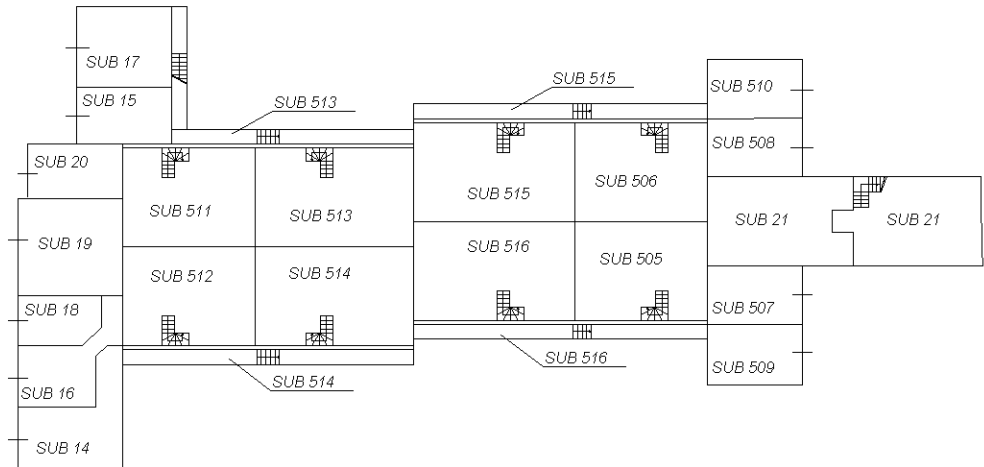
Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

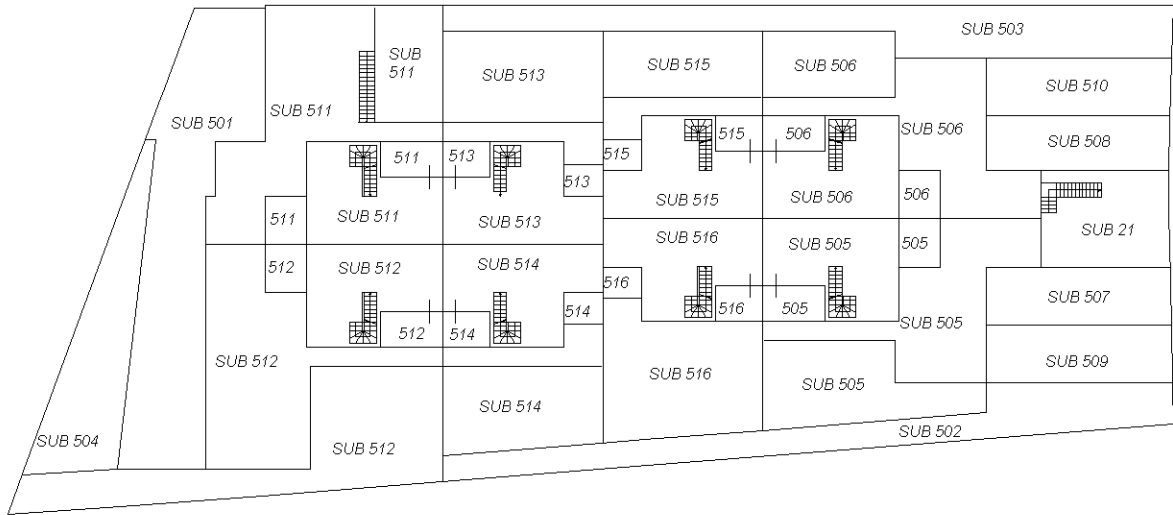
a) F/1: Area urbana

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio	
Compilato da: Nonni Mario		CATASTO FABBRICATI	
Iscritto all'albo: Geometri		Ufficio Provinciale di	
Prov. Roma		Roma	
N. 5725			
Comune di Guidonia Montecelio		Protocollo n. RM1169061 del 16/10/2007	
Sezione: MAR	Foglio: 10	Particella: 1574	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

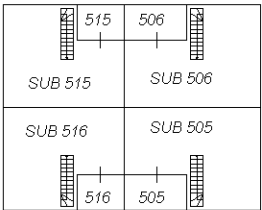
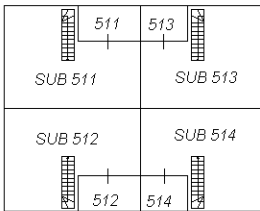
PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



N



Ultima planimetria in atti

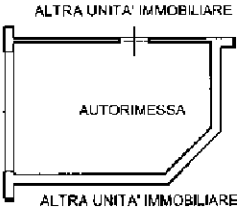
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0679299del 05/06/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Guidonia Montecelio	
Via Marco Simone	civ. SC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: MAR	Di Giosue' Daniele
Foglio: 10	Iscritto all'albo:
Particella: 1574	Geometri
Subalterno: 18	Prov. Roma
	N. 8085

Scheda n. 1 Scala 1:200

AUTORIMESSA SUB. 18

PIANO 1° SOTTOSTRADA
H = 3.00 mt



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/04/2022 - Comune di GUIDONIA MONTECELIO(E263) - < Sez. urbana MAR - Foglio 10 - Particella 1574 - Subalterno 18 >
VIA MARCO SIMONE n. SC Piano S1

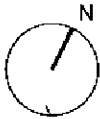
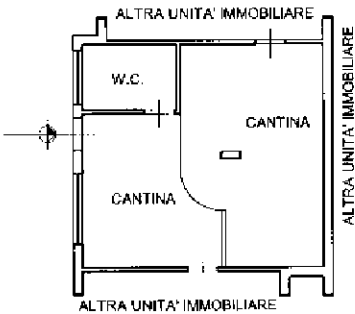
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0679299del 05/06/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Guidonia Montecelio	
Via Marco Simone	civ. SC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: MAR	Di Giosue' Daniele
Foglio: 10	Iscritto all'albo:
Particella: 1574	Geometri
Subalterno: 19	Prov. Roma
	N. 8085

Scheda n. 1 Scala 1:200

CANTINA SUB. 19

PIANO 1° SOTTOSTRADA
H = 3.00 mt



Ultima planimetria in atti

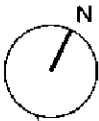
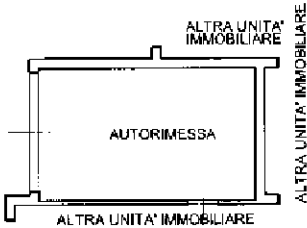
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0679299del 05/06/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Guidonia Montecelio	
Via Marco Simone	civ. SC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: MAR	Di Giosue' Daniele
Foglio: 10	Iscritto all'albo:
Particella: 1574	Geometri
Subalterno: 20	Prov. Roma
	N. 8085

Scheda n. 1 Scala 1:200

AUTORIMESSA SUB. 20

PIANO 1° SOTTOSTRADA
H = 3.00 mt



Ultima planimetria in atti

COPIA

ALLO SPORTELLO UNICO DEL COMUNE DI
GUIDONIA MONTECELIO (RM)

COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO
PROV. DI ROMA

Settore Urbanistica

12.12.07 096701

COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO
PROV. DI ROMA

03.12.07-094077

PROTOCOLLO GENERALE

PROTOCOLLO GENERALE

OGGETTO: Denuncia di inizio attività ai sensi del DPR 380/2001 art. 37
modificazioni.

*Immobile sito in GUIDONIA MONTECELIO, Setteville Nord, Via Tivoli n. 10, adibito
ad uso civile abitazione, catastalmente identificato al foglio n. 10, mappale 1574.*

Il sottoscritto

- Lumericisi Davide, nato a Roma (RM) il giorno 12 luglio 1963, residente in Guidonia Montecelio (RM), via Saracinesco n. 18, codice fiscale LMC DVD 63L12 H501H, in qualità di Amministratore Unico della Società "EDIL DGA Srl" con sede in Roma (RM), via V.G. Galati n. 14, P.Iva 07581911000, proprietaria dell'immobile sito in GUIDONIA MONTECELIO, Setteville Nord, Via Tivoli n. 10, adibito ad uso civile abitazione, catastalmente identificato al foglio n. 10, mappale 1574, ricadente secondo le disposizioni del vigente strumento urbanistico generale in zona B4,

DENUNCIA

alla S.V. che l'immobile di cui sopra è stato interessato dall'intervento di cui all'oggetto. Più precisamente sono state realizzate le seguenti opere:

- ampliamento al piano interrato con la realizzazione di un locale uso cantina con messa in comunicazione dello stesso con gli adiacenti locali garage esistenti;
- ampliamento al piano interrato con la realizzazione di un locale cantina autonomo e realizzazione di una scala esterna in C.A. per l'accesso all'unità;

PRECISA

- che il progettista abilitato è il Geometra NONNI MARIO, nato a ROMA (RM) il giorno 26 maggio 1959, residente in FONTE NUOVA (RM), via Palombarese 397, codice fiscale NNNMRA59E26H501L, iscritto all'Albo dei Geometri di Roma e Provincia al n. 5725, con studio in Fonte Nuova (RM), Via Palombarese 395;
- che i lavori, essendo già stati realizzati, non sono soggetti all'attesa dei trenta giorni previsti dalla normativa vigente;

DICHIARA

- di avvalersi di quanto previsto dall'art. 37 del DPR 380/01 relativamente alle opere realizzate in assenza della prescritta denuncia di inizio attività;
- che la presente costituisce anche comunicazione di avvenuta ultimazione lavori.

DICHIARA INOLTRE

- a) che le opere di cui sopra sono conformi agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento edilizio vigente;
- b) che risultano rispettate le norme di sicurezza igienico-sanitarie vigenti;
- c) che l'immobile in parola non risulta assoggettato alle disposizioni di cui:
 - 1) alla legge 1° giugno 1939, n. 1089 in materia di tutela delle cose di interesse artistico o storico;
 - 2) alla legge 29 giugno 1939, n. 1497 in materia di protezione delle bellezze naturali;
 - 3) alla legge 6 dicembre 1991, n. 394 in materia di tutela delle aree protette;
 - 4) alle disposizioni immediatamente operative dei piani paesistici o dei piani urbanistico-territoriali comunque denominati, redatti ed approvati dalla Regione ai sensi dell'art. 1-bis del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431 in materia di tutela delle zone di particolare interesse ambientale;
 - 5) alla legge 18 maggio 1989, n. 183 in materia di riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo;
- d) che l'immobile non è comunque assoggettato dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati a discipline espressamente volte alla tutela delle proprie caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
- e) che l'immobile in parola risulta oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e che le trasformazioni progettate non risultano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati.

ALLEGATA

in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 23, comma 1, DPR 380/2001 e successive modificazioni:

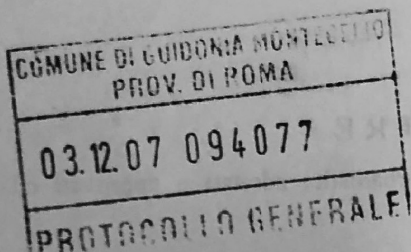
- Elaborato grafico
- Relazione tecnica descrittiva;
- Attestazione versamento diritti istruttoria;
- Documentazione fotografica;
- Perizia tecnica calcolo oneri L10/77;
- Autocertificazione di conformità Igienico-Sanitaria;
- Copia progetto approvato;
- Attestazione versamento oneri L10/77;
- Attestazione versamento sanzione art. 37.

Con Osservanza

EDIL DGA Srl

EDIL DGA Srl

L'Amministratore Unico



**ALLO SPORTELLLO UNICO DEL COMUNE DI
GUIDONIA MONTECELIO (RM)
Settore Urbanistica**

UFB

OGGETTO: Denuncia di inizio attività ai sensi del DPR 380/2001 art. 37 e successive modificazioni.

Immobile sito in GUIDONIA MONTECELIO, Setteville Nord, Via Tivoli n. 10, adibito ad uso civile abitazione, catastalmente identificato al foglio n. 10, mappale 1574.

Il sottoscritto

- **Lumicisi Davide**, nato a Roma (RM) il giorno 12 luglio 1963, residente in Guidonia Montecelio (RM), via Saracinesco n. 18, codice fiscale LMC DVD 63L12 H501H, in qualità di Amministratore Unico della Società "EDIL DGA Srl" con sede in Roma (RM), via V.G. Galati n. 14, P.Iva 07581911000, proprietaria dell'immobile sito in GUIDONIA MONTECELIO, Setteville Nord, Via Tivoli n. 10, adibito ad uso civile abitazione, catastalmente identificato al foglio n. 10, mappale 1574, ricadente secondo le disposizioni del vigente strumento urbanistico generale in zona B4,

DENUNCIA

alla S.V. che l'immobile di cui sopra è stato interessato dall'intervento di cui all'oggetto. Più precisamente sono state realizzate le seguenti opere:

- ampliamento del piano interrato con la realizzazione di un locale uso cantina con messa in comunicazione dello stesso con gli adiacenti locali garage esistenti;
- ampliamento al piano interrato con la realizzazione di un locale cantina autonomo e realizzazione di una scala esterna in C.A. per l'accesso all'unità;

P R E C I S A

- che il progettista abilitato è il **Geometra NONNI MARIO**, nato a ROMA (RM) il giorno 26 maggio 1959, residente in FONTE NUOVA (RM), via Palombarese 397, codice fiscale NNNMRA59E26H501L, iscritto all'Albo dei Geometri di Roma e Provincia al n. 5725, con studio in Fonte Nuova (RM), Via Palombarese 395;
- che i lavori, essendo già stati realizzati, non sono soggetti all'attesa dei trenta giorni previsti dalla normativa vigente;

D I C H I A R A

- di avvalersi di quanto previsto dall'art. 37 del DPR 380/01 relativamente alle opere realizzate in assenza della prescritta denuncia di inizio attività;
- che la presente costituisce anche comunicazione di avvenuta ultimazione lavori

Sportello Unico per l'Edilizia Privata ASSEGNATA AL R.D.P.	
Luca Lumicisi	
in data	4 DIC. 2007

DICHIARA INOLTRE

- a) che le opere di cui sopra sono conformi agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento edilizio vigente;
- b) che risultano rispettate le norme di sicurezza igienico-sanitarie vigenti;
- c) che l'immobile in parola non risulta assoggettato alle disposizioni di cui:
- 1) alla legge 1° giugno 1939, n. 1089 in materia di tutela delle cose di interesse artistico o storico;
 - 2) alla legge 29 giugno 1939, n. 1497 in materia di protezione delle bellezze naturali;
 - 3) alla legge 6 dicembre 1991, n. 394 in materia di tutela delle aree protette;
 - 4) alle disposizioni immediatamente operative dei piani paesistici o dei piani urbanistico-territoriali comunque denominati, redatti ed approvati dalla Regione ai sensi dell'art. 1-bis del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431 in materia di tutela delle zone di particolare interesse ambientale;
 - 5) alla legge 18 maggio 1989, n. 183 in materia di riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo;
- d) che l'immobile non è comunque assoggettato dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati a discipline espressamente volte alla tutela delle proprie caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
- e) che l'immobile in parola risulta oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e che le trasformazioni progettate non risultano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati.

ALLEGATA

in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 23, comma 1, DPR 380/2001 e successive modificazioni:

- Elaborato grafico
- Relazione tecnica descrittiva;
- Attestazione versamento diritti istruttoria;
- Documentazione fotografica;
- Perizia tecnica calcolo oneri L10/77;
- Autocertificazione di conformità Igienico-Sanitaria;
- Copia progetto approvato;
- Attestazione versamento oneri L10/77;
- Attestazione versamento sanzione art. 37.

Con Osservanza

EDIL DGA Srl

EDIL DGA Srl

L'Amministratore Unico

ONERI L. 10/77 PER D.I.A. ART. 37

CONTI CORRENTI POSTALI - Attestazione di Versamento		BancoPosta
€	sul C/C n. 51023000	
di Euro	1 2166,07	
IMPORTO IN LETTERE	DUEMILACENTOSessantasei/07	
INTESTATO A	COMUNE DI GUIDONIA M.	
CAUSALE	ONERI L. 10/77 PER DIA ART. 37	
<div style="text-align: right;">55/317 03 29-11-07 #1! 0099 €*2.166,07*! VCY 0591 €*1,00*! C/C 51023000 P 0050</div>		
BOLLO DELL'UFFICIO POSTALE		
ESEGUITO DA	EDIL DGA Srl	
VIA - PIAZZA	V.G. GALATI N° 14	
CAP 00100	LOCALITÀ ROMA	

COMUNE DI GUIDONIA MONTESILEONE
PROV. DI ROMA
03.12.07 094077
PROTOCOLLO GENERALE