

## PERIZIA TECNICA DI STIMA

Roma, 13 settembre 2021

**Oggetto:** STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UN' UNITA' IMMOBILIARE  
SITA IN VIA DELLA VILLA 125/B, 00060 FORMELLO (RM)

*Tecnico incaricato Arch. Jacopo Maggio.*

- *Unità immobiliare, piano seminterrato, piano terra e piano primo, sita in via della Villa n° 125/B - 00060 Formello (RM) (ALLEGATO 01), distinta al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio n° 16, particella n° 817, subalterno n° 513, destinata ad uso "Abitazione in villini A/7".*

Proprietà dell'immobile: *Società PLAY LIFESTYLE MEDIA S.R.L., con sede legale in Milano, via Bartolomeo Eustachi 12, Codice Fiscale 02006400036.*

### 01 PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Jacopo Maggio residente in Roma, via Padova n° 18, C.F. MGGJCP64P22H501N, iscritto all'ordine degli architetti di Roma n° 13135, con studio in Roma, via Padova n° 56, c.a.p. 00161, tel. 06 44254339, cell. 335 6549250, e-mail [jmaggio.roma@gmail.com](mailto:jmaggio.roma@gmail.com), PEC [j.maggio@pec.archrm.it](mailto:j.maggio@pec.archrm.it), per incarico ricevuto dalla **Curatrice Fallimentare Oddi Claudia**, redige la seguente relazione di stima relativa alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto ossia:

**\*\* Unità immobiliare, piano seminterrato, piano terra e piano primo, sita in via della Villa n° 125/B, 00060, Formello (RM), distinta al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio n° 16, particella n° 817, sub. n° 513, destinata**

**JACOPO MAGGIO**  
**ARCHITETTO**

*ad uso "Abitazione in villini A/7", Consistenza 11,5 vani, Superficie Catastale 263,00 mq., Superficie Catastale escluse le aree scoperte 263,00 mq., Classe 4, Rendita Catastale 2.316,31 € (ALLEGATO 02).*

L'unità immobiliare fu acquistata dal sig. Ferri Alessandro attraverso l'atto di vendita del 16 ottobre 2009, Rep. 88639, a rogito del Notaio Dott. Riccardo De Corato. In data 13 maggio 2021 è stata verificata tramite ispezione ipotecaria l'esistenza di ipoteca immobiliare di Euro 927.029,60 sull'immobile oggetto di perizia (**ALLEGATO 03**);

Il 5 marzo 2014 l'immobile è oggetto di conferimento nella società "Play Lifestyle Media s.r.l.", Rep. 2351 a rogito del notaio Prinetti Federico.

Il fabbricato è stato edificato in virtù di concessione edilizia n° 70/93 - 27/95 - 99/00 - 1/01, permesso di costruire n° 29/03, nonché istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 326/03 e L.R. 12/04, presentata in data 10 dicembre 2004, protocollo 16912.

Allo scopo di individuare la presente stima, il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo in data 4 maggio 2021, ha esaminato l'immobile, ha realizzato un reportage fotografico (**ALLEGATO 04**) dell'interno e dell'esterno dell'immobile, ha inoltre prodotto indagini e accertamenti sufficienti per pervenire alle considerazioni e conclusioni di seguito riportate.

## **02 IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

L'immobile è ubicato nella zona esterna del paese, caratterizzata principalmente dalla presenza di abitazioni a carattere residenziale, distinte nella tipologia edilizia della villa, ovvero del villino singolo o plurifamiliare.

Nella fattispecie, il villino oggetto di perizia, è compreso in un fabbricato composto da n°4 unità abitative, tutte inquadrabili come villini, ciascuno dotato di propria autonomia in quanto dotato di accesso indipendente, giardino ad uso

esclusivo, impianti autonomi, ad esclusione dell'accesso carrabile della Via Principale (Via della Villa), che è ad uso condominiale, fino al raggiungimento dei cancelli esclusivi di accesso alle singole proprietà.

Il complesso si presenta molto ben curato e rifinito e, questo contribuisce a mantenere un buon livello di valutazione delle costruzioni.

Per il raggiungimento dei principali luoghi pubblici, quali stazioni autolinee, Posta, Banca, Comune, Scuole ecc., è necessario l'ausilio di un mezzo proprio di locomozione, ma una volta raggiunto il punto di stazione, è garantito il collegamento alla vicina città di Roma, tramite servizio pubblico di autolinee, ovvero il trasporto su rotaie, che in pochi minuti (circa 30), garantiscono l'arrivo presso zone di interscambio di primaria importanza.

Inoltre, sull'area in cui sorge l'edificio, non risultano esserci vincoli sismici, paesaggistici ed archeologici, che possano svalutare la proprietà in trattazione.

Attualmente l'unità immobiliare è costituita da un villino che si sviluppa su tre piani, di cui uno seminterrato e dotato di giardino.

### **03 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA**

Consistenza e calcolo della Superficie Commerciale totale calcolata secondo i criteri previsti dall'Allegato C del DPR 138/1998.

La superficie lorda della villa è diversa da quella indicata sulla Visura Atorica dell'immobile, pertanto risulta essere:

- Superficie lorda **Villino** (piano seminterrato) = 144,53 mq
- Superficie lorda **Villino** (piano terra) = 128,37 mq
- Superficie lorda **Villino** (piano primo) = 31,57 mq
- Superficie **Giardino** = 500,00 mq (fino al quintuplo della superficie coperta dell'unità immobiliare si calcola al 10%, le superfici che

eccedono questo limite sui vani principali e su quelli di servizio si calcolano al 2%) = 50,00 mq

- **TOTALE = 304,47 mq + 50,00 mq = 354,47 mq**

#### **04 DESCRIZIONE DEL BENE**

L'immobile ha una superficie lorda (compreso il giardino) di circa 354,47 mq.

Il piano seminterrato è costituito da un soggiorno, un disimpegno, tre bagni, tre camere e una sala hobby; al piano terra, salendo tramite il corpo scala, troviamo un disimpegno, un bagno, un angolo cottura, un soggiorno e una zona pranzo; il piano primo, al quale si può accedere salendo la scala, è composto da uno studio e da un bagno.

L'immobile in trattazione, risulta edificato con materiali da costruzione che presentano una buona fattura, come:

- Struttura in latero-cemento;
- Intonaci di tipo civile;
- Infissi in legno e metallo, con chiusure di sicurezza antiscasso;
- Impianti idrico, termico ed elettrico;
- Pavimentazione in gres.

L'immobile presenta alcune difformità tra la Pianta Catastale e lo Stato Attuale (**ALLEGATO 05**) che riguardano la pianta del piano seminterrato ed il Lotto di proprietà.

#### **• PIANO SEMINTERRATO**

È presente una disposizione differente dei tramezzi interni e delle porte interne (**ALLEGATO 05a**):

- il soggiorno è separato dal disimpegno con un tramezzo;

- il bagno occupa una superficie maggiore e l'accesso ad esso avviene tramite la sala hobby;
- non risultano essere presenti la porta interna della camera da letto e del bagno.

- **LOTTO DI PROPRIETA'**

Sovrapponendo la pianta catastale del piano terra con la foto aerea del fabbricato, i confini del Lotto non coincidono e risultano essere differenti dallo stato attuale (**ALLEGATO 05c**).

**\*\*** Per risolvere le difformità relative al *Piano Seminterrato*, sarà necessaria una Pratica Edilizia di SCIA in Sanatoria con successiva Variazione Catastale.

**\*\*** Per risolvere le difformità relative al Lotto di Terreno, sarà necessaria una verifica storica dei Frazionamenti ed eventuali successive correzioni.

#### **05 STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Il proprietario del bene è la società PLAYLIFE STYLE MEDIA S.R.L., con sede legale in Milano, via Bartolomeo Eustachi 12, Codice Fiscale 02006400036.

- ATTO PUBBLICO del 05/03/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/04/2014 Repertorio n° 2351, Rogante: PRINETTI FEDERICO, Sede: MILANO.

Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n°9710.1/2014)

#### **06 CRITERI DI STIMA VALUTATIVA DELL'IMMOBILE**

Al fine di attribuire un valore alla stima in oggetto, si ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico comparativo, vale a dire per confronto

tra beni aventi caratteristiche e collocazioni similari e, a tal fine, eseguiamo la media dei valori ottenuti con i seguenti procedimenti di valutazione.

**A - ANALISI DEI DATI OMI**

Di seguito i valori desunti dalla banca dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell’Agenzia delle Entrate, relativamente al semestre 2020/02 per la destinazione residenziale, in abitazioni civili, prendendo come riferimento la fascia/zona: Periferica/LE RUGHE - MASS-ARUCCIO - LE NOCETTE - PRATICELLO - LA SELVIATA (**ALLEGATO 06**).

Ministero dell’Economia e delle Finanze

**agenzia entrate**

Richiedi il PIN    Contatti e assistenza    Prenota un servizio    Segui su    Cerca...


Cittadini    Imprese    Professionisti    Intermediari    Enti e PA    L’Agenzia

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2**

Provincia: ROMA  
 Comune: FORMELLO  
 Fascia/zona: Periferica/LE RUGHE - MASSARUCCIO - LE NOCETTE - PRATICELLO - LA SELVIATA  
 Codice di zona: D1  
 Microzona catastale n.: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1650	2450	L	6,5	9,5	L
Box	NORMALE	1000	1450	L	4,3	6,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1700	2550	L	7	10	L

DESTINAZIONE - RESIDENZIALE	€/MQ MIN	€/MQ MAX
-----------------------------	----------	----------

STATO CONSERVATIVO NORMALE	€ 1.700,00/MQ	€ 2.550,00/MQ
----------------------------	---------------	---------------

## IMMOBILE IN OGGETTO

**Va = Valore di Mercato x Superficie Commerciale**

Va min = 1.700,00 €/mq x 354,47 mq = **602.599,00 €.**

Va max = 2.550,00 €/mq x 354,47 mq = **903.898,50 €.**

**Va min = 1.700,00 €/mq x 354,47 mq = 602.599,00 €.**

### B - DATI DI MERCATO - PREZZI RICHIESTI (ASKING PRICE)



#### Villa unifamiliare via del sorbo, Centro, Formello

€ 349.000 4 locali 400 m<sup>2</sup> superficie 3+ bagni immobile garantito

##### Villa nel Bosco, con vista panoramica e tranquillità

Rif: fio - VILLA NEL BOSCO. Situata in contesto con affacci panoramici nelle valli del Sorbo che offrono un paesaggio naturale di particolare suggestione. L'immobile che vi presentiamo è una splendida villa singola di 400 mq disposta su 3 livelli. Nello specifico, entrando dal piano terra, veniamo accolti da un grande salone doppio con meraviglioso...



CONTATTA  



#### Villa unifamiliare via delle Macere 5, Formello

€ 550.000 5+ locali 350 m<sup>2</sup> superficie 3+ bagni

##### FORMELLO - VIA DELLE MACERE

Formello - Via delle Macere, 5 Proponiamo in vendita villa unifamiliare di 450 mq ca con terreno di 20.000 mq ca. Piano terra: Ingresso, ampio salone con camino, uscita sul portico e soppalco adibito a...



CONTATTA  

1° Villa:

349.000,00 €/400,00 mq = 872,50 €/mq (-10% = 785,25 €/mq)

2° Villa:

550.000,00 €/350,00 mq = 1.571,42 €/mq (-10% = 1.414,28 €/mq)



#### Villa bifamiliare via delle Sodera, Formello

€ 590.000 **5+** locali **280** m<sup>2</sup> superficie **3** bagni immobile **garantito**

#### Villa di pregio in via delle Sodera

A Formello, immersa nel verde del parco di Vejo e più precisamente in via delle Sodera, la Keller Williams Repartners propone in vendita una villa di gran pregio sviluppata su due livelli, in due...



CONTATTA X

3° Villa:

590.000,00 €/280,00 mq = 2.107,14 €/mq (-10% = 1.897,00 €/mq)

Possiamo stimare un valore medio di mercato per immobili, similari, attribuendo una valutazione che oscilla fra 1.300,00 €/mq e 1.500,00 €/mq per uno stato conservativo normale.

Considerando lo stato di conservazione al momento dell'acquisto consideriamo il valore più basso.

$$Vb \text{ med} = 1.300,00 \text{ €/mq} \times 354,47 \text{ mq} = 460.811,00 \text{ €}.$$

#### C - Metodo per punti di merito (FORTE DE ROSSI)

Nella ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto della presente relazione, si ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico diretto comparativo, codificato secondo Forte/De Rossi, che considera il valore medio del valore di mercato ottenuto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI), nel nostro caso 2.125,00 €/mq.

Questo valore rappresenta il 100%.



Di seguito si riporta "l'immobile tipo" preso come riferimento poiché si avvicina al valore medio del valore di mercato ottenuto dalla Banca Dati delle quotazioni Immobiliari OMI (2.125,00 €/mq.)



**Villa unifamiliare via delle Macere 5, Formello**

€ 550.000 | 5+ locali | 350 m<sup>2</sup> superficie | 3+ bagni

**FORMELLO - VIA DELLE MACERE**

Formello - Via delle Macere, 5 Proponiamo in vendita villa unifamiliare di 450 mq ca con terreno di 20.000 mq ca. Piano terra: Ingresso, ampio salone con camino, uscita sul portico e soppalco adibito a...

PREMIUM 19

professionecasa

CONTATTA

**Di seguito si allega la prova effettuata con il metodo codificato Forte/De Rossi**

L'appartamento, che si sta valutando, risulta giungere ad un valore di 100% (+0% rispetto alla media) che equivale ad un valore di mercato pari a 2.125,00 €/mq.

$$Vc = 2.125,00 \text{ €/mq} \times 354,47 \text{ mq} = \mathbf{753.248,75 \text{ €.}}$$

**Si riepilogano di seguito i punti di merito scaturiti dalle Tabelle:**

**(1) Spazio verde privato perimetrale**

Immobile è caratterizzato dalla presenza di un giardino privato di 500,00 mq che apporta punti di merito.

**Si riepilogano di seguito i punti di demerito scaturiti dalle Tabelle:**

**(2) Accessibilità servizi**

Per il raggiungimento dei principali luoghi pubblici, quali stazioni autolinee, Posta, Banca, Comune, Scuole ecc., è necessario l'ausilio di un mezzo proprio di locomozione.

PUNTI DI MERITO RELATIVI ALL'UNITA' IMMOBILIARE ORDINARIA "TIPO"		PESO PER DESTINAZIONE RESIDENZIALE	
Caratteristiche estrinseche posizionali	Accessibilità	4	15
	Servizi	2	
	Qualità al contorno	7	
	Densità contesto urbano	2	
Caratteristiche intrinseche posizionali	Panoramicità	6	25
	Orientamento	6	
	Soleggiamento e luminosità	7	
	Prospicienza	6	
Caratteristiche produttive	Oneri manutentivi	4	13
	Suscettività di vendita	6	
	Suscettività di locazione	3	
	Regime fiscale		
Caratteristiche tecnologiche	finiture	5	13
	impianti	2	
	decorazioni e ornato	4	
	assenza di degrado fisici e di obsolescenza economica	2	
Caratteristiche funzionalità globale	Corridoi, distribuzione interna, forma geometrica, rigidità spazi interni, quote pavimenti	5	5
Caratteristiche ambientali	Inquinamento	9	29
	Disponibilità verde Spazio verde privato perimetrale	10 10	
	<b>TOTALE</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
PUNTI DI MERITO RELATIVI ALL'UNITA' IMMOBILIARE ORDINARIA "TIPO"		PESO PER DESTINAZIONE RESIDENZIALE	
Caratteristiche estrinseche posizionali	Accessibilità	5	16
	Servizi	2	
	Qualità al contorno	7	
	Densità contesto urbano	2	
Caratteristiche intrinseche posizionali	Panoramicità (01)	6	17
	Orientamento	5	
	Soleggiamento e luminosità	3	
	Prospicienza	3	
Caratteristiche produttive	Oneri manutentivi	5	18
	Suscettività di vendita	5	
	Suscettività di locazione	5	
	Regime fiscale	3	
Caratteristiche tecnologiche	finiture	6	14
	impianti	2	
	decorazioni e ornato	4	
	assenza di degrado fisici e di obsolescenza economica	2	
Caratteristiche funzionalità globale	Corridoi, distribuzione interna, forma geometrica, rigidità spazi interni, quote pavimenti (02)	6	6
Caratteristiche ambientali	Inquinamento	9	29
	Disponibilità verde Spazio verde privato perimetrale	10 10	
	<b>TOTALE</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

D - METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: ROMA  
Comune: FORMELLO  
Fascia/zona: Periferica/LE RUGHE - MASSAFUCCIO - LE NOGETTE - PRATICELLO - LA SELVIATA  
Codice di zona: D1  
Microzona catastale n.: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1650	2450	L	6,5	9,5	L
Box	NORMALE	1000	1450	L	4,3	6,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1700	2550	L	7	10	L

Di seguito i valori riepilogati in una tabella:

**INTERO IMMOBILE**

ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE DI LOCAZIONE				
APPARTAMENTO	€/MQ minimo	€/MQ max	€/MQ MENSILI minimo	€/MQ MENSILI MASSIMO
<b>Ville e Villini</b>	<b>€ 7/MQ</b>	<b>€ 10/MQ</b>	<b>€ 2.481/MQ</b>	<b>€ 3.544/MQ</b>

Si ritiene opportuno considerare il valore più basso tra i due importi di 7,00 €/mq.

Ne consegue un reddito lordo pari a:

$$RL = 7,00 \text{ €/mq} \times 345,47 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 29.019,48 \text{ €}$$

Considerando un'incidenza delle spese su tale reddito pari al 22% si giunge ad un reddito netto di **22.635,20 €**.

Gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati oscilla tra il **3,20%** e il **4,00%** e, considerando le caratteristiche dell'immobile e della zona in cui si trova, attribuiremo un saggio del **3,90%**. Otterremo così un valore dell'immobile pari a:

$$Vd = 22.635,20 \text{ €} / 0,039 = \mathbf{580.389,74 \text{ €}}$$

Si sottolinea il carattere propositivo di tale valore, poiché le quote relative ai canoni di locazione hanno un'oscillazione variabile.

#### 07 CONCLUSIONI

Al fine di attribuire un valore alla stima in oggetto eseguiamo la media dei valori ottenuti con i procedimenti di valutazione ossia il *metodo monoparametrico* (valore **Va**), *metodo asking price* (valore **Vb**), *Metodo per punti di merito - FORTE/DE ROSSI* (valore **Vc**) e *metodo per capitalizzazione dei redditi* (valore **Vd**):

$$\begin{aligned} V &= (Va+Vb+Vc+Vd) / 4 = \\ &= (460.811,00 \text{ €} + 673.493,00 \text{ €} + 753.248,75 \text{ €} + 580.389,74 \text{ €}) / 4 \\ &= \mathbf{616.985,62 \text{ €}} \\ &=> \mathbf{620.000,00 \text{ €}} \end{aligned}$$

Alla luce di quanto sopra, il valore più probabile ed effettivo dell'immobile è pari a **620.000,00 €**.

In fede



arch. Jacopo Maggio

A handwritten signature in black ink that reads "Jacopo Maggio".

**JACOPO MAGGIO**  
**ARCHITETTO**

Allegati:

01. Ubicazione dell'immobile;
02. Documentazione Catastale;
03. Ispezione Ipotecaria;
04. Documentazione Fotografica;
05. Difformità Catastale e Urbanistica;
06. Banca dati delle quotazioni immobiliari.

01. Ubicazione dell'immobile





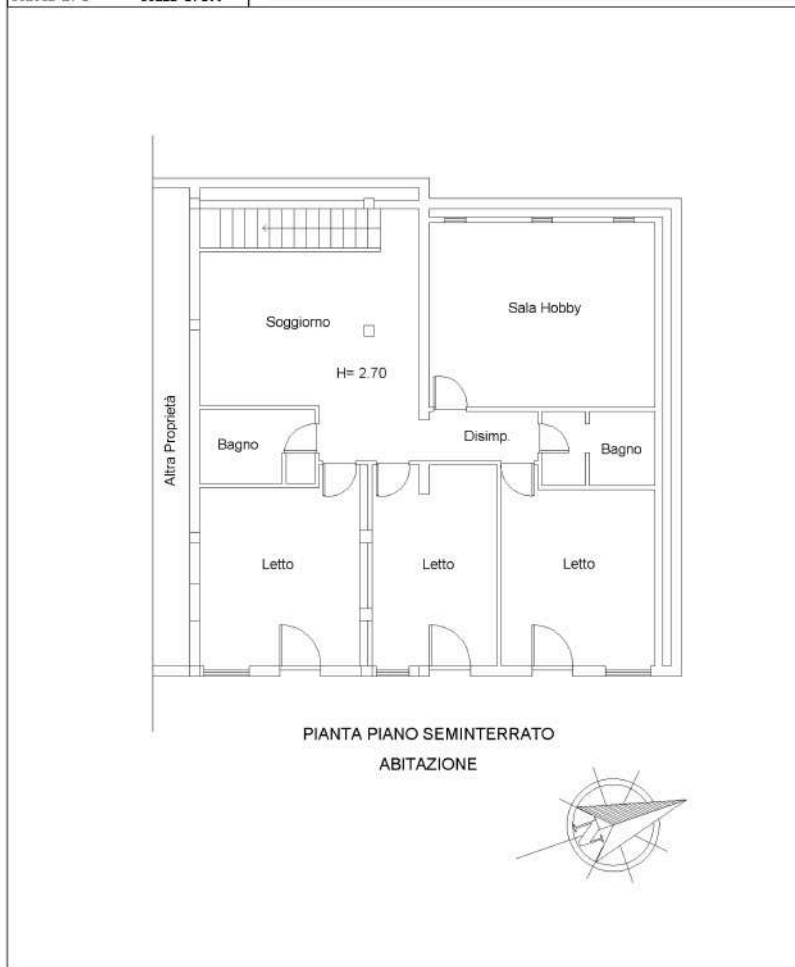
02. Documentazione Catastale

Data: 19/05/2021 - n. T423746 - Richiedente: MGGJCP64P22H501N

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0103536 del 09/02/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Formello	
Via Della Villa civ. 125/B	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Bassanelli Marco
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 16	Prov. Roma N. 9501
Particella: 817	
Subalterno: 513	

Scheda n. 1 Scala 1:100



libro 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2021 - Comune di FORMELLO (D707) - < Foglio: 16 - Particella: 817 - Subalterno: 513 >  
VIA DELLA VILLA n. 125/B piano: S1-F-1;

Data: 19/05/2021 - n. T423746 - Richiedente: MGGJCP64P22H501N  
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima planimetria in atti



Data: 19/05/2021 - n. T423746 - Richiedente: MGGJCP64P22H501N

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0103536 del 09/02/2006 Planimetria di u.i.u. in Comune di Formello Via Della Villa civ. 125/B	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 16 Particella: 817 Subalterno: 513	Compilata da: Bassanelli Marco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 9501

Scheda n. 2 Scala 1:100



PIANTA PIANO PRIMO



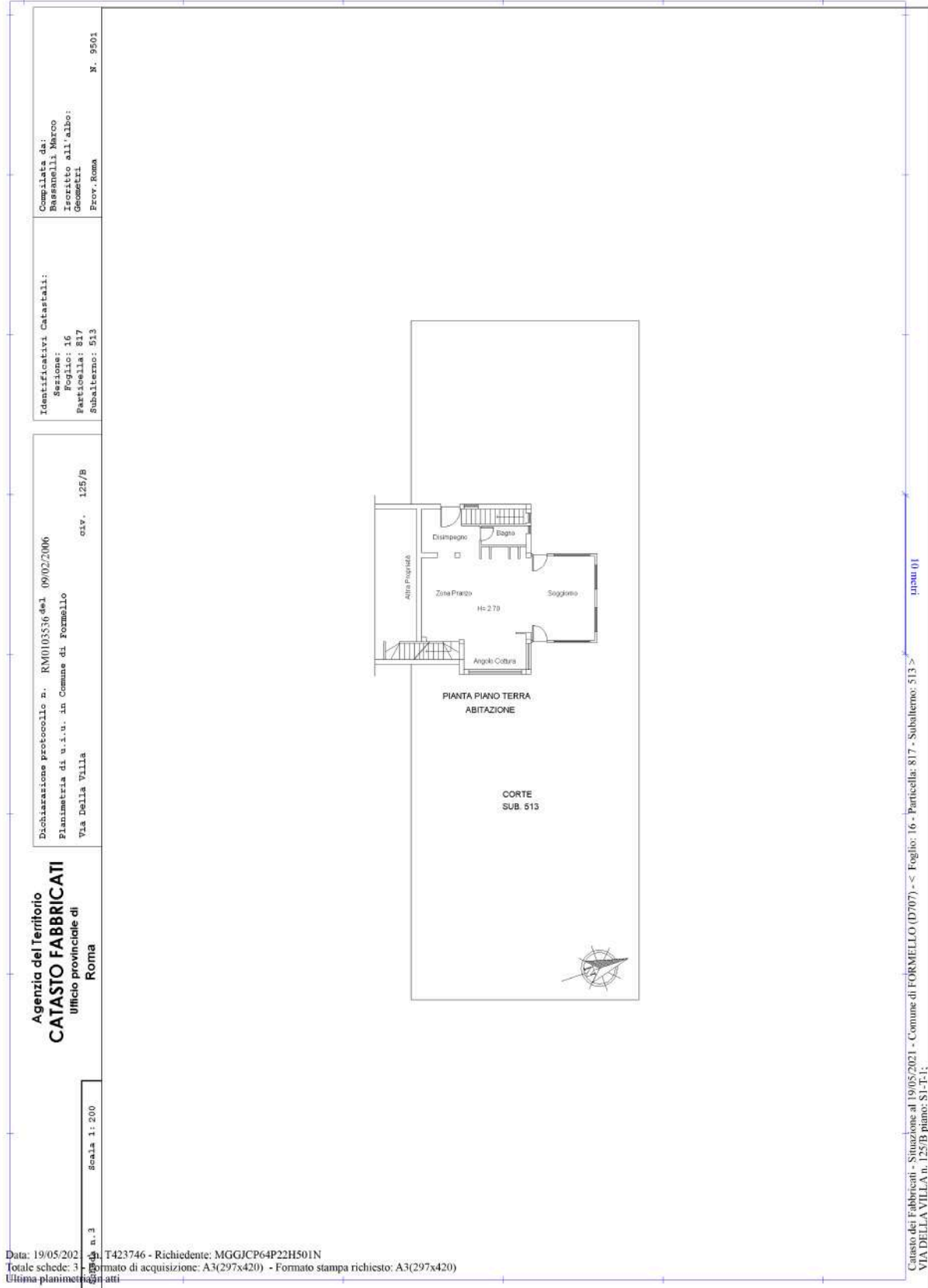
Data: 19/05/2021 - n. T423746 - Richiedente: MGGJCP64P22H501N  
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima planimetria in atti

ipuu 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2021 - Comune di FORMELLO (D707) - < Foglio: 16 - Particella: 817 - Subalterno: 513 >  
VIA DELLA VILLA n. 125/B piano: S1-1-1;

**JACOPO MAGGIO**  
**ARCHITETTO**

Data: 19/05/2021 - n. T423746 - Richiedente: MGGJCP64P22H501N



Data: 19/05/2021 - n. T423746 - Richiedente: MGGJCP64P22H501N  
Totale schede: 3  
Ultima planimetria: 19/05/2021 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 11/05/2021 - Ora: 15:29.11 Segue

Visura n.: T316094 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/05/2021

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di FORMELLO ( Codice: D707)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di ROMA Foglio: 16 Particella: 817 Sub.: 513

### INTESTATO

1	PLAY LIFESTYLE MEDIA SRL con sede in MILANO	02006400036*	(1) Proprietà per 1/1
---	---	--------------	-----------------------

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		16	817	513	514		A/7	4	11,5 vani	Totale: 263 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 263 m <sup>2</sup>	Euro 2.316,31	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA DELLA VILLA n. 125/B piano: S1-T-1;										
<b>Notifica</b>		RM0706601/2006										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										
				<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>				

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune D707 - Sezione - Foglio 16 - Particella 817

### Situazione dell'unità immobiliare dal 10/02/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		16	817	513	514		A/7	4	11,5 vani		Euro 2.316,31	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/02/2006 protocollo n. RM0109587 in atti dal 10/02/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13063.1/2006)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DELLA VILLA n. 125/B piano: S1-T-1;										
<b>Notifica</b>		RM0706601/2006										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										
				<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>				



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/05/2021 - Ora: 15.29.11 Segue  
Visura n.: T316094 Pag. 2

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/05/2021

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/02/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	16	817	513	514		A/2	2	11,5 vani	Catastale	Euro 1.662,99	AMPLIAMENTO del 09/02/2006 protocollo n. RM0103536 in atti dal 09/02/2006 AMPLIAMENTO (n. 12361.1/2006)
<b>Indirizzo</b> Annotazioni , VIA DELLA VILLA n. 125/B piano: S1-T-1; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

### Situazione degli intestati dal 05/03/2014

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
	PLAY LIFESTYLE MEDIA SRL con sede in MILANO	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/03/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/04/2014 Repertorio n.: 2351 Rogante: PRINETTI FEDERICO Sede: MILANO		
1	PLAY LIFESTYLE MEDIA SRL con sede in MILANO	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/03/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/04/2014 Repertorio n.: 2351 Rogante: PRINETTI FEDERICO Sede: MILANO	02006400036	(1) Proprietà per 1/1

### Situazione degli intestati dal 16/10/2009

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
	FERRI Alessandro nato a ROMA il 21/01/1966	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/10/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/10/2009 Repertorio n.: 88639 Rogante: DE CORATO RICCARDO Sede: ROMA		
1	FERRI Alessandro nato a ROMA il 21/01/1966	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/10/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/10/2009 Repertorio n.: 88639 Rogante: DE CORATO RICCARDO Sede: ROMA	FRRLSN66A21H5010*	(1) Proprietà per 1/1 fino al 05/03/2014

### Situazione degli intestati dal 09/02/2006

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
	BASSI Franca nata a ROMA il 17/12/1938	AMPLIAMENTO del 09/02/2006 protocollo n. RM0103536 in atti dal 09/02/2006 Registrazione: AMPLIAMENTO (n. 12361.1/2006)		
1	BASSI Franca nata a ROMA il 17/12/1938	AMPLIAMENTO del 09/02/2006 protocollo n. RM0103536 in atti dal 09/02/2006 Registrazione: AMPLIAMENTO (n. 12361.1/2006)	BSSFNC38T57H501Y*	(1) Proprietà per 1/1 fino al 16/10/2009

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03/10/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	16	817	504	505		in corso di costruz.			Catastale		FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/10/2003 protocollo n. 919113 in atti dal 03/10/2003 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 43778.1/2003)
<b>Indirizzo</b> VIA DELLA VILLA n. SC piano: T-S1;												



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/05/2021 - Ora: 15.29.11 Fine  
Visura n.: T316094 Pag: 3

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/05/2021

### Situazione degli intestati dal 07/10/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BASSI Franca nata a ROMA il 17/12/1938	BSSFNC38T57H501Y*	(1) Proprietà per 1/1 fino al 09/02/2006

**DATI DERIVANTI DA** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/10/2003. Trascrizione in atti dal 15/10/2003. Repertorio n.: 51725 Rogame: CIMMINO TULLIO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 30694.1/2003)

### Situazione degli intestati dal 03/10/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	N.E.C. - NUOVA ETRURIA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in ROMA	06410351008	(1) Proprietà per 1/1 fino al 07/10/2003

**DATI DERIVANTI DA** FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/10/2003 protocollo n. 919113 in atti dal 03/10/2003 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 43778.1/2003)

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

- foglio 16 particella 817 subalterno 503
- foglio 16 particella 817 subalterno 501
- foglio 16 particella 817 subalterno 502

Unità immobiliari n. 1

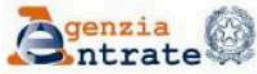
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

03. Ispezione Ipotecaria



Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Data 13/05/2021 Ora 13:16:13  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione telematica**  
per immobile  
Richiedente DLCRNN

Ispezione n. T221385 del 13/05/2021

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di FORMELLO (RM)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 16 - Particella 817 - Subalterno 513  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 10/09/1997 al 12/05/2021

**Elenco immobili**

Comune di FORMELLO (RM) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana - Foglio 0016 Particella 00817 Subalterno 0513

**Elenco sintetico delle formalità**

1. ISCRIZIONE del 20/12/2007 - Registro Particolare 27664 Registro Generale 95196  
Pubblico ufficiale MATTIANGELI ALESSANDRO Repertorio 110276/42890 del 21/11/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 11710 del 02/11/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)  
Presenza graffati
2. TRASCRIZIONE del 20/10/2009 - Registro Particolare 34385 Registro Generale 65526  
Pubblico ufficiale DE CORATO RICCARDO Repertorio 88639/26092 del 16/10/2009  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati
3. ISCRIZIONE del 20/10/2009 - Registro Particolare 19975 Registro Generale 65527  
Pubblico ufficiale DE CORATO RICCARDO Repertorio 88640/26093 del 16/10/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati
4. TRASCRIZIONE del 01/04/2014 - Registro Particolare 9710 Registro Generale 17605  
Pubblico ufficiale PRINETTI FEDERICO Repertorio 2351/993 del 05/03/2014  
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico



## Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Data 13/05/2021 Ora 13:16:13  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**  
per immobile  
Richiedente DLCRNN

Ispezione n. T221385 del 13/05/2021

---

Presenza graffati

5. TRASCRIZIONE del 29/09/2015 - Registro Particolare 27127 Registro Generale 38047  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 944 del 14/11/2014  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Nota disponibile in formato elettronico

04. Documentazione Fotografica

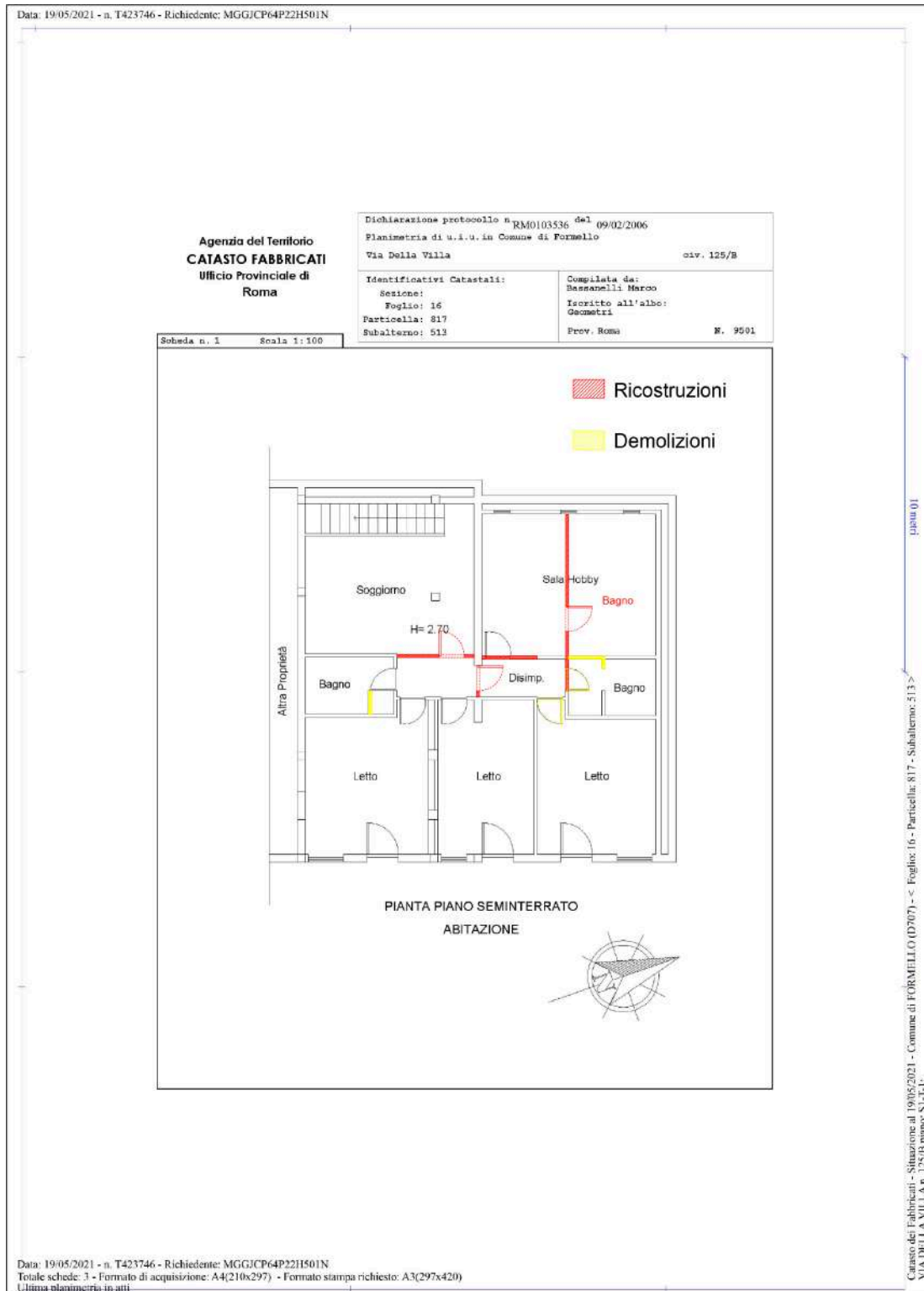




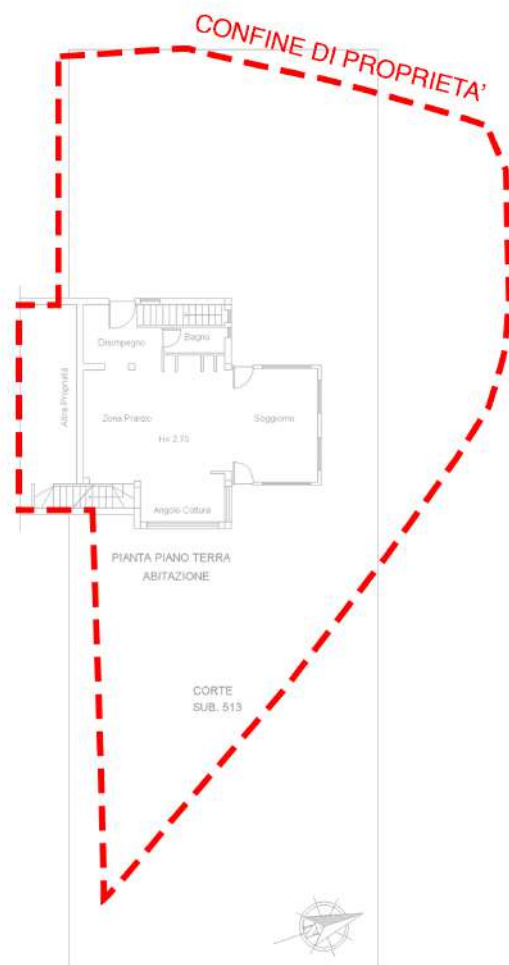
JACOPO MAGGIO  
ARCHITETTO



05. Difformità relative al *Piano Seminterrato* e al *Lotto di proprietà*



a) *Difformità Catastale Pianta Piano Seminterrato*



b) Confronto tra foto aerea dello stato attuale e Pianta Catastale del Piano Terra

06. Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

 [Richiedi il PIN](#) [Contatti e assistenza](#) [Prenota u](#)  
[Segui su](#)

[Cittadini](#) [Imprese](#) [Professionisti](#) [Intermediari](#) [Enti e PA](#) [L'Agenzia](#)

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: FORMELLO

Fascia/zona: Periferia/LE RUGHE - MASSARUCCIO - LE NOGETTE - PRATIDELLO - LA SELVIATA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1650	2450	L	6,5	9,5	L
Box	NORMALE	1000	1450	L	4,3	6,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1700	2550	L	7	10	L