

**ISTANZA N. 004**  
**27/03/2019**

Descrizione: **Relazione di stima immobili del fallito**

Procedura: **Cappucci Cesare 413/2017 Nr**

Tipologia Procedura: **Fallimento**

Giudice Delegato: **Dott. Marco Genna**

Curatore: **Avv. Fabio Fava**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Tribunale di Roma**

Sezione Fallimentare

**Fallimento Cesare Cappucci n. 413/2017**

G.D. dott. Marco Genna

Curatore: dott Fabio Fava

**Relazione di valutazione e stima**

La sottoscritta arch. Francesca Romana Barzanti, con studio in v. Piero Aloisi 29 in Roma, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma n. 22573, è stata incaricata, dall'avv. Fabio Fava in qualità di curatore fallimentare, previa autorizzazione del G.D. dott. Marco Genna, di stimare i beni immobili di proprietà del sig. Cesare Cappucci, consistenti in due appartamenti con pertinenze siti in Roma e un terreno ubicato nel comune di Albano Laziale. Per elaborare la presente relazione di stima il sottoscritto ha esaminato i documenti messi a disposizione dalla Curatela, ha richiesto le visure catastali dei beni da stimare e le relative planimetrie al Catasto ed ha eseguito sopralluoghi presso gli immobili.

**1. Osservazioni preliminari**

Nell'istanza per la nomina di un consulente tecnico che provveda alla stima degli immobili nel diritto di proprietà del fallito vengono riportati i beni di proprietà del sig. Cesare Cappucci che la sottoscritta è stata incaricata di valutare. Così come ugualmente desunti dalla visura reperita dal curatore nella documentazione pre-fallimentare (all.01), i detti beni sono:

- 1) Terreni siti nel comune di Albano Laziale (RM), alla Via di Valle Pozzo n. 24 e censiti al Catasto dei terreni di detto comune al foglio 5; particelle 1397, 394, 529, 72 di are totali 174,75 e reddito dominicale complessivo di 263,45 e nel diritto di comproprietà del fallito per la quota ideale di  $\frac{1}{4}$ ;
- 2) Immobile nel comune di Albano Laziale (RM), alla Via di Valle Pozzo n. 24 e censito al Catasto dei fabbricati di detto comune al foglio 5; particella 1398 – sub. 1 – cat. C/2, classe 8 di mq 32 e rendita catastale di euro 138,82 - piano T e nel diritto di comproprietà del fallito per la quota ideale di  $\frac{1}{4}$ ;
- 3) Immobile sito nel comune di Roma (RM), alla via Ambrogio Traversari, 80 – sc. B Piano S1 – int. 9 e censito al Catasto dei fabbricati di detto comune al foglio 451; particella 431, sub. 18 – cat. C/6 zona 3, classe 9 di mq 16 e rendita catastale di euro 177,66, nel diritto di comproprietà del fallito per la quota ideale di  $\frac{1}{2}$ ;



4) Immobile sito nel comune di Roma (RM), alla via Ambrogio Traversari, 80 – Piano 2-5 – int. 14 e censito al Catasto dei fabbricati di detto comune al foglio 451, part. 586 – sub. 30 – cat. A/2 zona 3; classe 3 di 8,5 vani e rendita catastale di euro 2.282,74 nel diritto di comproprietà del fallito per la quota ideale di 1/4;

5) Immobile sito nel comune di Roma (RM), alla via Antonio Conti n. 67, Piano T, int. 14 – e censito al Catasto dei fabbricati di detto comune al foglio 38, part. 1432 sub. 14 - zona 6, cat. C/6, classe 13 di mq 18 e rendita catastale di euro 84,60 nel diritto di proprietà esclusiva del sig. Cappucci Cesare;

6) Immobile sito nel comune di Roma (RM), alla via Antonio Conti n. 67 e censito al Catasto dei fabbricati di detto comune al foglio 38, part. 1432 sub. 49, Piano 3-4, int. 10 – zona 6, cat. A/2, classe 6 di vani 5,5 e rendita catastale di euro 894,76 nel diritto di proprietà esclusiva del sig. Cappucci Cesare;

Sull'immobile di cui al punto 6, sempre sulla base dell'istanza per la nomina di un consulente tecnico e come riportato nella visura ipotecaria reperita dal curatore nella documentazione (all. 02), insistono le seguenti ipoteche, tutte antecedenti la dichiarazione di fallimento:

- 1) ipoteca giudiziale del 26 febbraio 2016 per l'importo di euro 80.000,00 fondata su decreto ingiuntivo n. 33360/2015 del Tribunale di Roma;
- 2) ipoteca giudiziale del 13 settembre 2016 per l'importo di euro 43.725,12 fondata su decreto ingiuntivo n. 527/2016 del Tribunale di Roma;
- 3) ipoteca giudiziale del 10 ottobre 2016 per l'importo di euro 340.000,00 fondata su decreto ingiuntivo n. 19265/2016 del Tribunale di Roma.

Nel presente documento i beni oggetto della relazione, distribuiti in diverse località, saranno raggruppati per prossimità e analizzati congiuntamente, al fine di semplificare l'identificazione dei fabbricati. Saranno quindi così suddivisi:

1. Sezione A - Isola Farnese
  - Comune di Roma, Fg. 38, part. 1432, sub 14
  - Comune di Roma, Fg. 38, part. 1432, sub 49
2. Sezione B - Monteverde
  - Comune di Roma, Fg. 451, part. 431, sub 18
  - Comune di Roma, Fg. 451, part. 586, sub 30
3. Sezione C - Albano Laziale
  - Comune di Albano Laziale, Fg. 5, part. 1398, sub 1
  - Comune di Albano Laziale, Fg. 5, part. 1397, 394, 529, 72



## 2. SEZIONE A – ISOLA FARNESE

### 2.1 Ubicazione e descrizione

Gli immobili di proprietà del fallimento sono costituiti da un appartamento e da un posto auto coperto, entrambi facenti parte della stessa porzione di un comprensorio immerso nel verde composto da n° 3 edifici multiscala ad uso residenziale e due piscine, attrezzate con relativi spogliatoi e servizi. La costruzione degli anni '70 è sita nell'area nord della capitale, più specificatamente in località Isola Farnese, una frazione di Roma capitale che sorge al km 17.8 della via Cassia.

Il fabbricato, un edificio lineare in tinta e calcestruzzo a vista, consta di tre piani di appartamenti che si elevano al di sopra di un piano pilotis adibito a autorimessa.

L'edificio, con struttura di pilastri in cemento armato, ha facciate in tinta con ricorsi a contrasto.

Le unità ai piani sono servite da una scala interna con ascensore, l'appartamento in oggetto è sito al piano terzo dell'edificio nord del comprensorio, identificato con il numero 3.

L'immobile risulta occupato dal proprietario sig. Cesare Cappucci.



comprensorio di v. Antonio Conti

### 2.2 Situazione urbanistica

Il comune di Roma ha rilasciato agli edifici siti in via Antonio Conti 65-67 l'agibilità con tre diverse pratiche. Il bene in analisi si trova nell'edificio identificato con il numero 3, per cui è stata rilasciata l'agibilità il 13.04.1983 con prot. n. 103, su riferimento di progetti n. 21852 del 1973 e successiva variante 46453 del 1976.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### 2.3 Descrizione immobile

I beni in oggetto come anticipato si trovano all'interno dell'edificio n. 3 del comprensorio di via Antonio Conti. L'appartamento, identificato con l'interno 10 della scala L, si trova al terzo e ultimo piano dell'edificio, sovrastato solamente dal piano soffitte. È servito da ascensore al piano e al suo interno si presenta in discrete condizioni, con rifiniture di buona fattura anche se "datate". Gli spazi al suo interno sono ben distribuiti, senza 'sprechi' di superficie utile (es. lunghi corridoi) e le zone giorno e notte sono ben separate. L'appartamento, grazie anche alla struttura a pianta libera con pilastri, si presta comunque ad eventuali modifiche.

E' composto da un piccolo disimpegno di ingresso che si affaccia sul salotto / camera da pranzo da cui si sviluppa un corridoio che distribuisce sugli altri ambienti: cucina, due bagni (uno principale e un servizio con lavanderia), camera matrimoniale e cameretta/studio. Dal salotto si accede ad un ampio balcone coperto.

Ad eccezione della cucina e dei servizi, tutti gli ambienti presentano un parquet in legno con sfumature dal marrone scuro al miele e disegno a spina di pesce. Tutte le pareti sono tinteggiate.

La cucina è pavimentata con mattonelle di gres di cm 30x30 con disegno a 45°. Tutte le pareti sono rivestite fino ad un'altezza di 2,00 m con tozzetti beige di dim. 10x10 cm.

Entrambi i servizi sono rivestiti, sia a pavimento che a parete fino ad un'altezza di 2,00 m, in ceramica.

Il riscaldamento è centralizzato con contabilizzatore, ma è presente un'unità di condizionamento, il cui motore è alloggiato nel balcone dell'appartamento e ha split in salotto e nelle camere.

Nel corridoio che distribuisce gli ambienti è stato realizzato un soppalco che abbassa la quota del soffitto mentre i restanti ambienti conservano la loro altezza originaria di 3,00.

Gli infissi sono datati, in legno verniciato bianco: in alcune parti risultano scrostati e considerata anche la capacità di isolamento termico si ritiene opportuna la sostituzione con infissi moderni a taglio termico con doppio vetro.

All'appartamento è annessa una piccola soffitta ubicata nel sottotetto dell'edificio. Gli ambienti del sottotetto non sono rifiniti: il pavimento è in battuto di cemento e le travi e pignatte del soffitto sono lasciate a vista. L'altezza varia tra 1,86 m e 1,10 m è chiusa da una porta in ferro con serratura.

Il posto auto coperto assegnato all'appartamento (individuato al NCEU del Comune di Roma, Fg. 38, part. 1432, sub 49) è individuato con il n. 14 e facilmente raggiungibile dall'ingresso dell'edificio. Di dimensioni 3,50x4,50 m e h 2,50 m può accomodare fino a due piccole utilitarie. Il parcheggio non presenta particolari difficoltà di manovra.







vista dell'area soggiorno



dettagli del balcone







dettagli della cucina



dettagli del bagno principale





dettagli della camera da letto principale



soffitta e posto auto





## 2.4 Situazione catastale

La planimetria registrata negli archivi del catasto per l'appartamento è datata 24.11.2016 ed è stata acquisita con protocollo n. RM072242. Sono presenti alcuni difformità rispetto allo stato dei luoghi e nello specifico:

- Non è indicata la controsoffittatura del corridoio
- Una piccola porzione di muro che in origine divideva salotto e zona pranzo risulta mancante.

## 2.5 Consistenza

La superficie commerciale dell'appartamento è stata determinata considerando la superficie calpestabile + le murature interne ed esterne calcolate al 100%. Si è provveduto poi alla individuazione dei più opportuni coefficienti di ragguaglio da adottare per determinare la superficie totale ragguagliata dell'immobile, nel caso specifico i coefficienti sono:

appartamento  $k = 1$

balcone  $k = 0.30$

soffitta  $k = 0.30$

posto auto coperto  $k = 0.40$

si riportano nella tabella che segue le superfici in mq:

destinazione d'uso	superficie commerciale	Coefficiente (K)	superficie ragguagliata
appartamento	85	1	85
balcone	11	0,30	3,3
soffitta	5,2	0,30	1,6
posto auto coperto	15,8	0,40	6,3
<b>TOTALE</b>	<b>121,5</b>		<b>96,2</b>

I suddetti totali rappresentano la superficie reale e quella ragguagliata degli immobili oggetto di perizia.

Si allegano planimetrie catastali. (all. 03 e all. 04).

## 2.6 Stima sommaria dell'immobile

Le descritte unità immobiliari vengono di seguito valutate con il metodo comparativo, ponendo a confronto i prezzi medi di mercato di immobili con le stesse caratteristiche costruttive e situati nella stessa zona di quelli in esame, adottando poi gli accorgimenti più opportuni per rapportare ad essi quelli oggetto di stima, in riferimento a consistenza, esposizione e piano.

Ai fini della quotazione OMI l'immobile rientra nella zona suburbana 'Olgiata' del Comune di Roma, identificato con codice E97; per il primo semestre del 2018, nel caso di abitazioni civili in stato di conservazione normale come quello dell'immobile in oggetto l'Agenzia delle Entrate indica un valore compreso tra gli €/mq 1.900,00 – 2.800,00

Da un attento esame delle quotazioni riportate nella stampa di settore, reperite presso le agenzie immobiliari, di immobili in vendita proprio nello stesso complesso immobiliare, la sottoscritta ha potuto verificare come il valore unitario praticato sia ricompreso in un intervallo tra gli €/mq. 1.500,00 – 2.200,00.

Considerata la buona fattura delle finiture interne si ritiene di individuare un prezzo unitario di mercato pari ad €/mq. 1.950,00 da applicare alle superfici ragguagliate come sopra calcolate e quindi:

- Appartamento (incluso di balcone e soffitta):  $89,9 \text{ mq} \times 1.950,00 \text{ €/mq} = 175.305,00 \text{ €}$
- Posto auto coperto:  $6,3 \text{ mq} \times 1.950,00 \text{ €/mq} = 12.285,00 \text{ €}$

Per un totale di 187.590,00 €

La stima così riportata non tiene conto di eventuali detrazioni (manutenzione ordinaria, pratiche catastali...).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### 3. SEZIONE B – MONTEVERDE

#### 3.1 Ubicazione e descrizione

Gli immobili di proprietà del fallimento sono costituiti da un appartamento e da un posto auto coperto, entrambi facenti parte della stessa palazzina del quartiere di Monteverde a Roma. L'edificio si trova in una zona residenziale, in una via privata gradevole e poco trafficata.

La costruzione risale agli inizi degli anni '60: la struttura è in calcestruzzo armato e le facciate sono in tinta bicolore con evidenziazione degli elementi strutturali. L'edificio consta di 7 piani fuori terra serviti da ascensore. L'ingresso alla palazzina avviene attraverso un cancello in ferro e un viottolo pavimentato; alla fine di questo un portone in legno e vetro dà accesso all'androne signorile rivestito in marmo con servizio di portineria.

L'immobile risulta occupato.

#### 3.2 Situazione urbanistica

Il comune di Roma ha rilasciato l'agibilità per l'edificio sito in v. Ambrogio Traversari 81a (già 80) il 22.02.1962 con prot. n. 51953/61, su riferimento di progetto n. 2958 del 1957 e successiva variante 16763 del 1960. Si allega estratto agibilità (all. 05)

#### 3.3 Descrizione immobile

L'appartamento in oggetto è sito al piano 5°, scala B, int. 14. Come gli altri livelli dell'edificio è servito da ascensore al piano e ha triplice esposizione: affaccia su via Traversari, su una stradina privata pedonale (rampa di scale [REDACTED]) e ha un piccolo affaccio di servizio verso la scala A della stessa palazzina.

Al suo interno si presenta in buone condizioni, con rifiniture di buona fattura tipiche degli in cui la costruzione risale. Anche la distribuzione interna riflette le caratteristiche delle palazzine romane borghesi: tutti gli ambienti sono ben distinti con accessi separati, anche a scapito di un razionale bilancio tra spazi distributivi e spazi vivibili: due lunghi corridoi portano rispettivamente alla zona notte e alla zona di servizio (cucina e ripostiglio).

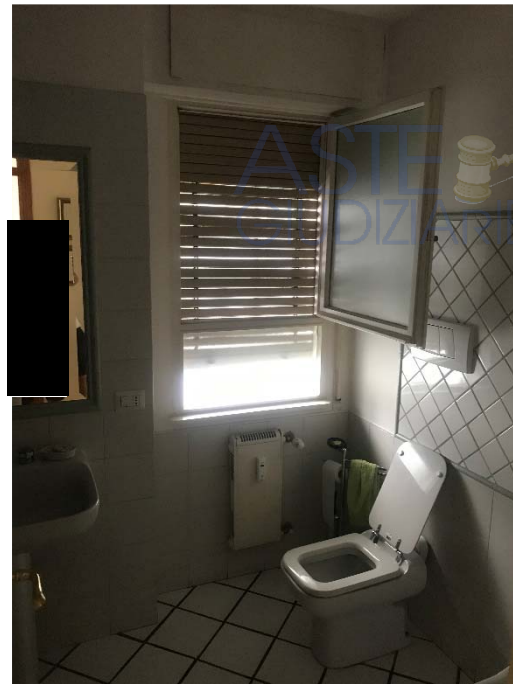
L'appartamento, di ampia metratura e numerose finestre, grazie anche alla struttura a pianta libera con pilastri, si presta comunque ad eventuali modifiche.

Il pianerottolo del 5° piano, scala B, dà accesso a tre unità immobiliari. La porta dell'interno 14 apre su un piccolo ingresso, che distribuisce tre zone dell'abitazione: una prima porta conduce al corridoio con gli ambienti di servizio (cucina, ripostiglio e wc), un varco si apre sul salotto / camera da pranzo, e da ultimo si diparte il corridoio della zona notte.

L'appartamento è interamente pavimentato in parquet, colorazione miele con posa a correre, fatta eccezione per gli ambienti di servizio, bagni e cucina, che invece hanno rivestimento, anche sulle pareti, in ceramica.







viste della cucina e del bagno

Le pareti sono tinteggiate e gli infissi si presentano in buone condizioni. Il riscaldamento ha contabilizzatori e l'appartamento è dotato di impianto di condizionamento.

Il salotto è ampio e accoglie anche una zona pranzo, una porta sulla parete laterale connette direttamente lo spazio con la cucina. La stanza si apre verso l'esterno con due grandi finestre di cui una portafinestra, che conduce su uno dei tre balconi che completano l'abitazione.



vista dell'area soggiorno dall'ingresso



Il balcone del salotto, così come gli altri, è piastrellato e coperto dal balcone del piano superiore: proprio questa copertura presenta alcuni distacchi d'intonaco. Il balcone è delimitato da un parapetto in ferro e cetro; onsiderato il piano dell'appartamento e la naturale quota dell'area Monteverdina gode di una vista aperta sulla città, non ostacolata da altri edifici. Sono presenti altri due balconi cui si accede da due delle tre camere da letto di cui l'appartamento dispone.



vista del balcone dalla cucine e dal salotto

All'appartamento è annessa una piccola cantina ubicata nel piano interrato dell'edificio.



vista della cantina e del corridoio di accesso



All'appartamento è assegnato un box auto (individuato al NCEU del Comune di Roma, Fg. 451, part. 431, sub 18) cui si accede da una rampa su v. Traversari al n° 81b. Il box è chiuso da una porta scorrevole in ferro manuale e ha un'altezza interna di circa 2,00 m.



vista dell'interno box

### 3.4 Situazione catastale

La planimetria registrata negli archivi del catasto per l'appartamento è datata 27.07.1985 ed è stata acquisita con protocollo n. 41847.

### 3.5 Consistenza

La superficie commerciale dell'appartamento è stata determinata considerando la superficie calpestabile + le murature interne ed esterne calcolate al 100%. Si è provveduto poi alla individuazione dei più opportuni coefficienti di ragguaglio da adottare per determinare la superficie totale ragguagliata dell'immobile, nel caso specifico i coefficienti sono:

appartamento  $k = 1$

balcone  $k = 0.30$

cantina  $k = 0.30$

box auto  $k = 0.40$



si riportano nella tabella che segue le superfici in mq:

destinazione d'uso	superficie commerciale	coefficiente (K)	superficie ragguagliata
appartamento	157	1	157
balcone	25,5	0,30	7,7
cantina	5,6	0,30	1,7
Box auto	16	0,40	6,4
<b>TOTALE</b>	<b>204,1</b>		<b>172,8</b>

I suddetti totali rappresentano la superficie reale e quella ragguagliata degli immobili oggetto di perizia.

Si allegano planimetrie catastali. (all. 06 e all. 07).

### 3.5 Ipotesi di suddivisione

Si valuta che considerata l'ampia metratura dell'immobile e la sua distribuzione interna è possibile suddividerlo in due appartamenti più piccoli, di cui di seguito si riporta la metratura e uno schema distributivo.

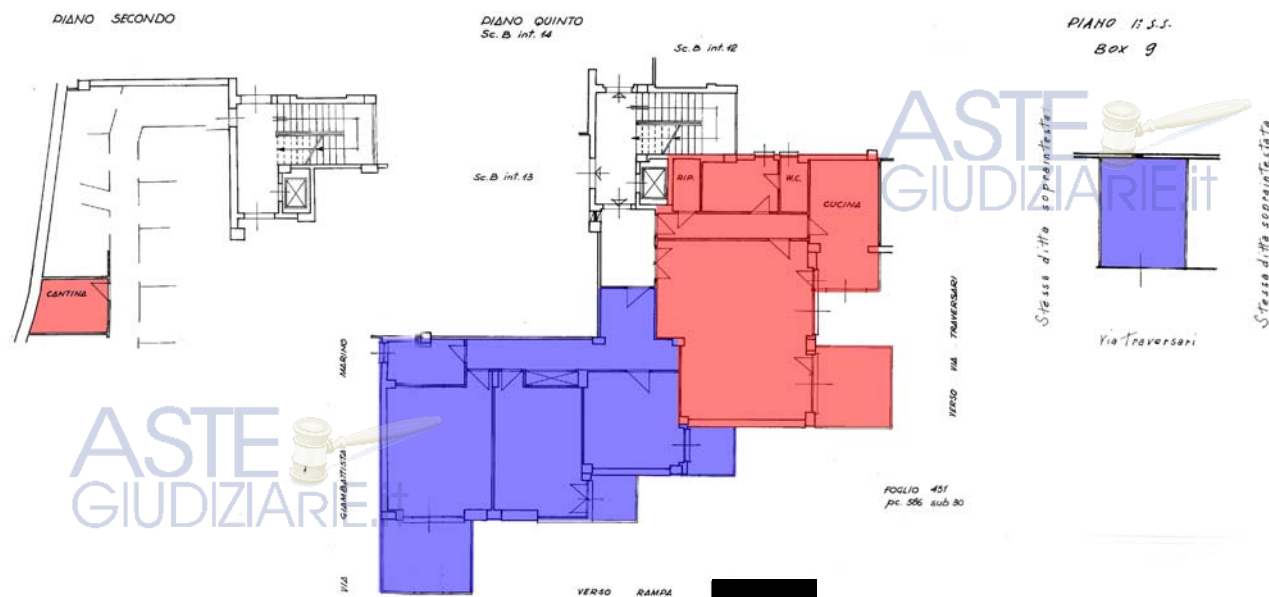
#### APPARTAMENTO A blu

destinazione d'uso	superficie commerciale	coefficiente (K)	superficie ragguagliata
appartamento	79	1	79
balcone	16,7	0,30	5
Box auto	16	0,40	6,4
<b>TOTALE</b>	<b>111,7</b>		<b>90,4</b>

#### APPARTAMENTO B rosso

destinazione d'uso	superficie commerciale	coefficiente (K)	superficie ragguagliata
appartamento	71,6	1	71,6
balcone	8,8	0,30	2,6
cantina	5,6	0,30	1,7
<b>TOTALE</b>	<b>86</b>		<b>75,9</b>





schema degli appartamenti A blu e B rosso

### 3.7 Stima sommaria dell'immobile

Le descritte unità immobiliari vengono di seguito valutate con il metodo comparativo, ponendo a confronto i prezzi medi di mercato di immobili con le stesse caratteristiche costruttive e situati nella stessa zona di quelli in esame, adottando poi gli accorgimenti più opportuni per rapportare ad essi quelli oggetto di stima, in riferimento a consistenza, esposizione e piano.

Ai fini della quotazione OMI l'immobile rientra nella zona semicentrale 'Monteverde vecchio (via Poerio)' del Comune di Roma, identificato con codice C13; per il secondo semestre del 2018, nel caso di abitazioni civili in stato di conservazione normale come quello dell'immobile in oggetto l'Agenzia delle Entrate indica un valore compreso tra gli €/mq 3.400,00 – 4.600,00

Per i box auto la quotazione OMI per la stessa zona dei box auto indica un valore compreso tra gli €/mq 2.300,00 – 3.400,00.

Da un attento esame delle quotazioni riportate nella stampa di settore, reperite presso le agenzie immobiliari, di immobili in vendita nella stessa via, la sottoscritta ha potuto verificare come il valore unitario praticato sia ricompreso in un intervallo tra gli €/mq. 3.500,00 – 5.000,00.

Considerata la buona fattura delle finiture interne ma anche la notevole metratura che la colloca in un settore di mercato ristretto si ritiene di individuare un prezzo unitario di mercato pari ad €/mq. 4.100,00 da applicare alle superfici ragguagliate come sopra calcolate e quindi:

- Appartamento (incluso di balconi e cantina):  $166,4 \text{ mq} \times 4.100,00 \text{ €/mq} = 682.240,00 \text{ €}$

Per il box auto si valuta il prezzo in comparazione sia con superficie ragguagliata moltiplicata per il valore dell'immobile che con superficie intera moltiplicata per il valore OMI.

- Box auto:  $6,4 \text{ mq} \times 4.100,00 \text{ €/mq} = 26.240,00 \text{ €}$  superficie ragguagliata
- Box auto:  $16 \text{ mq} \times 2.300,00 \text{ €/mq} = 36.800,00 \text{ €}$  superficie intera



Per una media di 31.520,00 €, individuato come valore del box auto.

Ne consegue che la stima dell'appartamento congiuntamente al box auto ammonta a un totale di 713.760,00 €. La stima così riportata non tiene conto di eventuali detrazioni (manutenzione ordinaria, pratiche catastali...).



### 3.8 Stima sommaria dell'immobile nell'ipotesi di suddivisione.

Si applicano le medesime ricerche del paragrafo precedente anche nella stima dell'immobile nell'ipotesi di suddivisione. Si considera però che il segmento di mercato in cui si collocano appartamenti di metratura ridotta è di fatto più appetibile, e si identifica per questa ragione un valore di mercato pari a di 4.700,00 € da applicare alle superfici ragguagliate:

#### per l'appartamento A blu

- Appartamento (incluso di balconi):  $84 \text{ mq} \times 4.700,00 \text{ €/mq} = 394.800,00 \text{ €}$
- Box auto (vedi paragrafo precedente): 31.520,00 €



Per un totale di 426.320,00 €.

#### per l'appartamento B rosso

- Appartamento (incluso di balcone e cantina):  $75,9 \text{ mq} \times 4.700,00 \text{ €/mq} = 356.730,00 \text{ €}$

La stima per due appartamenti ricavati dall'unità immobiliare in oggetto darebbe quindi di 783.050 €, considerati però al lordo dei lavori di ristrutturazione e dei relativi oneri.





#### 4. SEZIONE C – ALBANO LAZIALE

##### 4.1 Ubicazione e descrizione

Gli immobili oggetto del fallimento che insistono nel comune di Albano Laziale consistono in un terreno di ca. 173 are su cui insiste un fabbricato, deposito attrezzi.

Si accede all'area da via di Valle di Pozzo, una strada a doppio senso di marcia tra le località di Pavona e Monte Savello.

L'area si presenta pianeggiante, circondata da case unifamiliari con ampi appezzamenti di terreno.



vista aerea dell'area

##### 4.2 Situazione urbanistica

L'area viene classificata nel PRG approvato con dalla giunta regionale con deliberazione n. 2527 dell'11.07.1975 come zona agricola, sottozona E1, ed è così rappresentato nell'elaborato grafico relativo aggiornato con DGM n. 2086 del 23.11.1994.



### 4.3 Descrizione immobile

L'area si presenta recintata e vi si accede tramite un cancello direttamente da via di valle di Pozzo.



Il terreno si presenta incolto, suddiviso da un viottolo sterrato che conduce fino all'annesso agricolo. Questo, composto da un unico vano su un unico livello e realizzato in metratura con tetto a doppia falda è in buone condizioni.



vista aerea dell'area





#### 4.4 Situazione catastale

L'annesso agricolo risulta opportunamente registrato come cat. C/2, ovvero magazzini e locali di deposito. Per il terreno (tutte le 4 particelle) sono indicate come qualità vigneto, sebbene l'area si presenti completamente incolta. Il reddito dominicale complessivo delle 4 particelle ammonta a 263,44 €

#### 4.5 Stima sommaria dell'immobile.

Le descritte unità immobiliare vengono stimate con metodo comparativo, ponendo a confronto le stime fornite dall'agenzia delle entrate con ricerche di mercato.

L'agenzia delle entrate riporta per i terreni agricoli della provincia di Roma una stima aggiornata all'anno 2017. Individua il comune di Albano Laziale regione agraria n. 10, denominata *colline litoranee dei colli alban* e indica per i terreni catastalmente a vigneto un valore agricolo €/Ha di 62930,00.

Da un'analisi di terreni con caratteristiche analoghe emerge un prezzo medio €/Ha di circa 127000,00.

Considerate le caratteristiche del terreno la sottoscritta reputa di indicare il valore del terreno come una media tra questi due fattori, ovvero 94.965,00 €/Ha.

Moltiplicando il valore per ettaro per la superficie del terreno in oggetto si otterrà:

- terreno (incluso di annesso agricolo):  $1,73 \text{ ha} \times 94.965,00 \text{ €/ha} = 164.289,45 \text{ €}$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## 5. RIEPILOGO VALORI DI STIMA E QUOTA PROPRIETA' CAPPUCCI

Si riepilogano nelle seguenti due tabelle i valori stimati nel corso della presente relazione, l'indicazione della quota di spettanza del sig. Cappucci e i valori in € della stessa:

	valore stimato	quota proprietà	valore quota
Isola Farnese – appartamento	175.305,00	1/1	175.305,00
Isola Farnese – posto auto	12.285,00	1/1	12.285,00
Monteverde – appartamento	682.240,00	1/4	170.560,00
Monteverde – box auto	31.520,00	1/2	15.760,00
Albano Laziale	164.289,45	1/4	41.072,25
<b>TOTALE</b>	<b>1.065.639,00</b>		<b>414.982,25</b>

Roma, 20 marzo 2019

  
*Francesca Romana Barzanti*  
 ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

