

## ISTITUTO NAZIONALE DI FISICA NUCLEARE

## CONSIGLIO DIRETTIVO

DELIBERAZIONE N. 14863

*Il Consiglio Direttivo dell'Istituto Nazionale di Fisica Nucleare, riunito in Roma in data 27.07.2018 alla presenza di n. 33 dei suoi componenti su un totale di n. 34,*

- vista la deliberazione del Consiglio Direttivo n. 14582 del 30.11.2017, con la quale è stato approvato il Piano Triennale d'Investimento 2018-2020, redatto in conformità all'art. 2 del D.M. del 16 marzo 2012 a firma del Ministro pro tempore dell'Economia e delle Finanze, costituito dall'attestazione di indispensabilità ed indilazionabilità dell'acquisto degli immobili nonché dallo schema delle operazioni di acquisto e di vendita degli immobili e cessioni delle quote di fondi immobiliari;
- considerato che nella deliberazione innanzi richiamata, è stata altresì delegata al Direttore dei Laboratori Nazionali di Frascati dell'INFN, dott. Pierluigi Campana, l'attuazione degli adempimenti previsti nel suddetto Piano Triennale d'Investimento;
- tenuto conto che nel Piano in parola è stata prevista la vendita di un'unità immobiliare di proprietà dei Laboratori Nazionali di Frascati dell'INFN, sita a Frascati (RM), in Via Cesare Minardi n. 11, denominata "Villa Laura";
- dato atto che l'unità immobiliare su indicata è una villetta unifamiliare, con destinazione d'uso residenziale, che è stata acquistata nel 1986 dai Laboratori Nazionali di Frascati dell'INFN per essere adibita ad uso foresteria;
- considerato che per perseguire la finalità innanzi richiamata, l'immobile in questione è stato frazionato in tre appartamenti indipendenti di diversa metratura: 60 mq, 36 mq e 66 mq;
- rilevato che la proprietà della villetta comprende anche un terreno, condiviso dai tre appartamenti su citati, di 490 mq e di un uliveto che ha una superficie di 620 mq;
- vista la nota prot. n. AOO\_LNF-2018-0000248 del 28.02.2018, a firma del Direttore dei Laboratori Nazionali di Frascati, dott. Pierluigi Campana, con la quale l'ing. Ugo Rotundo è stato nominato responsabile del procedimento per la vendita di "Villa Laura";
- vista altresì la nota, prot. n. AOO\_LNF-2018-0000747 del 18.06.2018, a firma del Direttore dei Laboratori Nazionali di Frascati, dott. Pierluigi Campana, che si allega alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, con la quale oltre a chiedere l'autorizzazione alla vendita di "Villa Laura" di proprietà dei predetti Laboratori, è stato ulteriormente specificato:
  - a) di voler vendere in blocco il complesso immobiliare (edificio e terreno) di che trattasi, non ritenendo opportuno procedere alla vendita frazionata delle tre unità immobiliari e del terreno, in quanto tale modalità di vendita potrebbe risultare difficoltosa nell'ambito dell'attuale mercato immobiliare;

- b) che ciascun offerente dovrà presentare un'offerta a rialzo per l'intero complesso di "Villa Laura", su un importo a base d'asta pari ad € 670.000,00;
  - c) che il suddetto importo è stato determinato a seguito di una perizia estimativa redatta dal geom. Emanuele Camilletti, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Roma, a seguito dell'incarico conferitogli al fine di acquisire una valutazione estimativa della villa in parola con il metodo del valore di mercato per comparazione;
  - d) che tale stima è stata ritenuta congrua dal Responsabile del procedimento, con il supporto del Servizio Edilizia della Divisione Tecnica dei Laboratori Nazionali di Frascati;
- preso atto che con il Decreto Ministeriale - MEF – RGS – Prot. 20192 del 07.02.2018 - a firma del Ministro *pro tempore* dell'Economia e delle Finanze, trasmesso con nota - MEF - RGS - Prot. 22811 del 13/02/2018-U a firma dell'Ispettore Generale Capo *pro tempore* dell'Ispettorato Generale per la Contabilità e la Finanza Pubblica del Ministero, sono state approvate le operazioni contenute nel Piano Triennale di investimento 2018 – 2020 dell'INFN, tra cui la vendita di "Villa Laura";
  - visti i seguenti documenti, in allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, relativi al complesso immobiliare di "Villa Laura" ovvero:
    - a) l'estratto della mappa catastale;
    - b) la planimetria catastale delle tre unità immobiliari;
    - c) le visure catastali delle tre unità immobiliari e del terreno;
    - d) il certificato di destinazione urbanistica;
    - e) il certificato di agibilità;
    - f) l'attestazione di prestazione energetica;
    - g) la documentazione fotografica;
    - h) la perizia estimativa redatta dal geom. Emanuele Camilletti;
    - i) la relazione di congruità redatta dal Responsabile del procedimento;
  - preso atto che il Responsabile del procedimento ha ritenuto congruo il prezzo base per la vendita dell'immobile d'interesse, individuato dal geom. Emanuele Camilletti, in € 670.000,00, con nota del 05.03.2018;
  - tenuto conto che il prezzo su indicato risulta in linea anche con le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al secondo semestre 2017, previste per gli immobili ubicati nella zona suburbana di espansione di Via Enrico Fermi nel Comune di Frascati (RM), dov'è situata la villa in parola;
  - dato atto che l'Agenzia del Demanio, come sottolineato dal Responsabile del procedimento nella sua relazione di congruità, deve esprimere obbligatoriamente il suo parere di congruità sul prezzo di acquisto degli immobili da parte delle PP.AA., ma non anche su quello di vendita, essendo sufficiente a tal proposito il solo decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, come di desume dalla nota prot. n. 2013/29349/DEPS-PF-PA-PL del 09.12.2013 a firma del Direttore *pro tempore* dell'Agenzia del Demanio, dott. Stefano Scalera, indirizzata a tutte le Amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, con esclusione degli enti territoriali, degli enti previdenziali e degli enti del servizio sanitario nazionale, nonché del Ministero degli Affari Esteri con riferimento agli immobili ubicati all'estero;

- condiviso il modo a procedere che il Direttore dei Laboratori Nazionali di Frascati, dott. Pierluigi Campana, ed il Responsabile del procedimento intendono seguire per la vendita di "Villa Laura" ovvero predisporre un avviso d'asta pubblica, in forza del quale l'immobile in parola sarà aggiudicato col metodo delle offerte segrete a rialzo rispetto al prezzo base, preventivamente stabilito da parte dell'INFN;
- rilevato che l'asta pubblica di cui sopra sarà svolta nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 73 co. 1 lett. c) e nell'art. 76 del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827, recante il "*Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato*", nonché dei principi in materia di trasparenza e dei restanti principi previsti per l'aggiudicazione e l'esecuzione di appalti e concessioni, sanciti rispettivamente dall'art. 29 e 30 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i., recante invece il "Codice dei contratti pubblici";
- visto lo Statuto dell'INFN che all'art. 10 co. 1 e co. 6 lett. f) e i) prevede rispettivamente che il Presidente dell'Istituto ha la rappresentanza legale dell'Ente e che lo stesso non solo sottoscrive provvedimenti conseguenti a deliberazioni adottate dal Consiglio Direttivo e dalla Giunta Esecutiva, ma esercita le funzioni a lui delegate dal Consiglio Direttivo;

su proposta della Giunta Esecutiva, con n. 33 voti favorevoli;

### D E L I B E R A

1. di autorizzare, per le motivazioni riportate in premessa, la vendita del complesso immobiliare denominato "Villa Laura", acquistato nel 1986 dai Laboratori Nazionali di Frascati dell'INFN per essere adibita ad uso foresteria e sito nel Comune di Frascati (prov. RM), alla Via Cesare Minardi n. 11, al prezzo base di € 670.000,00;
2. di demandare al Direttore dei Laboratori Nazionali di Frascati, prof. Pierluigi Campana, la sottoscrizione di ogni atto concernente la procedura pubblica di vendita all'asta dell'immobile su indicato, che sarà aggiudicato col metodo delle offerte segrete a rialzo rispetto al prezzo base, ai sensi degli art. 73 co. 1 lett. c) e 76 del R.D. n. 827/1924, nonché dei principi in materia di trasparenza e dei restanti principi previsti per l'aggiudicazione e l'esecuzione di appalti e concessioni, sanciti rispettivamente dall'art. 29 e 30 del d.gs. n. 50/2016 e s.m.i.;
3. di dare la massima pubblicità all'avviso di vendita all'asta di che trattasi sia nella G.U.R.I. sia in almeno due quotidiani a tiratura nazionale;
4. di demandare al Presidente dell'Istituto la sottoscrizione del relativo contratto di vendita a rogito notarile.



Istituto Nazionale di Fisica Nucleare  
LABORATORI NAZIONALI DI FRASCATI  
Il Direttore



INFN  
AOO\_LNF-2018-0000747  
del 18/06/2018

Prof. Fernando Ferroni  
Presidente INFN

e, p. c.

Dott.ssa Simona Fiori  
Direzione Affari Amministrativi

Dott. Alessandro Del Bove  
Direzione Affari Contrattuali

**Oggetto:** Richiesta di autorizzazione alla vendita della proprietà dei LNF-INFN, denominata *Villa Laura*, costituita da tre unità immobiliari site a Frascati in via Cesare Minardi, 11, con procedura a offerta a rialzo su importo a base d'asta.

Con la presente si chiede l'autorizzazione alla vendita della proprietà dei LNF-INFN, denominata *Villa Laura*, comprendente un edificio diviso in tre unità immobiliari e un terreno di pertinenza.

L'edificio, che si sviluppa su due piani fuori terra, fu costruito nel 1966 come una villa unifamiliare con destinazione d'uso residenziale.

La villa è stata acquisita dai LNF nel 1986 e, successivamente, è stata frazionata in tre unità immobiliari indipendenti per adibirla a foresteria.

Oggi, quindi, Villa Laura risulta costituita da:

- un appartamento (a.1) sito al piano terra, con superficie catastale pari a 60 m<sup>2</sup>, è composto da un salone con angolo cottura, un corridoio, due camere, un antibagno e un bagno;
- un appartamento (a.2) posto al piano terra, con superficie catastale pari a 36 m<sup>2</sup>, comprende un salone con angolo cottura, una camera e un bagno;
- un appartamento (a.3) sito al piano primo, con superficie catastale pari a 66 m<sup>2</sup>, è composto da un salone, una cucina, una camera, una camera con bagno, un secondo bagno e un terrazzo esclusivo.

I tre appartamenti, dotati di accesso indipendente dal giardino di pertinenza comune, sono censiti al catasto fabbricati del Comune di Frascati rispettivamente:

- a.1 al foglio 23, particella 398, sub. 502;
- a.2 al foglio 23, particella 398, sub. 503;
- a.3 al foglio 23, particella 398, sub. 3.

Il terreno circostante, condiviso dai tre appartamenti, comprende un lotto di superficie catastale pari a 490 mq, individuato al catasto fabbricati del Comune di Frascati al foglio 23, particella 398 e un uliveto che si estende per una superficie catastale pari a 620 mq, identificato al catasto terreni del Comune di Frascati al foglio 23, particella 412.

La villa possiede un solo accesso carrabile e pedonale da via Cesare Minardi 11

Per la configurazione del complesso (edificio e terreno), si ritiene opportuno proporre che la vendita delle tre unità immobiliari e del terreno di pertinenza non avvenga in modo frazionato, ma in blocco in quanto la vendita separata degli immobili potrebbe trovare difficoltà nel mercato immobiliare.



Istituto Nazionale di Fisica  
Nucleare  
codice fiscale 84001850589

Laboratori Nazionali di Frascati - Via Enrico Fermi 40 - 00044 Frascati, Roma (Italia) - [www.lnf.infn.it](http://www.lnf.infn.it)  
tel. +39 06 94032223 - fax +39 06 94032582 - email: [dirlnf@lnf.infn.it](mailto:dirlnf@lnf.infn.it)  
PEC: [Lab.Naz.Frascati@pec.infn.it](mailto:Lab.Naz.Frascati@pec.infn.it)



Si chiede, pertanto, che nel bando della procedura venga specificata la possibilità a ciascun offerente di presentare per l'intero complesso di *Villa Laura* un'**offerta a rialzo** su importo a base d'asta pari a € 670.000,00. L'importo è stato determinato a seguito di una perizia estimativa redatta dal Geom. Emanuele Camilletti, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Roma, incaricato di fare la valutazione della villa. Il tecnico ha eseguito la stima facendo riferimento al metodo di valore di mercato per comparazione. Tale stima è stata ritenuta congrua dal RUP con il supporto del Servizio Edilizia della Divisione Tecnica dei LNF.

Per l'espletamento dell'operazione di vendita è stato conferito l'incarico di Responsabile Unico del Procedimento all'Ing. Ugo Rotundo con atto Prot. n. AOO\_LNF-2018-0000248 del 28.02.2018.

Si comunica che l'operazione di vendita di tali immobili, inserita nel Piano Triennale di Investimento 2018/2019/2020, deliberato dal Consiglio Direttivo con atto n. 14582 del 30 novembre 2017, ha ricevuto autorizzazione da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze con decreto MEF-RGS-Prot. 22811/2018 del 13-02-2018.

Il Direttore dei L.N.F.  
Dott. Pierluigi Campana

Pierluigi  
Campana

Digitally signed by Pierluigi Campana  
DN: c=IT, l=Frascati, o=Istituto  
Nazionale di Fisica Nucleare,  
cn=Pierluigi Campana  
Date: 2018.06.18 14:26:01 +02'00'

Allegati:

1. Decreto di autorizzazione del MEF, MEF-RGS-Prot. 22811/2018 del 13-02-2018;
2. Estratto di mappa catastale;
3. Planimetria catastale delle tre unità immobiliari (a.1, a.2, a.3);
4. Visure catastali delle tre unità immobiliari (a.1, a.2, a.3) e del terreno;
5. Certificato di destinazione urbanistica;
6. Certificato di agibilità;
7. Attestazione di prestazione energetica;
8. Documentazione fotografica.
9. Relazione di congruità redatta dal Responsabile del Procedimento



*Ministero  
dell'Economia e delle Finanze*

DIPARTIMENTO DELLA RAGIONERIA GENERALE DELLO STATO  
SPETTORATO GENERALE PER LA CONTABILITÀ E LA FINANZA PUBBLICA

UFFICIO II

Allegati: 1

All' Università Degli Studi di Genova -  
[areapatrimonio@pec.unige.it](mailto:areapatrimonio@pec.unige.it)

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura  
di Firenze  
[cciaa.firenze@fi.legalmail.camcom.it](mailto:cciaa.firenze@fi.legalmail.camcom.it)

Università di Bologna "Alma Mater Studiorum"  
[scriviunibo@pec.unibo.it](mailto:scriviunibo@pec.unibo.it)

Università di Pisa  
[protocollo@pec.unipi.it](mailto:protocollo@pec.unipi.it)

Università degli Studi di Torino  
[ateneo@pec.unito.it](mailto:ateneo@pec.unito.it)

Stazione Zoologica Anton Dohrn - Napoli  
[ufficio.protocollo@cert.szn.it](mailto:ufficio.protocollo@cert.szn.it)

Ministero dell'Interno - Dipartimento dei Vigili del Fuoco -  
Direzione Centrale Risorse Logistiche e Strumentali  
[ril.sediservizio@cert.vigilfuoco.it](mailto:ril.sediservizio@cert.vigilfuoco.it)

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura  
di Venezia Rovigo - Delta Lagunare  
[cciaadl@legalmail.it](mailto:cciaadl@legalmail.it)

Università Ca' Foscari di Venezia  
[protocollo@pec.unive.it](mailto:protocollo@pec.unive.it)

Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centrale  
[segreteria@pec.porto.ancona.it](mailto:segreteria@pec.porto.ancona.it)

Cassa per i Servizi Energetici e Ambientali  
[ripadimeana.andrea@pec.csea.it](mailto:ripadimeana.andrea@pec.csea.it)

Istituto Nazionale di Fisica Nucleare – INFN  
[amm.ne.centrale@pec.infn.it](mailto:amm.ne.centrale@pec.infn.it)

Politecnico di Milano  
[pecateneo@cert.polimi.it](mailto:pecateneo@cert.polimi.it)

*e, per conoscenza:*

Al Dipartimento del Tesoro  
[Dipartimento.tesoro@pec.mef.gov.it](mailto:Dipartimento.tesoro@pec.mef.gov.it)

Sede

**OGGETTO:** Comma 1, articolo 12 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98 (convertito con modificazioni nella legge 15 luglio 2011, n.111) e comma 4, articolo 2 del Decreto del 16 marzo 2012 del Ministro dell'Economia e delle Finanze. Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze di approvazione delle operazioni di acquisto di immobili contenute nei piani triennali 2018-2020

Esaminati i piani triennali di investimento immobiliare pervenuti nei modi indicati dal Decreto ministeriale del 16 marzo 2012 di attuazione del comma 1, articolo 12 del D.L. n. 98/2011 (convertito in Legge n. 111/2011), si autorizzano i piani delle Amministrazioni in indirizzo in quanto compatibili con il rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica.

Si trasmette mediante posta elettronica certificata, così come previsto dalle istruzioni contenute nella Circolare n. 21 del 4 giugno 2012, il Decreto in oggetto firmato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze in data 06/02/2018 corredato dai relativi piani triennali

Si attesta, ai sensi dell'art. 22 comma 2 del codice dell'amministrazione digitale - Decreto Legislativo 7 marzo 2005 n. 82 e successive modificazioni ed integrazioni, la conformità all'originale analogico del Decreto in allegato, custodito presso questa Amministrazione.

L'Ispettore Generale Capo



## IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

**VISTO** l'articolo 12 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni nella legge 15 luglio 2011, n. 111 come novellato dal comma 138 dell'art. 1 della legge 24 dicembre 2012, n. 228 ed in particolare il comma 1, il quale prevede che a decorrere dal 1° gennaio 2012 le operazioni di acquisto e vendita di immobili, effettuate sia in forma diretta sia indiretta, da parte delle amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuate dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) ai sensi del comma 3 dell'articolo 1 della legge 31 dicembre 2009, n. 196, con l'esclusione degli enti territoriali, degli enti previdenziali e degli enti del servizio sanitario nazionale, nonché del Ministero degli affari esteri con riferimento ai beni immobili ubicati all'estero, sono subordinate alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica da attuarsi con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze;

**VISTO** in particolare il comma 1-bis del predetto articolo 12 che dispone che l'emanazione del decreto previsto dal comma 1 è effettuata anche sulla base della documentata indispensabilità e indilazionabilità attestata dal responsabile del procedimento;

**VISTO** il Decreto 16 marzo 2012 del Ministro dell'Economia e delle Finanze che disciplina tempi e modalità di comunicazione delle operazioni di acquisto e di vendita di immobili, effettuate sia in forma diretta sia indiretta, nonché le operazioni di utilizzo delle somme rivenienti dall'alienazione degli immobili o delle quote di fondi immobiliari da parte delle Amministrazioni individuate dall'articolo 1 ai fini del rispetto dell' articolo 12, comma 1 del citato D.L.98/2011;

**VISTO** il Decreto 14 febbraio 2014 del Ministro dell'Economia e delle Finanze recante modalità di documentazione dell'indispensabilità e dell'indilazionabilità delle operazioni di acquisto di immobili, ai sensi dell'articolo 12, comma 1-bis, del D.L. 98/2011;

**VISTI** i piani triennali di investimento 2018-2020 inviati in attuazione dell'articolo 12, comma 1 del citato D.L.98/2011 da: Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centrale, Cassa per I Servizi Energetici e Ambientali, Istituto Nazionale di Fisica Nucleare, Ministero dell'Interno - Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile, Camera di Commercio di Venezia Rovigo Delta Lagunare, Camera di Commercio di Firenze, Stazione Zoologica Anton Dohrn – Napoli, Università di Pisa, Università degli Studi di Torino, Politecnico di Milano, Università 'Ca' Foscari' di Venezia, Università degli Studi di Genova,



Università di Bologna - Alma Mater Studiorum, e le dichiarazioni di indispensabilità e indilazionabilità attestate dal responsabile del procedimento;

**CONSIDERATO** che il Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato ha esaminato le operazioni relative all'acquisto di immobili contenute nei suindicati piani triennali di investimento e soggette a verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica, ritenendole compatibili con il rispetto di tali saldi;

**ATTESA** la necessità di assicurare il conseguimento degli obiettivi di finanza pubblica, indicati nella Nota di Aggiornamento al Documento di Economia e Finanza 2017.

## DECRETA

### Articolo 1

Le operazioni contenute nei piani triennali di investimento 2018 - 2020, parte integrante del presente decreto, formulate da: Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centrale, Cassa per I Servizi Energetici e Ambientali, Istituto Nazionale di Fisica Nucleare, Ministero dell'Interno - Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile, Camera di Commercio di Venezia Rovigo Delta Lagunare, Camera di Commercio di Firenze, Stazione Zoologica Anton Dohrn - Napoli, Università di Pisa, Università degli Studi di Torino, Politecnico di Milano, Università Ca' Foscari di Venezia, Università degli Studi di Genova, Università di Bologna - Alma Mater Studiorum sono approvate, in quanto compatibili con i saldi strutturali di finanza pubblica indicati nella Nota di Aggiornamento al Documento di Economia e Finanza 2017, stante la documentata indispensabilità e indilazionabilità degli acquisti.

Il Ministro dell'economia e delle finanze



Autorità di sistema portuale del mare Adriatico centrale

MEF - RGS - Prot. 4149 del 11/01/2018 - E

**PIANO TRIENNALE INVESTIMENTI**  
(D.M. MEF 16 marzo 2012 e D.M. 14 febbraio 2014)

## Allegato B

## OPERAZIONI DI ACQUISTO E VENDITA DI IMMOBILI E CESSIONI DELLE QUOTE DI FONDI IMMOBILIARI

Operazioni di acquisto la cui efficacia è subordinata alla verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica	Oggetto dell'operazione	Importi complessivi (valori in min di euro)		
		2018	2019	2020
Acquisti diretti di Immobili	Acquisizione di un'area di proprietà RFI in ambito portuale di circa 31.000 mq. Acquisto di 2 lotti di terreno proprietà Soc. Ancona Porto e Chirico Gaetano rispettivamente di mq. 1860,70 e 828,34 per riordino viabilità	€ 1.403.000 iva compresa		
Acquisti indiretti di immobili inclusi gli acquisti di quote di fondi immobiliari			€ 600.000,00	
<b>TOTALE</b>		€ 2.003.000,00	€ 600.000,00	

Operazioni di vendita la cui efficacia è subordinata alla verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica	Oggetto dell'operazione	Importi complessivi (valori in min di euro)		
		2018	2019	2020
Vendita immobili				
Cessione di quote di fondi immobiliari				
Disponibilità liquide provenienti dalla vendita di immobili e dalla cessione delle quote fondi immobiliari				

Operazioni di acquisto e di vendita che non hanno impatto sui saldi strutturali di finanza pubblica e che potranno essere poste in essere trascorsi 30 giorni dalla comunicazione del piano, senza che siano state formulate osservazioni	Oggetto dell'operazione	Importi complessivi (valori in min di euro)		
		2018	2019	2020
Sottoscrizione di titoli pubblici utilizzando anche somme rivenienti dalla vendita di immobili				
Sottoscrizione di quote di fondi immobiliari o costituzione di fondi immobiliari di natura privata mediante apporti di immobili, ovvero utilizzando somme rivenienti dalla vendita di immobili ed altre disponibilità comprese le quote di fondi immobiliari costituiti mediante apporto di immobili				
Vendita diretta di immobili a privati o ad ente della pubblica amministrazione (individuato ai sensi del comma 2 dell'articolo 1 della Legge 31 dicembre 2009)				
Disponibilità liquide provenienti dalla vendita di immobili e dalla cessione delle quote fondi immobiliari				





**OPERAZIONI DI ACQUISTO E VENDITA DI IMMOBILI E CESSIONI DELLE QUOTE DI FONDI  
IMMOBILIARI**

Operazione di acquisto la cui efficacia è subordinata alla verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica	Oggetto dell'operazione	Importi complessivi (valori in mln di euro)		
		2018	2019	2020
Acquisti diretti di immobili	Proprietà Rita De Nadai - identificata al Catasto del Comune di Frascati al Foglio 12, con particella 338, 549, 552, 643, 341 sub 1, cat. A/7, 553 sub. 1/2, cat. C/6, 551, 554	0,33		
	Proprietà Remo De Nadai - identificata al Catasto del Comune di Frascati al Foglio 12, con particella 548, 550, 644, 342/343, sub. 1/1, cat. A/7 (villetta), 340/343, sub. 1/2, cat. C/2, 551, 554	0,26		
Acquisti indiretti di immobili inclusi gli acquisti di quote di fondi immobiliari				
<b>TOTALE</b>		0,59		

Operazione di vendita la cui efficacia è subordinata alla verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica	Oggetto dell'operazione	Importi complessivi (valori in mln di euro)		
		2018	2019	2020
Vendita di immobili	Villa Laura - identificata al Catasto del Comune di Frascati al Foglio 23, con particella 398 sub. 3, 502, 503	0,61		
Cessione di quote di fondi immobiliari				
Disponibilità liquide provenienti dalla vendita di immobili e dalla cessione delle quote di fondi immobiliari		0,61		



**MINISTERO DELL'INTERNO**  
**DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE**

Allegato B

**OPERAZIONI DI ACQUISTO E VENDITA DI IMMOBILI E CESSIONI DELLE QUOTE DI FONDI IMMOBILIARI**

Operazioni di acquisto la cui efficacia è subordinata alla verifica dei saldi	Oggetto dell'operazione	Importi complessivi (valori in mln di euro)				
		2018			2019	2020
Acquisti diretti di immobili		A)	B)	C)		
	Distaccoamento VVF di Bagno di Romagna (FC)	0,320				
	Terreno per distaccoamento VVF di Crema (CR)	0,130				
	Terreno su cui insiste il distaccoamento di Cassino (FR)	0,190				
	Sede Centrale VVF di Padova**	2,425		2,425*	4,850	
	Distaccoamento VVF di Sellia Marina (CZ)	1,400				
	Distaccoamento VVF di Borgo S.Lorenzo (FI)	0,930				
	Terreno e fabbricato esistente per Distaccam. VVF di "Petrazzi" Castelfiorentino (FI)		0,550	0,180*		
	Sede Centrale VVF di Treviso ***		1,550	1,550*	3,100	
	Terreno per Distaccoamento VVF di Spoleto (TR)			0,132		
	Terreno per Distaccoamento VVF di San Vito (CA)			0,186		
	Parte di Terreno per Sede Centrale VVF di Ferrara			0,651		
	Parte di Terreno per Sede Centrale VVF di Lecce			0,150		
	Distaccoamento VVF di Comacchio (FE)			1,850		
	Distaccoamento VVF di Isola del Giglio (GR)			0,108		
Acquisti indiretti di immobili inclusi gli acquisti di quote di fondi immobiliari						
<b>TOTALE</b>		<b>5,395</b>	<b>2,100</b>	<b>7,232</b>	<b>7,950</b>	
			<b>14,727</b>			

A) fondi 2017 approvati con DM MEF prot.32039 del 24/02/2017 e conservati in bilancio con decreto di fine anno

B) fondi 2017 approvati con DM MEF prot.171455 del 14/09/2017 e conservati in bilancio con decreto di fine anno

C) fondi 2018 da approvare

(\*) = Incremento prima rata o incremento importo di acquisto

(\*\*) = Acquisto immobiliare pari a € 9.700.000,00 con 2 rate da € 4.850.000,00 IVA esclusa

(\*\*\*) = Acquisto immobiliare pari a € 6.200.000,00 con 2 rate da € 3.100.000,00 IVA esclusa



11

ALLEGATO al bilancio di previsione 2018

CAMERA DI COMMERCIO DI VENEZIA ROVIGO DELTA LAGUNARE

ALLEGATO A

OPERAZIONI DI ACQUISTO E VENDITA DI IMMOBILI E CESSIONI DELLE QUOTE DI FONDI IMMOBILIARI

TABELLA 1

Operazioni di acquisto la cui efficacia è subordinata alla verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica	Oggetto dell'operazione	Importi complessivi*		
		2018	2019	2020
Sottoscrizione di quote di fondi immobiliari o costituzione di fondi immobiliari di natura privata mediante apporti di immobili, ovvero utilizzando somme rivenienti dalla vendita di immobili od altre disponibilità comprese le quote di fondi immobiliari costituiti mediante apporto di immobili	Negativo	0	0	0
Vendita diretta di immobili a privati o ad enti della pubblica amministrazione (individuato ai sensi del comma 2 dell'articolo 1 della legge 31 dicembre 2009, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni)	Negativo	0	0	0
Acquisti diretti di immobili da enti della pubblica amministrazione	Acquisto della nuova sede legale su Venezia delibera di Giunta n. 205 del 23/11/2017	-5000		
<b>Disponibilità liquide provenienti dall'acquisto e vendita di immobili</b>		-5000	0	0

\* i valori devono essere espressi in migliaia di €

Venezia, 7/12/2017



CAMERA DI COMMERCIO DI FIRENZE

OPERAZIONI DI ACQUISTO E VENDITA DI IMMOBILI E CESSIONI DELLE QUOTE DI FONDI IMMOBILIARI

TABELLA 1

Operazioni di acquisto la cui efficacia è subordinata alla verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica	Oggetto dell'operazione	Importi complessivi*		
		2018	2019	2020
Acquisti diretti di immobili	Acquisto quota del 25% dell'immobile Fortezza da Basso di Firenze come stabilito nelle delibere di Giunta n. 152 del 17/09/2015 e n. 119 del 29/06/2016. Tale operazione è già stata autorizzata tramite decreto MEF del 30/03/2016 (trasmesso con nota prot. n. 30457 del 31/03/2016) e sarà effettuata dopo la conclusione della procedura di congruità, da parte dell'Agenzia del Demanio, in merito al prezzo di cui alla nuova perizia aggiornata dell'immobile, così come richiesto dall'art. 12, comma 1-ter, del DL 98/2011. Si ricorda anche che, per tale operazione, ai sensi dell'art. 2, comma 4, del D.Lgs. 219/2016, è stato richiesto il parere del MISE che ha espresso la propria approvazione tramite nota prot. 51161 del 14/02/2017. Il Collegio dei Revisori ha espresso parere favorevole tramite proprio verbale n. 263 del 13/12/2016. Si chiede a Codesto Spettabile Ministero se sia necessaria nuova autorizzazione per l'operazione in oggetto.	50.000		
Acquisti indiretti di immobili inclusi gli acquisti di quote di fondi immobiliari				
<b>TOTALE</b>		<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

TABELLA 2

Operazioni di vendita la cui efficacia è subordinata alla verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica	Oggetto dell'operazione	Importi complessivi*		
		2018	2019	2020
Vendita immobili				
Cessione di quote di fondi immobiliari				
Disponibilità liquide provenienti dalla vendita di immobili e dalla cessione delle quote fondi immobiliari		0	0	0

TABELLA 3

Operazioni di acquisto e di vendita che non hanno impatto sui saldi strutturali di finanza pubblica e che potranno essere poste in essere trascorsi 30 giorni dalla comunicazione del piano, senza che siano state formulate osservazioni	Oggetto dell'operazione	Importi complessivi*		
		2018	2019	2020
Sottoscrizione di titoli pubblici utilizzando anche somme rivenienti dalla vendita di immobili				
Sottoscrizione di quote di fondi immobiliari o costituzione di fondi immobiliari di natura privata mediante apporti di immobili, ovvero utilizzando somme rivenienti dalla vendita di immobili od altre disponibilità comprese le quote di fondi immobiliari costituiti mediante apporto di immobili				
Vendita diretta di immobili a privati o ad enti della pubblica amministrazione (individuato ai sensi del comma 2 dell'articolo 1 della legge 31 dicembre 2009, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni)				
Disponibilità liquide provenienti dall'acquisto e vendita di immobili		0	0	0

\* i valori devono essere espressi in migliaia di €



Stazione zoologica Anton Dohrn Napoli



**OPERAZIONI IMMOBILIARI DELLA SZN - triennio 2018-20**  
**SCHEDA DI SINTESI**

[ai sensi del Decreto Ministeriale del 16 marzo 2012 ex articolo 12 Decreto Legge 98/2011]

Operazioni di acquisto la cui efficacia è subordinata alla verifica delle condizioni autorizzative di competenza (Comune, Regione, MIUR, MEF) e relativa copertura finanziaria	Oggetto dell'operazione	Importi complessivi (valori in mln di euro)			NOTE
		2018	2019	2020	
Acquisti diretti di Immobili	Immobile sito in via Ammiraglio Acton n° 55 in Napoli censito in Catasto Fabbricati alla sezione SFE foglio 2 particella 30 sub 2	7,906			Valore della porzione immobiliare come da parere di congruità rilasciato dalla agenzia delle Entrate ai sensi dell'art. 2, comma 222 della legge n. 191 DETTO VALORE SI INTENDE AL NETTO DI IVA, TASSE E SPESE NOTARILI, che saranno a carico del Bilancio dell'Ente al momento del rogito. Alla valutazione è applicato un ribasso pari al 16% e tale cifra è da considerarsi comprensiva dei lavori di ristrutturazione e/o adeguamento funzionale, distributivo, impiantistico
Acquisti indiretti di immobili inclusi gli acquisti di quote di fondi immobiliari		0	0	0	
<b>TOTALE</b>		7,906			



Università di Pisa

**OPERAZIONI DI ACQUISTO E VENDITA DI IMMOBILI E CESSIONI DELLE QUOTE  
DI FONDI IMMOBILIARI**

Operazioni di acquisto la cui efficacia è subordinata alla verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica	Oggetto dell'operazione	Importi complessivi (valori in mln di euro)		
		2018	2019	2020
Acquisti diretti di immobili				
Acquisti indiretti di immobili inclusi gli acquisti di quote di fondi immobiliari				
magazzino (o più magazzini)		2,000		
edificio per uffici		1,965		
<b>TOTALE</b>		<b>3,965</b>		

Operazioni di vendita la cui efficacia è subordinata alla verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica	Oggetto dell'operazione	Importi complessivi (valori in mln di euro)		
		2018	2019	2020
Vendita immobili				
Cessione di quote di fondi immobiliari				
<b>Disponibilità liquide provenienti dalla vendita di immobili e dalla cessione delle quote fondi immobiliari</b>				

Operazioni di acquisto e vendita che non hanno impatto sui saldi strutturali di finanza pubblica e che potranno essere poste in essere trascorsi 30 giorni dalla comunicazione del piano, senza che siano state formulate osservazioni	Oggetto dell'operazione	Importi complessivi (valori in mln di euro)		
		2018	2019	2020
Sottoscrizione di titoli pubblici utilizzando anche somme rivenienti dalla vendita di immobili				
Sottoscrizione di quote di fondi immobiliari o costituzione di fondi immobiliari di natura privata mediante apporti di immobili, ovvero utilizzando somme rivenienti dalla vendita di immobili od altre disponibilità comprese le quote di fondi immobiliari costituiti mediante apporto di immobili				
Vendita diretta di immobili a privati o ad ente della pubblica amministrazione (individuato ai sensi del comma 2 dell'articolo 1 della Legge 31 dicembre 2009, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni)				
Ex Tipografia Tacchi via Sant'Agostino 120, Pisa		0,432		
Podere Capanne Bruciate San Piero a Grado		0,110		
Podere Fornacina viale D'Annunzio 79,87,89 San Piero a Grado		0,238		
Casa Collesalvetti via Aurelia Sud 37-39, Stagno		0,172		
Terreni comune di Collesalvetti (porzione)		0,017		
Terreno Loc. Paduletto via Aurelia Sud, Pisa		0,004		
Laboratorio Nazionale D'Irrigazione San Piero a Grado		0,982		



ALLEGATO B

OPERAZIONI DI ACQUISTO E VENDITA DI IMMOBILI E CESSIONI DELLE QUOTE DI FONDI IMMOBILIARI

Operazioni di acquisto la cui efficacia è subordinata alla verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica	Oggetto dell'operazione	Importi complessivi (valori in mln di euro)		
		2018	2019	2020
Acquisti diretti di immobili	Terreni siti nel Comune di Grugliasco (TO) - circa 220.000 mq	circa 2,5 ml di euro		
Acquisti indiretti di immobili inclusi gli acquisti di quote di fondi immobiliari				
<b>TOTALE</b>				

Operazioni di vendita la cui efficacia è subordinata alla verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica	Oggetto dell'operazione	Importi complessivi (valori in mln di euro)		
		2018	2019	2020
Vendita immobili	1) porzione di edificio residenziale sito in Torino - c.so Re Umberto 36, consistente in 19 unità immobiliari ad uso abitativo e 1 negozio di proprietà dell'Università; 2) immobile sito in Torino - c.so Montevecchio 38.	1) valore stimato 4,765 mln di euro; 2) valore stimato 1,340 mln di euro.		
Cessione di quote di fondi immobiliari				
Disponibilità liquide provenienti dalla vendita di immobili e dalla cessione delle quote fondi immobiliari				

Operazioni di acquisto e di vendita che non hanno impatto sui saldi strutturali di finanza pubblica e che potranno essere poste in essere trascorsi 30 giorni dalla comunicazione del piano, senza che siano state formulate osservazioni	Oggetto dell'operazione	Importi complessivi (valori in mln di euro)		
		2018	2019	2020
Sottoscrizione di titoli pubblici utilizzando anche somme rivenienti dalla vendita di immobili				
Sottoscrizione di quote di fondi immobiliari o costituzione di fondi immobiliari di natura privata mediante apporti di immobili, ovvero utilizzando somme rivenienti dalla vendita di immobili od altre disponibilità comprese le quote di fondi immobiliari costituiti mediante apporto di immobili	1) porzione di edificio residenziale sito in Torino - c.so Re Umberto 36, consistente in 19 unità immobiliari ad uso abitativo e 1 negozio di proprietà dell'Università; 2) immobile sito in Torino - c.so Montevecchio 38.	1) valore stimato 4,765 mln di euro; 2) valore stimato 1.340 mln di euro.		
Vendita diretta di immobili a privati o ad ente della pubblica amministrazione (individuato ai sensi del comma 2 dell'articolo 1 della Legge 31 dicembre 2009, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni).	1) porzione di edificio residenziale sito in Torino - c.so Re Umberto 36, consistente in 19 unità immobiliari ad uso abitativo e 1 negozio di proprietà dell'Università; 2) immobile sito in Torino - c.so Montevecchio 38	1) valore stimato 4,765 mln di euro; 2) valore stimato 1,340 mln di euro.		
Disponibilità liquide provenienti dall'acquisto e vendita di immobili				



Documento allegato al protocollo 214090 del 2017 II Dipartimento Ragioneria Generale dello Stato

## ALLEGATO B

## OPERAZIONI DI ACQUISTO E VENDITA DI IMMOBILI E CESSIONI DELLE QUOTE DI FONDI IMMOBILIARI

Operazioni di acquisto la cui efficacia è subordinata alla verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica	Oggetto dell'operazione	Importi complessivi (valori in mln di euro)		
		2018	2019	2020
Acquisti diretti di immobili	Acquisto immobile di Via Durando n. 10	15,25		
Acquisti indiretti di immobili inclusi gli acquisti di quote di fondi immobiliari				
	TOTALE	15,25		

Operazioni di vendita la cui efficacia è subordinata alla verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica	Oggetto dell'operazione	Importi complessivi (valori in mln di euro)		
		2018	2019	2020
Vendita immobili				
Cessione di quote di fondi immobiliari				
	Disponibilità liquide provenienti dalla vendita di immobili e dalla cessione delle quote fondi immobiliari			

Operazioni di acquisto e di vendita che non hanno impatto sui saldi strutturali di finanza pubblica e che potranno essere poste in essere trascorsi 30 giorni dalla comunicazione del piano, senza che siano state formulate osservazioni	Oggetto dell'operazione	Importi complessivi (valori in mln di euro)		
		2018	2019	2020
Sottoscrizione di titoli pubblici utilizzando anche somme rivenienti dalla vendita di immobili				
Sottoscrizione di quote di fondi immobiliari o costituzione di fondi immobiliari di natura privata mediante apporti di immobili, ovvero utilizzando somme rivenienti dalla vendita di immobili od altre disponibilità comprese le quote di fondi immobiliari costituiti mediante apporto di immobili				
Vendita diretta di immobili a privati o ad ente della pubblica amministrazione (individuato ai sensi del comma 2 dell'articolo 1 della Legge 31 dicembre 2009, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni).	vendita immobile sito in Milano Via Durando n. 38/A ang. Via Cosenz n. 41	31,1		
	Disponibilità liquide provenienti dall'acquisto e vendita di immobili	31,1		



Università Ca' Foscari Venezia

OPERAZIONI DI ACQUISTO E VENDITA DI IMMOBILI E CESSIONI DELLE QUOTE DI FONDI IMMOBILIARI

Operazioni di acquisto la cui efficacia è subordinata alla verifica del razi strutturali di finanza pubblica	Oggetto dell'operazione	Importi complessivi in mln. di euro		Valori
		2018	2019	
Acquisti diretti di immobili	Acquisto della Regione del Veneto dal complesso Brati, 661/mura del C.d.A. n. 105 del 24/11/2017	3.641,4		
Acquisti indiretti di immobili, inclusi gli acquisti di quote di fondi immobiliari				
<b>TOTALE</b>				

Operazioni di vendita la cui efficacia è subordinata alla verifica del razi strutturali di finanza pubblica	Oggetto dell'operazione	Importi complessivi in mln. di euro		Valori
		2018	2019	
Vendita immobili				
Cessione di quote di fondi immobiliari				
Disponibilità liquide provenienti dalla vendita di immobili e dalla cessione delle quote fondi immobiliari				

Operazioni di acquisto e di vendita che non hanno impatto sui razi strutturali di finanza pubblica e che potranno essere poste in essere trascorsi 30 giorni dalla comunicazione del piano, senza che siano state formulate osservazioni	Oggetto dell'operazione	Importi complessivi		Valori
		2018	2019	
Sottoscrizione di quote di immobili e cessione delle quote di immobili				
Sottoscrizione di quote di fondi immobiliari e sostituzione di fondi immobiliari di natura privata mediante apporti di immobili, ovvero utilizzando somme provenienti dalla vendita di immobili ad altre disponibilità, come quelle di fondi immobiliari, costruiti, mediante accese di immobili				
Vendita diretta di immobili a privati e ad ente della pubblica amministrazione (Inclusivo ai sensi del comma 2 dell'articolo 3 della Legge 31 dicembre 2009, n. 156 e successive modificazioni ed integrazioni).				
Disponibilità liquide provenienti dall'acquisto e vendita di immobili				

AREA SERVIZI IMMOBILIARI E ACQUISTI  
 IL DIRIGENTE  
 Ing. Tiziana Fortinello



Università degli studi di Genova

Documento allegato al protocollo 2247 del 2018 II Dipartimento Ragioneria Generale dello Stato

## OPERAZIONI DI ACQUISTO E VENDITA DI IMMOBILI E CESSIONI DELLE QUOTE DI FONDI IMMOBILIARI

Operazioni di acquisto la cui efficacia è subordinata alla verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica	Oggetto dell'operazione			
		2018	2019	2020
Acquisti diretti di immobili				
	Acquisizione area sita nel Comune di Genova (Erzelli) per la realizzazione della nuova sede del polo di Ingegneria	€ 25,329,026.34		
Acquisti indiretti di immobili inclusi gli acquisti di quote di fondi immobiliari				
<b>TOTALE</b>		<b>€ 25,329,026.34</b>	<b>€ 0.00</b>	<b>€ 0.00</b>

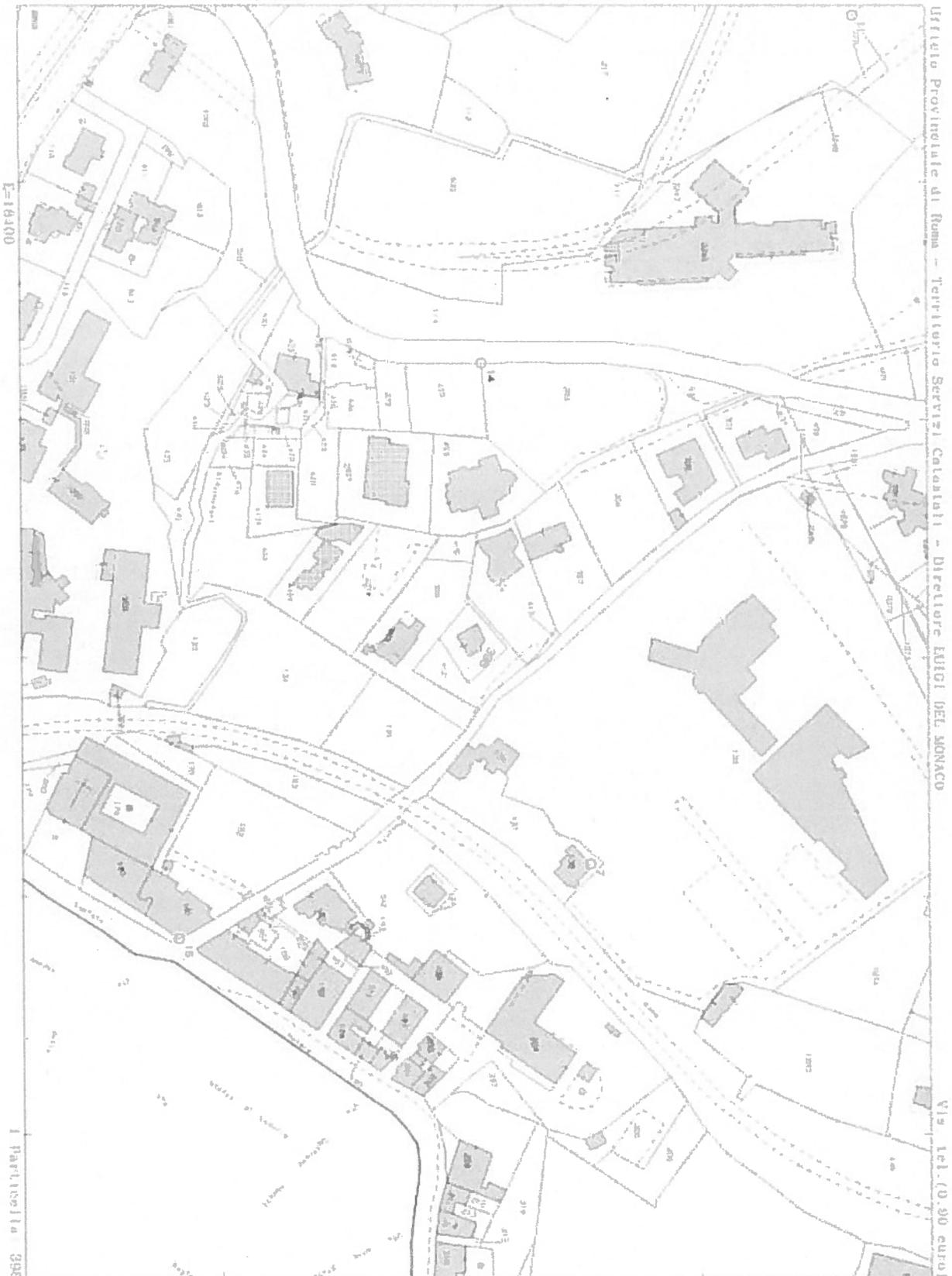
Operazioni di vendita la cui efficacia è subordinata alla verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica	Oggetto dell'operazione			
		2018	2019	2020
Vendita Immobili				
	Appartamento in Tortona (AL), via Brigata Garibaldi 1C/2A	€ 52,000.00		
	Appartamento in Genova, Corso Europa 94	€ 183,600.00		
	Casa Montegrappa "ex Magistero" e fuderi via Fontaleto 1 e 2	€ 2,073,000.00		
	Compendio Villa Italia, via Chiesa 3 Genova			
	Appartamento in Genova (GE), Via F. Cavallotti 9/3	€ 252,900.00		
	Appartamento in Genova, P.zza Manzoni 5/B	€ 126,893.76		
	Appartamento in Genova, Via Repetto 6/6	€ 112,793.52		
	Villa Costa Carmagnola in S. Margherita Ligure (GE), Corso Rainusso	€ 5,130,000.00		
	Appartamento in Rapallo (GE), Via Aurelia Levante 41/3		€ 107,588.88	
	Appartamento in Genova, P.zza X Dicembre 10/B		€ 93,055.20	
	Appartamento in Genova, Via Napoli 10/10 inclusa cantina		€ 172,020.24	
	Appartamento in Genova, Via Malto 4/10		€ 868,514.64	
	Appartamento in Genova, Via Cecchi 1/3		€ 361,374.72	
	Appartamento in Genova, Via Cecchi 1/10		€ 382,531.76	
	Appartamento in Davagna (GE), Via Calvari 20			
	Osservatorio geofisico - Monte Capellina			
Cessioni di quote di fondi immobiliari				
Disponibilità liquide provenienti dalla vendita di immobili e dalla cessione delle quote fondi immobiliari		€ 6,731,167.28	€ 2,729,191.92	€ 0.00

Operazioni di acquisto e di vendita che non hanno impatto sui saldi strutturali di finanza pubblica e che potranno essere poste in essere trascorsi 30 giorni dalla comunicazione del piano, senza che siano state formulate osservazioni	Oggetto dell'operazione			
		2018	2019	2020
Sottoscrizione di titoli pubblici utilizzando anche somme provenienti dalla vendita di immobili				
Sottoscrizione di quote di fondi immobiliari o costituzione di fondi immobiliari di natura privata mediante apporti di immobili, ovvero utilizzando somme provenienti dalla vendita di immobili od altre disponibilità comprese le quote di fondi immobiliari costituiti mediante apporto di immobili				
Vendita diretta di immobili a privati o ad ente della pubblica amministrazione (individuato ai sensi del comma 7 dell'articolo 1 della Legge 31 dicembre 2009, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni)				
Disponibilità liquide provenienti dall'acquisto e vendita di immobili		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00





N°-12700



E=16100

I Particella 398

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastrali - Direttore EUGI DEL MONACO

Via - 1st. (0.90 euro)

Comune PRASCATI  
Foglio 89

Scala originale: 1/2000  
Dimensione cornice: 634.000 x 376.000 metri

23-Nov-2017, 16.50.36  
Prot. n. T305859/2017

21

Data: 29/09/2015 - n. T267277 - Richiedente: DNSSFN74H20H50111

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

Dichiarazione protocollo n. RM0091430 del 10/02/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Frascati

Via Cesare Minardi

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 398

Subalterno: 502

Compilata da:  
Valente Claudio

Iscritto all'albo:  
Geometri

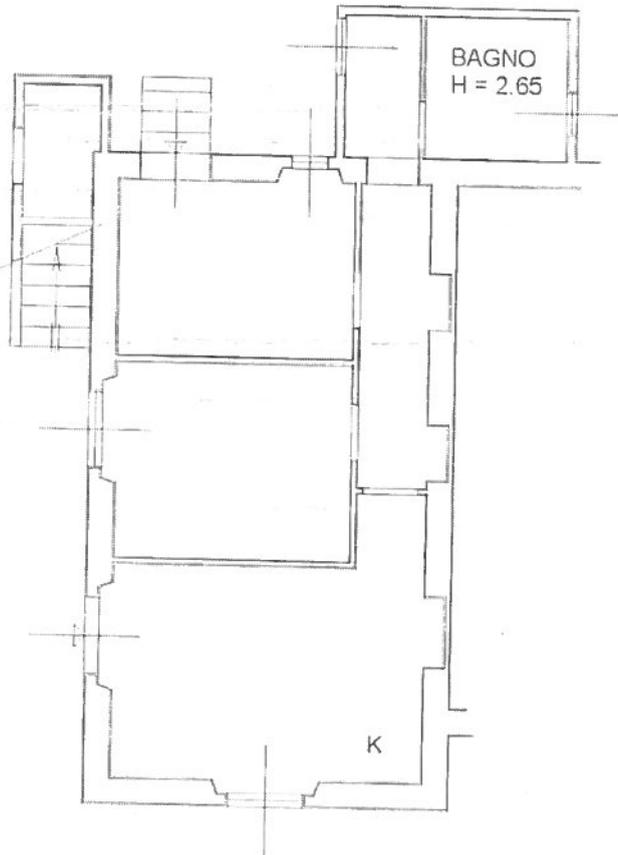
Prov. Roma

N. 8680

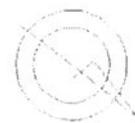
Scheda n. 1

Scala 1:100

**ABITAZIONE  
PIANO TERRENO  
H = 3.25 ML.**



10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/09/2015 - Comune di FRASCATI (D773) - Foglio: 23 - Particella: 398 - Subalterno: 502 - VIA CESARE MINARDI n. 11 piano: T.

Ultima planimetria in atti

Data: 29/09/2015 - n. T267277 - Richiedente: DNSSFN74H20H50111

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

22

Data: 29/09/2015 - n. T267278 - Richiedente: DNSSFN74H20H50111

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

Dichiarazione protocollo n. RM0091430 del 10/02/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Frascati

Via Cesare Minardi

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 398

Subalterno: 503

Compilata da:  
Valente Claudio

Iscritto all'albo:  
Geometri

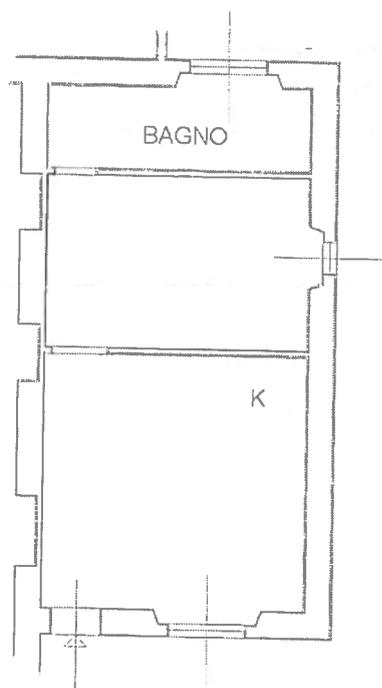
Prov. Roma

N. 8680

Scheda n. 1

Scala 1:100

**ABITAZIONE  
PIANO TERRENO  
H = 3.25 ML.**



10 metri



Ultima planimetria in atti

Data: 29/09/2015 - n. T267278 - Richiedente: DNSSFN74H20H50111

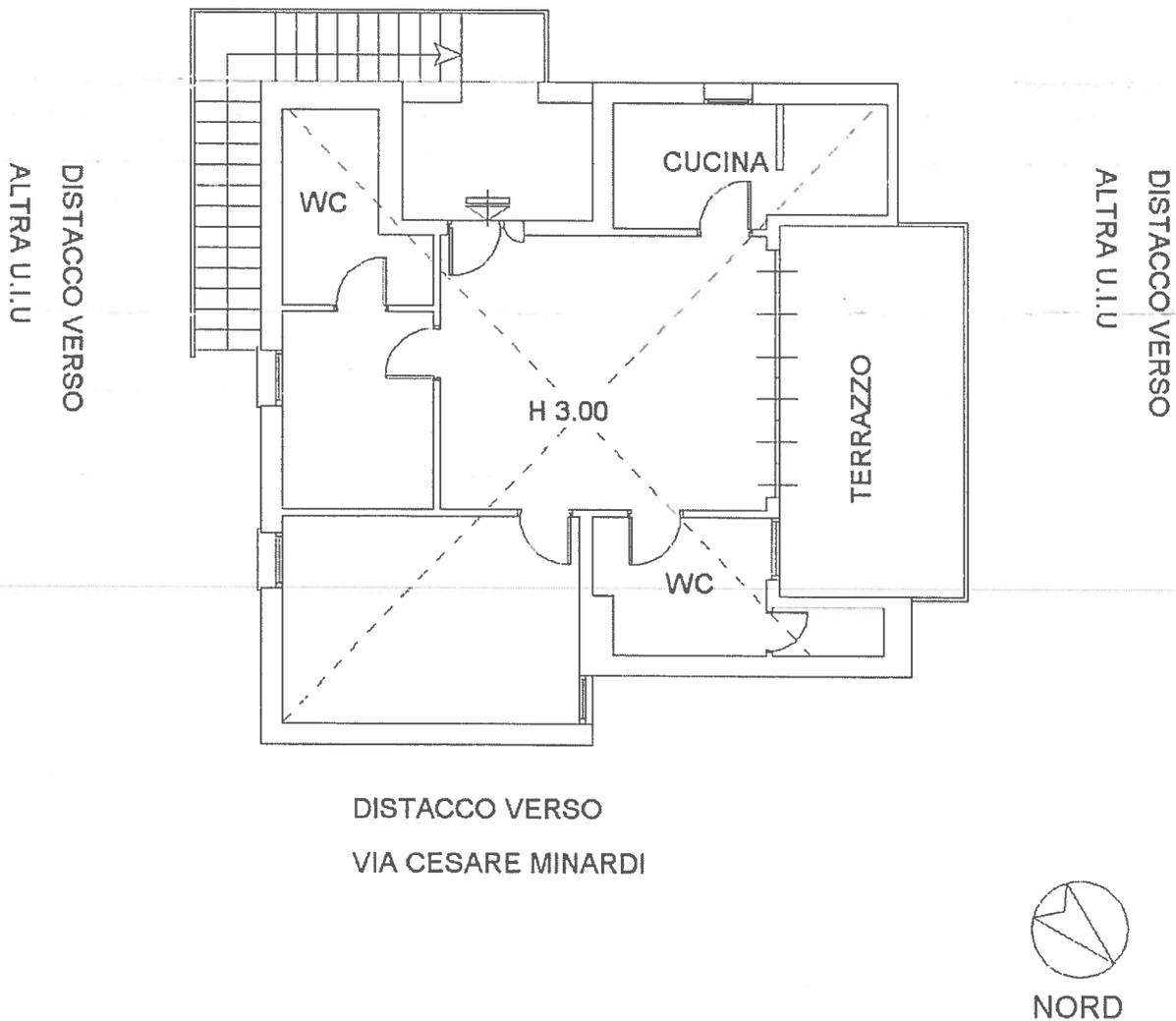
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 29/09/2015 - Comune di FRASCATI (D773) - < Foglio: 23 - Particella: 398 - Subalterno: 503 - VIA CESARE MINARDI n. 11 piano: T;

<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0077581 del 16/02/2017 Planimetria di u.i.u. in Comune di Frascati Via Cesare Minardi <span style="float: right;">oiv. 11</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 23 Particella: 398 Subalterno: 3	Compilata da: Donsanti Stefano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma <span style="float: right;">N. 8445</span>

Scheda n. 1      Scala 1:100

# ABITAZIONE PIANO PRIMO



Prima planimetria in atti



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastrali

Data: 23/11/2017 - Ora: 17:01:42 Fine  
Visura n.: 1307163 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2017

**Dati della richiesta** Comune di **FRASCATI** (Codice: **D773**)  
**Provincia di ROMA**  
**Catasto Terreni** Foglio: **23** Particella: **398**

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Partz	Qualità Classe	Superficie in mq	Usatur	Risaleto	Aggiuto	
1	23	398			FNTE URBANO	04,90				VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 17/05/2005 protocollo n. RM10362664 in atti dal 17/05/2005 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 3142.1/2005)

Notifica

Mappe Pubblicate Correlati  
 Sezione - Sez1rb - Foglio 23 - Particella 398  
 Sezione - Sez1rb - Foglio 23 - Particella 399  
 Sezione - Sez1rb - Foglio 23 - Particella 99999

Unità immobiliari n. 1

Tributi etariati: Euro 0,00

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

24



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastrali

Data: 23/11/2017 - Ora: 17.07.53 Time  
Visura n.: T310791 Pag: 1

## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2017

**Dati della richiesta** Comune di PRASCATI (Codice: 0773)  
Provincia di ROMA  
**Catasto Terreni** Foglio: 23 Particella: 412

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSIFICAZIONE			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub. Part.	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Deduz.	Scabina	Quantale	Altrio
1	23	412	-	VIVILE 1	06 30			F. 5,44 L. 10,540	F. 1,92 L. 3,720

**Nota**

**INTESTATO**

N. 1 ISTITUZIONALE DI FISICA NUCLEARE CON SEDE IN PRASCATI  
ISTRUMENTO LATTO PUBBLICO del 04/04/1986 Votato in via dal 08/04/1985 Repertorio n. 2181 Regione: GIOVANNINA PETRELLA Sede: ROMA Registrato: L.R. Sede ROMA  
n. 17012 del 18/04/1986 (n. 11795/1/1985)

Unità immobiliare n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

CODICE FISCALE  
8400156589\*

DIRITTI ONERI REALI

(1) Proprietà del 100% 10/10



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 24/11/2017 - Ora: 17.32.34 Fine  
Visura n.: T268365 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2017

**Dati della richiesta** Comune di FRASCATI ( Codice: D773)  
Provincia di ROMA  
**Catasto Fabbricati** Foglio: 23 Particella: 398 Sub.: 502

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				RENDITA	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miscro	Categoria	Classe			Consistenza	Superficie
1	Urbanis	23	398	502	Città	Zona	A/4	3	4,5 vani	Catastale Totale: 60 mq Totale escluse aree scoperte** : 60 mq	Euro 295,109	Variazione del (9/11/2015) - Inscritto in vista dei dati di superficie.

**Indirizzo** VIA VITTORIO MENARDO n. 11 piano T;  
**Annotazioni** classamento proposto con decorsi termini di cui all'art.1 comma 3 D.M. 701/94)

**INTESTATO**

N.	ISCRIZIONE NAZIONALE DI FISCALIA SUCCLARE con sede in FRASCATI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTORE GENERALE
1			80901830589*	(1) Proprietà

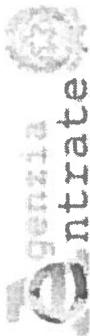
**Mappali terreni Catastali**  
**Sezione** - Foglio 23 - Particella 398

**Unità immobiliari n. 1** Tributi erariali: Euro 0,90

**Visura telematica**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastrali

Data: 24/11/2017 - Ora: 17:33:19 Fine  
Visura n.: T268691 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2017

**Dati della richiesta** Comune di **FRASCATI** ( Codice: D773)  
Provincia di **ROMA**  
**Catasto Fabbricati** Foglio: **23** Particella: **398** Sub.: **503**

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miscro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urliano	23	398	503	C/08	Z/08	A/4	3	2,5 vani	Cat. 3/10 Totale: 36 m² Totale escluse aree scoperte*: 36 m²	Euro 219,49	Variazione del (P) 11/2015 - Ioscamento in via dei dati di superficie.

**Indirizzo** STACSANI MENARDI n. 11 piano I.  
**Annotazioni** c/locamento proprietà con decorsi (art. 11) di cui affari: 1 (art. 11) D.M. 30/94

**INTESTATO**

N.	ISTITUTO NAZIONALE DI FISICA NUCLEARE con sede in FRASCATI	DALL'ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	JURIDICO - CANONE REALI
1			84601650589*	11) Proprietà

**Mappali** Terreni Controllati  
**Sezione** - Foglio **23** - Particella **398**

**Unità immobiliari n. 1** Tributi etariali: Euro 0,90

**Visura telematica**

\* Codice Fiscale Valido in Anagrafe Tributaria

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



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastrali

Data: 24/11/2017 - Ora: 17.31.46 Fine  
Visura n.: T268013 Pag: 1

## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2017

**Dati della richiesta**  
Comune di FRASCATI ( Codice: D773)  
Provincia di ROMA  
Foglio: 23 Particella: 398 Sub.: 3

**Catasto Fabbricati**

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	23	398	3	Cent.	Zona	A/4	3	3,5 vani	Catastale Totale: 72 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 60 m <sup>2</sup>	Euro 307,29	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/02/2017 protocollo n. RM007581 in atti dal 16/02/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/07/2017.

**Indirizzo**  
Anastazioni  
VIACFSARE MINARDA n. piano 1  
classamento e reddito proprio (DM 761/94)

**INTESTATO**

N. 1 INFN ISTITUTO NAZIONALE FISICA NUCLEARE con sede in FRASCATI  
VOLTURA D'UFFICIO del 04/07/1986 protocollo: RM0639208 Valuta in atti dal 05/10/2012 Repertorio n. 2181 Regione: PETRILLA GIOVANNA Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRESA EDITA - C. C. ISC 3/14623802 in. 59000/1/2015

**Mappali Terreni Corsizio**  
Sezione - Foglio 23 - Particella 398

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

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



# COMUNE DI FRASCATI

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA



n. 34/2016 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Con riferimento alla richiesta del sig. Campania Pierluigi effettuata il giorno 25 febbraio 2016, prot. n. 8346,

VISTO

- il vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R. n. 988 del 19 dicembre 1967;
- il P.T.P.R. adottato con deliberazione di G.R. Lazio n. 556 del 25 luglio 2007 e ss.mm.ii. pubblicato sul supplemento ordinario n. 14 al "Bollettino Ufficiale" n. 6 del 14 febbraio 2008;

CERTIFICA

- con riferimento al vigente Piano Regolatore Generale, che le particelle nn. 398 e 412 del foglio 23, ricadono in ZONA RESIDENZIALE URBANA TIPO "G", di risanamento di quartieri esistenti oltre quelli precedenti, dove non può modificarsi la caratteristica d'insieme, e nei quali, perciò, è prescritta come regola la conservazione dei volumi e delle altezze preesistenti. In essa è consentita la demolizione e la ricostruzione di edifici, con lo stesso volume totale e con una altezza massima media di tutte le altezze preesistenti, con la seguente normativa:
  - Lotto minimo: libero;
  - i.f.f.: media indici preesistente;
  - H max: media altezza preesistente;
  - Distanza dai confini: posizione preesistente oppure 6 ml;
  - Distanza dal filo stradale: posizione preesistente oppure 4 ml;
  - Numero di piani: libero;
  - Tipo copertura: libero.
- \* che le particelle nn. 398 e 412 del foglio 23, sono tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. m) del D.Lgs. 42/04 e dall'art. 13 c. 3 lett. a) della L.R. 24/98 (*aree di interesse archeologico già individuate – beni con fascia di rispetto*).
- \* che le particelle nn. 398 e 412 del foglio 23, sono tutelate ai sensi dell'art. 134, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/04 e degli artt. 59 e 60 c. 3 lett. a) della L.R. 38/99 e della L.R. 27/2001 (*insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia di rispetto di 150 m*).

L'intero territorio comunale risulta:

1. sottoposto a vincolo paesaggistico, giusti Decreti Ministeriali 02 aprile 1954 e 07 settembre 1962, confermati nella loro efficacia dall'art. 157, del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42;
2. classificato zona sismica n. 2, sottozona B, ai sensi della deliberazione G.R. Lazio n. 387 del 22 maggio 2009.

Il presente certificato:

- non costituisce accertamento delle condizioni di edificabilità;
- non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi;
- si rilascia ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. del 06 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii.

Frascati li, 23 marzo 2016



Il Responsabile del Servizio  
Dot. *Giuliano D'Agostini*

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giuliano D'Agostini", written over the printed name.



# COMUNE DI FRASCATI

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

IV SETTORE

Tutela ed Assetto del Territorio



## SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA

COMUNE DI FRASCATI (RM)

Anno	Titolo	Classe	
2016	VI	03	PARTENZA

Prot. n. 2978 Del 22/01/2016



### IL DIRIGENTE DEL IV SETTORE

Vista la richiesta di agibilità presentata in data 20 ottobre 2015, prot. n. 44275, dal Geom. Donsanti Stefano, iscritto al Collegio dei Geometri di Roma al n. 8445, con studio in Frascati - Via Pietro Campana, n. 8 in qualità di delegato dal sig. Campana Pierluigi, nato a Roma il 07 agosto 1957, Direttore pro tempore dell'Istituto Nazionale di Fisica Nucleare, proprietario delle unità immobiliari site in Via Cesare Minardi, n. 11 e distinte all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma Territorio al foglio 23, particella 398, sub. 3, 502 e 503;

Rilevato che per detto immobile sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 794 del 21 aprile 1966;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 237 del 23 ottobre 2003;
- D.I.A. del 05 novembre 2003, prot. n. 35598 ;

Vista la dichiarazione del Geom. Donsanti Stefano, con la quale attesta, ai sensi dell'art. 25, comma 1, lett. b) del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii., che l'immobile è conforme ai titoli edilizi abilitativi sopraindicati, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;

Dato atto che in allegato alla richiesta è stata depositata la seguente documentazione:

- visure catastali dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma Territorio e relative planimetrie, dalle quali si evince che le unità immobiliari sono censite al foglio 23, particella 398, sub. 3, 502 e 503;
- certificato di idoneità statica, ai sensi dell'art. 35, c. 4 della Legge 47/1985, del Geom. Donsanti Stefano, relativo all'intero fabbricato;
- copia del certificato di collaudo statico, dell'Arch. Silvano Santarelli, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Roma e Rieti al n. 6831, di cui all'art. 67 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii., relativo al rifacimento totale della copertura di un edificio;
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, redatta ai sensi del D.M. n. 37/2008, dalla ditta GM Elettroservizi del sig. Genovesi Michele, con sede in Roma - Via Vigne di San Matteo n. 28, partita IVA n. 07782451004;
- dichiarazione di rispondenza del sig. Mancini Adriano, della ditta Mark Impianti srl, con sede in Roma - Via Gemelli Careri n. 16, partita IVA n. 12607411001, in qualità di tecnico abilitato, con quale attesta che l'impianto idrico è conforme a quanto previsto dalle disposizioni dell'art. 7, comma 6 del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37;
- dichiarazione del Geom. Donsanti Stefano, attestante che le unità immobiliari risultano conformi alle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche ai sensi della legge 9 gennaio 1989, n. 13 e ss.mm.ii. ;
- copia degli attestati di prestazione energetica, redatti dal Geom. Andrea Szeke, iscritto al Collegio dei Geometri di Roma al n. 10747, in data 16 ottobre 2015;
- copia dell'attestato di imbrocco dell'Acea Ato2 spa (rif. prot. n. 12131 del 22 maggio 2015) dichiarante che gli scarichi delle unità immobiliari in oggetto, confluiscono nella pubblica fognatura;

Visto l'art. 35, comma 19 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

### CERTIFICA

l'agibilità in sanatoria delle opere realizzate nelle unità immobiliari site in Frascati (Rm) - Via Cesare Minardi, n. 11, ai sensi dell'art. 35 Legge 47/85 e ss.mm.ii.

Il presente certificato è riferito esclusivamente alle opere ultimate e rappresentate negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi citati ed aventi le seguenti caratteristiche:

**Foglio 23, particella 398, sub. 502**

- Piano terreno: soggiorno/angolo cottura, n. 2 camere e bagno;

**Foglio 23, particella 398, sub. 503**

- Piano terreno: soggiorno/angolo cottura, camera e bagno;

**Foglio 23, particella 398, sub. 3**

- Piano primo/sottotetto: soggiorno / camera, cucina, bagno e ripostiglio;

Il presente certificato è valido fino a che:

- non siano mutate le condizioni accertate al momento del rilascio dell'atto;
- non appaiono cause di inagibilità di cui all'articolo 26 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.;
- non emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni contenute nella richiesta.

Sono fatti salvi ed impregiudicati i diritti dell'Amministrazione Comunale originati da disposizioni di legge, da regolamenti o da specifiche convenzioni o atti d'obbligo.



Il Dirigente del IV Settore  
Arch. Marco Di Stefano



REGIONE LAZIO

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO: 580392500002100 VALIDO FINO AL:



**DATI GENERALI**

<b>Destinazione d'uso</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93 : E1.1	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unita' immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unita' immobiliare  Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : 3	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprieta' <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro
--	--	---

**Dati identificativi**

Regione : Lazio Comune : Frascati (RM) Cod.Istat: 58039 Indirizzo : Via Cesare Minardi CAP 00044 Piano : T - Interno : Coord. GIS : Lat : 41.8077777777778 ; Long : 12.6797222222222	Zona climatica : D Anno di costruzione : 1986 Superficie utile riscaldata (m ) <sup>2</sup> : 40.06 Superficie utile raffrescata (m ) <sup>2</sup> : 40.06 Volume lordo riscaldato (m ) <sup>3</sup> : 163.92 Volume lordo raffrescato (m ) <sup>3</sup> : 163.92
--	--

Comune catastale	Frascati - D773	Sezione	Foglio	23	Particella	398
Subalterni	da 502 a	da	a	da	a	
Altri subalterni						

**Servizi energetici presenti**

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					<b>Prestazione energetica globale</b>  + Più efficiente - Meno efficiente	<table border="1"> <tr> <td>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</td> </tr> <tr> <td><b>CLASSE ENERGETICA</b></td> </tr> <tr> <td>G</td> </tr> <tr> <td>EP gl,nren</td> </tr> <tr> <td>709.74</td> </tr> <tr> <td>kWh/m<sup>2</sup> anno</td> </tr> </table>	EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO	<b>CLASSE ENERGETICA</b>	G	EP gl,nren	709.74	kWh/m <sup>2</sup> anno	<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:  Se nuovi <b>A1 (134.42)</b>  Se esistenti <b>-- (---)</b>
INVERNO	ESTATE														
EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO															
<b>CLASSE ENERGETICA</b>															
G															
EP gl,nren															
709.74															
kWh/m <sup>2</sup> anno															

**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E DEI CONSUMI ANNUALI**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

**Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia**

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	14581.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gI,nren</sub> 709.74 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gas naturale			
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gI,ren</sub> 581.77 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Oilto combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO <sub>2</sub> 157.67 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

**RELAZIONE RACCOMANDE**

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

**RELAZIONE RACCOMANDE E SUGGERIMENTI PER LA RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE**

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento (anni)	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gI,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	eseguire un isolamento termico	NO	11 0	G ( 687.46 )	G 577.24 (kWh/m <sup>2</sup> anno)
REN6	installare un impianto fotovoltaico	NO	36 0	G ( 795.33 )	



REGIONE  
LAZIO

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

**CODICE IDENTIFICATIVO:** 580362E0800233003 **VALIDO FINO AL:** 08/09/2026



**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	163.92	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	678.17	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		4.14
EPH,nd	755.48	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.090	-
YIE	0.52	W/m <sup>2</sup> K

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione Invernale	HP elettrica aria-aria	2015		Energia elettrica	5.50			
Climatizzazione Invernale						0.63 $\eta_H$	548.87	656.23
Climatizzazione Estiva	HP elettrica aria-aria	2015		Energia elettrica	5.00			
Climatizzazione Estiva						0.22 $\eta_C$	1.33	5.53
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2015		Energia elettrica	2.00	0.29 $\eta_W$	11.56	47.98
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	Altro	2015		Altro	5.50			
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione Meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								
Trasporto di persone o cose								



REGIONE  
LAZIOATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

68030256108/1306

VALIDO FINO AL:

07/05/2022



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

## PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EP<sub>gl,nren</sub>):** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessaria per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento dagli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
--	---------------	--	----------------	--	----------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolato conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

## SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

## RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

## TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

**CAMILLETTI**  
 Cognome  
**EMANUELE**  
 Nome  
 nato il **21/04/1988**  
 Sesso **M** **I** **A**  
 Comune **ROMA** **RM**  
 Cittadinanza **ITALIANA**  
 Residenza **ARDEA (RM)**  
 Via **DEI CAVALI MARINI n.180**  
 Stato civile **STATO LIBERO**  
 Professione **IMPREGIATO**  
 COMMITATI E CONTRASSEGNI SALIENTI  
 Statura **1,85**  
 Capelli **CASTANI**  
 Occhi **MARRONI**  
 Segni particolari



Luogo del rilascio **ARDEA**  
 Data del rilascio **20/12/2011**  
 Impugnata dal cittadino  
 Funzionari incaricati  
**F. CASARTELLI**  
 Data **5/12**



DOCUMENTO VALIDO FINO AL 19/12/2021

AS 7976443



REPUBBLICA ITALIANA



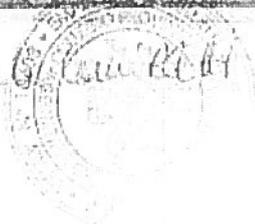
COMUNE DI  
ARDEA

CARTA D'IDENTITA'

N° AS 7976443

DI  
CAMILLETTI  
EMANUELE

*Emanuele Camilletti*





REGIONE  
LAZIO

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO: 580392500002512 VALIDO FINO AL: 01/01/2021



**DATI GENERALI**

**Destinazione d'uso**

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : E1.1

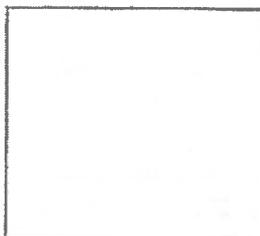
**Oggetto dell'attestato**

- Intero edificio
- Unità immobiliare
- Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari  
di cui è composto l'edificio : 3

- Nuova costruzione
- Passaggio di proprietà
- Locazione
- Ristrutturazione importante
- Riqualificazione energetica
- Altro

**Dati identificativi**



Regione : Lazio  
Comune : Frascati (RM)  
Cod. Istat: 58039  
Indirizzo : Via Cesare Minardi  
CAP 00044  
Piano : T - Interno ;

Zona climatica : D  
Anno di costruzione : 1986  
Superficie utile riscaldata (m )<sup>2</sup> : 28.41  
Superficie utile raffrescata (m )<sup>2</sup> : 28.41  
Volume lordo riscaldato (m )<sup>3</sup> : 114.88  
Volume lordo raffrescato (m )<sup>3</sup> : 114.88

Coord. GIS : Lat : 41.80777777777778 ; Long : 12.67972222222222

Comune catastale		Frascati - D773			Sezione			Foglio	23	Particella	398
Subalterni	da	503	a		da	a		da	a		
Altri subalterni											

**Servizi energetici presenti**

- Climatizzazione invernale
- Ventilazione meccanica
- Illuminazione
- Climatizzazione estiva
- Prod. acqua calda sanitaria
- Trasporto di persone o cose

**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

<b>Prestazione energetica del fabbricato</b>		<b>Prestazione energetica globale</b>		<p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p><b>CLASSE ENERGETICA</b></p> <p>G</p> <p>EP<sub>gl,nren</sub> 596.76 kWh/m<sup>2</sup> anno</p>	<p><b>Riferimenti</b> Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:  Se nuovi <b>A1 (118.50)</b>  Se esistenti <b>-- (---)</b></p>
<p><b>INVERNO</b></p>	<p><b>ESTATE</b></p>	<p>+ Più efficiente</p> <p>— Meno efficiente</p>			

**PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STANDARD**  
 La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

**Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia**

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata In uso standard (specificare unità di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	8694.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gI, nren</sub> 396.76 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gas naturale			
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gI, ren</sub> 494.62 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Oil combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassosa			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO <sub>2</sub> 132.57 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

**RACCOMANDAZIONI**  
 La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E SOSTITUZIONE IMPIANTI**  
**INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI**

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento (anni)	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gI, nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	isolamento termico	NO	15.0	F ( 426.84 )	F 426.84 (kWh/m <sup>2</sup> anno)



REGIONE  
LAZIO

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**  
CODICE IDENTIFICATIVO: 5603926000021319 VALIDO FINO AL: 30/04/2028

AP

41

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	114.88	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	347.83	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		3.03
EPH,nd	571.36	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.060	-
YIE	0.47	W/m <sup>2</sup> K

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione Invernale	HP elettrica aria-aria	2015		Energia elettrica	3.60			
Climatizzazione Invernale						0.56 $\eta_H$	481.01	540.29
Climatizzazione Estiva	HP elettrica aria-aria	2015		Energia elettrica	2.50			
Climatizzazione Estiva						0.28 $\eta_C$	0.77	3.22
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2015		Energia elettrica	2.00	0.29 $\eta_W$	12.84	53.26
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	Altro	2015		Altro	3.60			
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione Meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								
Trasporto di persone o cose								





REGIONE LAZIO

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 830.194.8000081312

VALIDO FINO AL: 2012/07/31



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportato la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren):** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessaria per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
--	---------------	--	----------------	--	----------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'opposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumato annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

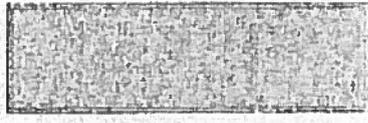
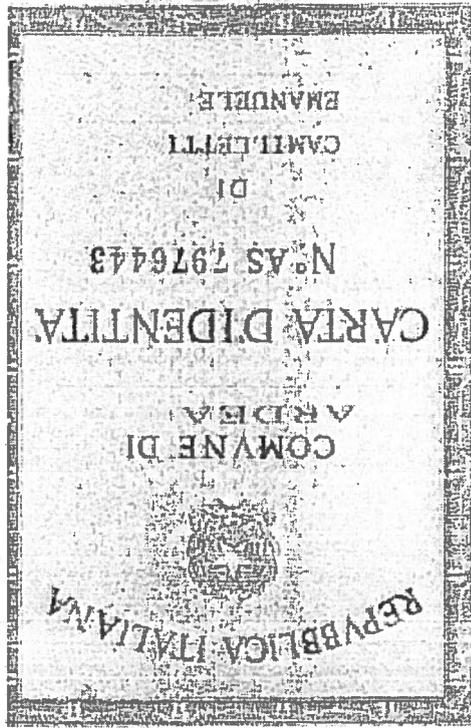
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Facile. Finitura 60/70 cm. 2000



AS 7976443

DOCUMENTO VALIDO FINO AL 19/12/2021



Formulari di dati personali:

Cognome: CAMILLETTI  
Nome: EMANUELE  
Data di nascita: 21/04/1988  
Sex: M  
Città di nascita: ROMA (RM)  
Cittadinanza: ITALIANA  
Residenza: ARDEA (RM)  
Via: DEI CAVALLI KARINI n. 180  
Stato civile: STATO LIBERO  
Professione: IMPISGATO  
CONGIUNTI E CONTRASSEGNI BALZATI: 1,89  
Stipendio: 589  
Cognome: CAMILLETTI  
Capelli: CASTANI  
Colori: MARONI  
Segni particolari: \_\_\_\_\_

44



REGIONE LAZIO

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO: 580382500021003 VALIDO FINO AL: 03/05/2028



**DATI GENERALI**

**Destinazione d'uso**

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E1.1

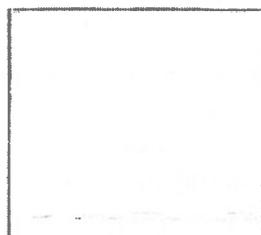
**Oggetto dell'attestato**

- Intero edificio
- Unita' immobiliare
- Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio: 3

- Nuova costruzione
- Passaggio di proprieta'
- Locazione
- Ristrutturazione importante
- Riqualificazione energetica
- Altro:

**Dati identificativi**



Regione: Lazio  
 Comune: Frascati (RM)  
 Cod.Istat: 58039  
 Indirizzo: Via Cesare Milardi  
 CAP 00044  
 Piano: 1 - Interno

Zona climatica: D  
 Anno di costruzione: 1986  
 Superficie utile riscaldata (m)<sup>2</sup>: 54.51  
 Superficie utile raffrescata (m)<sup>2</sup>: 54.51  
 Volume lordo riscaldato (m)<sup>3</sup>: 195.18  
 Volume lordo raffrescato (m)<sup>3</sup>: 195.18

Coord GIS: Lat: 41.8077777777778 ; Long: 12.6797222222222

Comune catastale	Frascati - D773			Sezione	Foglio	23	Particella	398
Subalterni	da	3	a	da	a		da	a
Altri subalterni								

**Servizi energetici presenti**

- Climatizzazione invernale
- Ventilazione meccanica
- Illuminazione
- Climatizzazione estiva
- Prod. acqua calda sanitaria
- Trasporto di persone o cose

**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto dal rendimento degli impianti presenti.

**Prestazione energetica del fabbricato**

INVERNO	ESTATE

**Prestazione energetica globale**

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

E

EP<sub>gl,nren</sub>  
394.59  
kWh/m<sup>2</sup> anno

**Riferimenti**

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

A1 (161.10)

Se nuovi

A1 (161.10)

Se esistenti:

-- (---)



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	11030.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gI,nren</sub> 394.59 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gas naturale			
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gI,ren</sub> 344.44 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquido			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassoso			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<input type="checkbox"/>	Solare termico			Emissioni di CO <sub>2</sub> 87.66 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

SIGILLATE LE FONTI ENERGETICHE E RISTRUTTURAZIONI IMPORTANTI

(Le operazioni raccomandate in questa sezione sono consigli)

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento (anni)	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gI,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	eseguire un isolamento termico esterno	NO	99.9	E ( 125.37 )	E 125.37 (kWh/m <sup>2</sup> anno)



REGIONE  
LAZIO

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO:

5603925010021001

VALIDO FINO AL:

31/03/2028



**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	195.18	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	534.32	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		2.74
EPH,nd	506.94	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.120	-
YIE	0.79	W/m <sup>2</sup> K

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione Invernale	HP elettrica aria-aria	2015		Energia elettrica	5.20			
Climatizzazione Invernale						0.78 $\eta_H$	327.87	325.85
Climatizzazione Estiva	HP elettrica aria-aria	2015		Energia elettrica	5.00			
Climatizzazione Estiva						1.21 $\eta_C$	2.75	11.40
Prod. acqua calda sanitaria	Bolier elettrico	2015		Energia elettrica	2.00	0.25 $\eta_W$	13.82	57.35
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	Altro	2015		Altro	5.20			
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione Meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								
Trasporto di persone o cose								



**ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**  
**CODICE IDENTIFICATIVO:**  **VALIDO FINO AL:**

**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Per migliorare la prestazione energetica di questa volta l'immobile si potrebbe eseguire un isolamento termico a cappotto per diminuire la trasmittanza termica. La durata del seguente attestato è 10 anni salvo modifiche agli elementi oggetto di attestazione.

**SPECIFICAZIONE CERTIFICAZIONE**

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/>	Tecnico abilitato	<input checked="" type="checkbox"/>	Organismo/Società	<input type="checkbox"/>
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	-------------------------------------	-------------------	--------------------------

Nome e Cognome / Denominazione	Emanuele Camilletti
Indirizzo	Via del Castello, 58, 00044 - Frascati (RM)
E-mail	emanuele.camilletti@geopes.it
Telefono	3345895849
Titolo	
Ordine / Iscrizione	Collegio dei Geometri (2012-01-30) / 10608
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 18 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, <b>DICHIARA</b> l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare, o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma a), art. 3 del D.P.R. 18 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive

**SOPRALLUOGHI ED ATTI DI INGEGNERIA**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 04/05/2018
--	----	-----------------

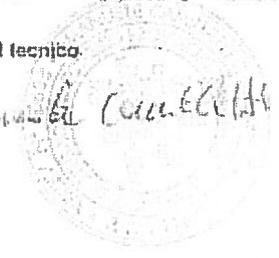
**SOFTWARE UTILIZZATO**

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	SI

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs. 192/2005 così come modificato dall'art. 12 del D.L. 63/2013

Data 06/06/2018

Firma e timbro del tecnico  
 Eman. Emanuele Camilletti





REGIONE LAZIO

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

5803924000021363

VALIDO FINO AL:

08/01/2015



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Ai fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren) :** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessaria per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

 <b>QUALITA' ALTA</b>	 <b>QUALITA' MEDIA</b>	 <b>QUALITA' BASSA</b>
--	---	---

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolato conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi prevista dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche dagli impianti o consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

### RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Cognome **CAMILLETTI**  
 Nome **EMANUELE**  
 nato il **21/04/1988**  
 Città n. **586** I. **A**  
 a **ROMA** RM  
 Cittadinanza **ITALIANA**  
 Residenza **ARDEA (RM)**  
 Via **DEI CAVALLI MARINI n. 180**  
 Stato civile **STATO LIBERO**  
 Professione **IMPIEGATO**  
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALENTI  
 Statura **1.85**  
 Capelli **CASTANI**  
 Occhi **MARRONI**  
 Segni particolari



Titolo del titolare *Fiduciario Camilletti*  
**ARDEA** **20/12/2011**  
 Impronta del dito indice sinistro  
 Funzionario incaricato  
**GIUSEPPE CASARTELLI**  
 Euro 5.00



DOCUMENTO VALIDO FINO AL 19/12/2021

AS 7976443



REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI  
ARDEA

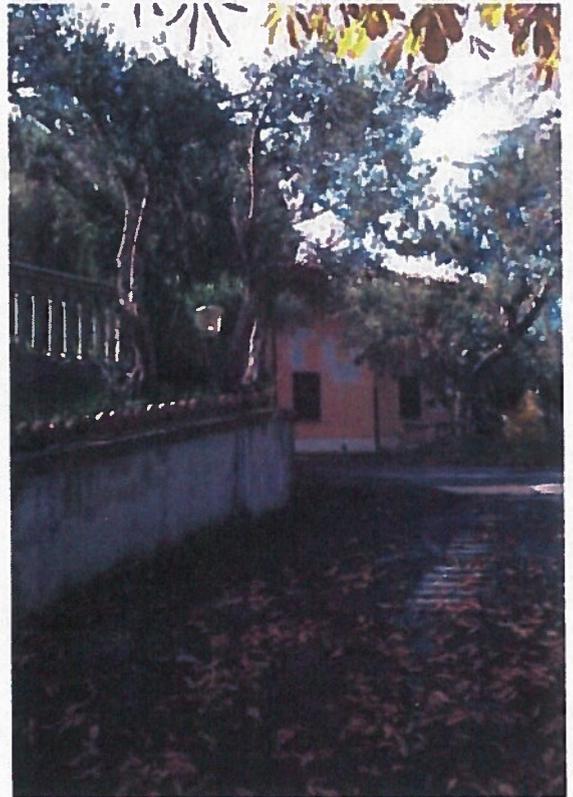
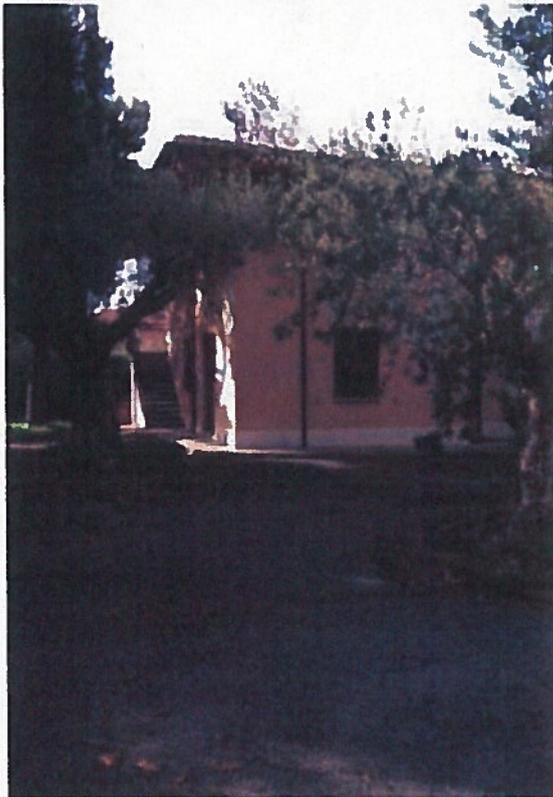
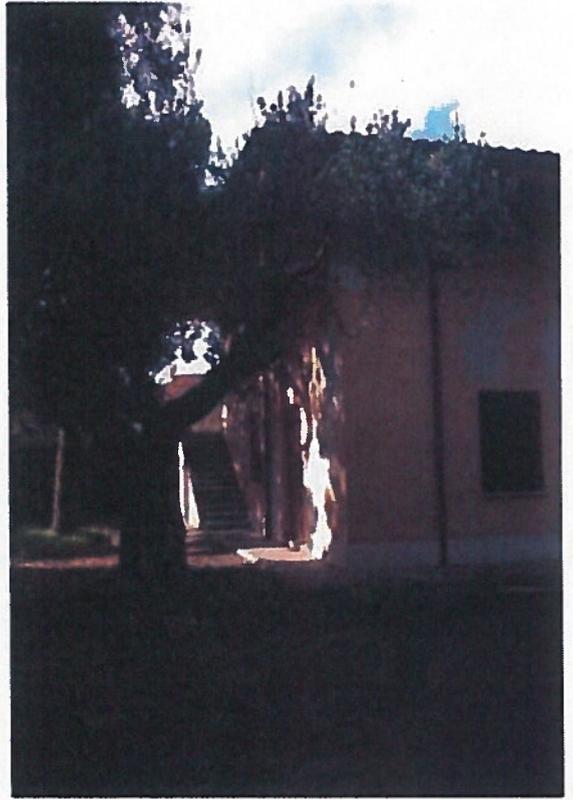
CARTA D'IDENTITA'

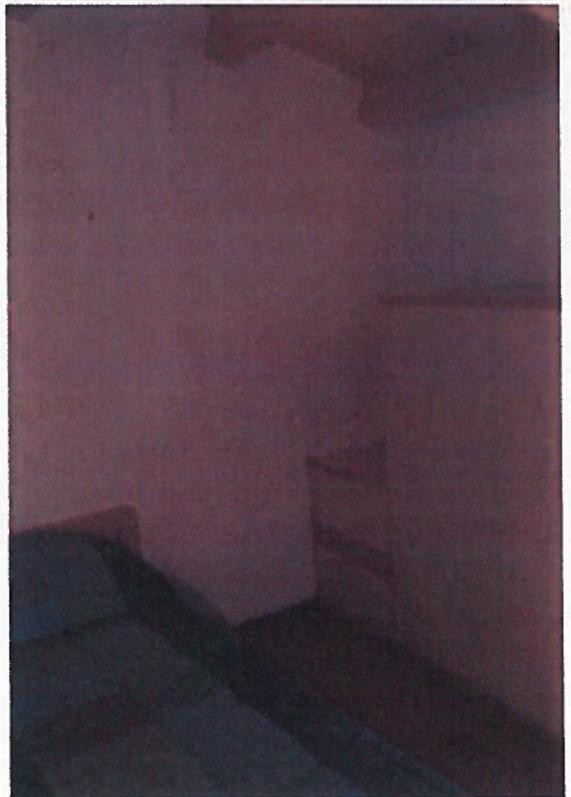
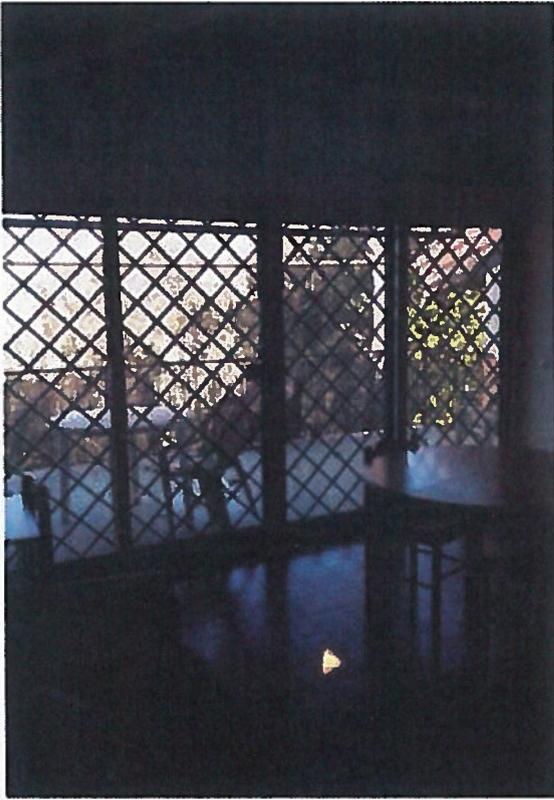
N° AS 7976443

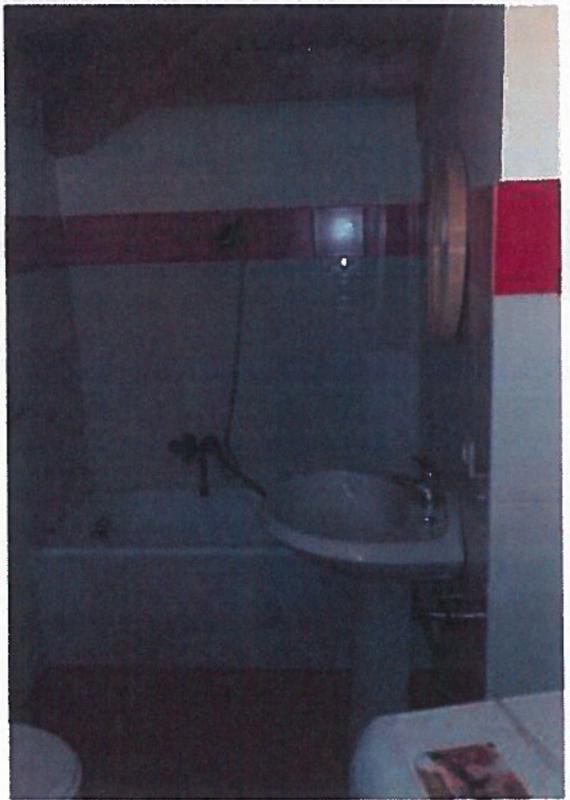
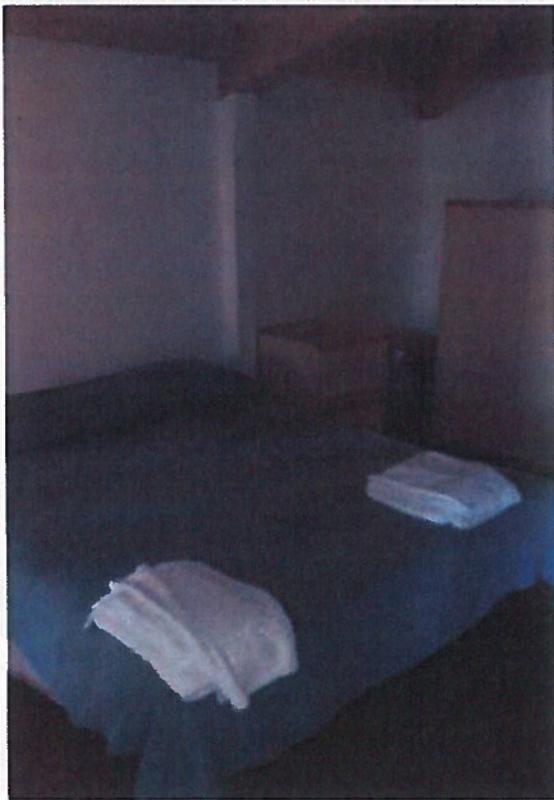
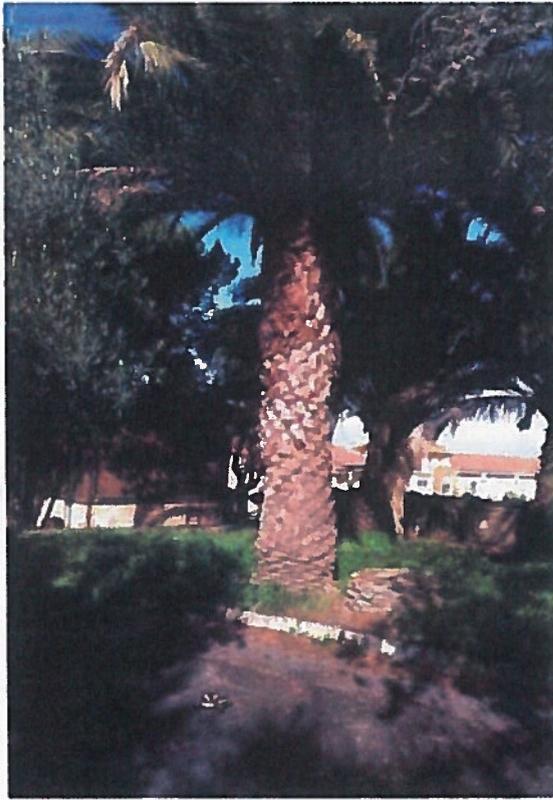
DI  
CAMILLETTI  
EMANUELE

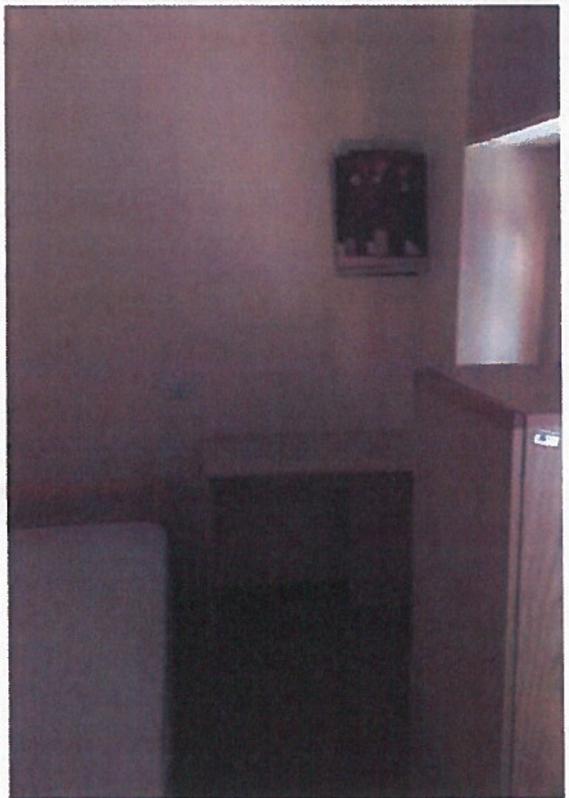
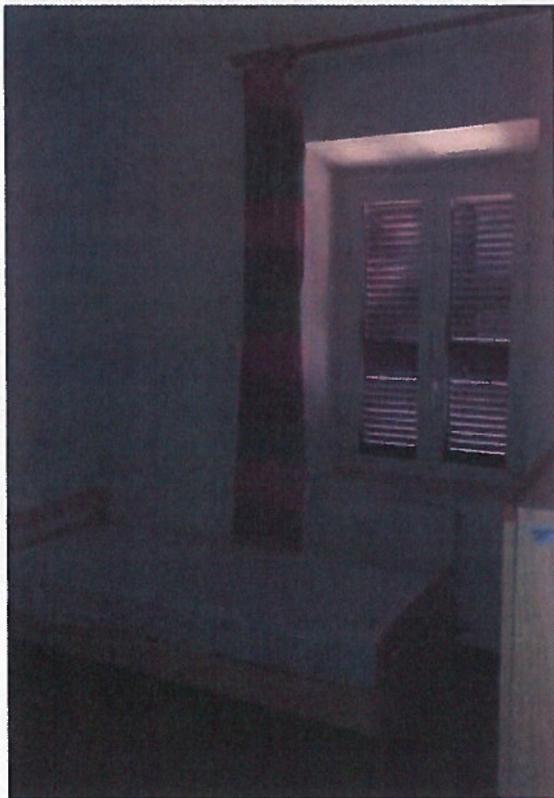
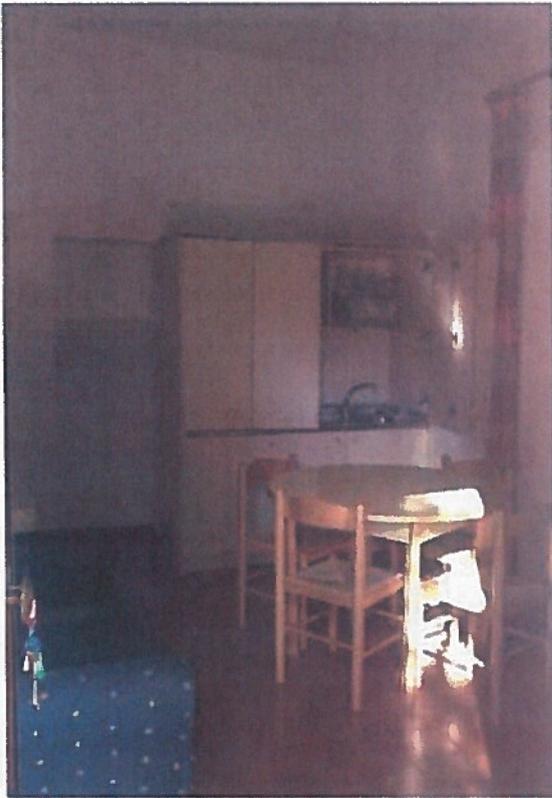


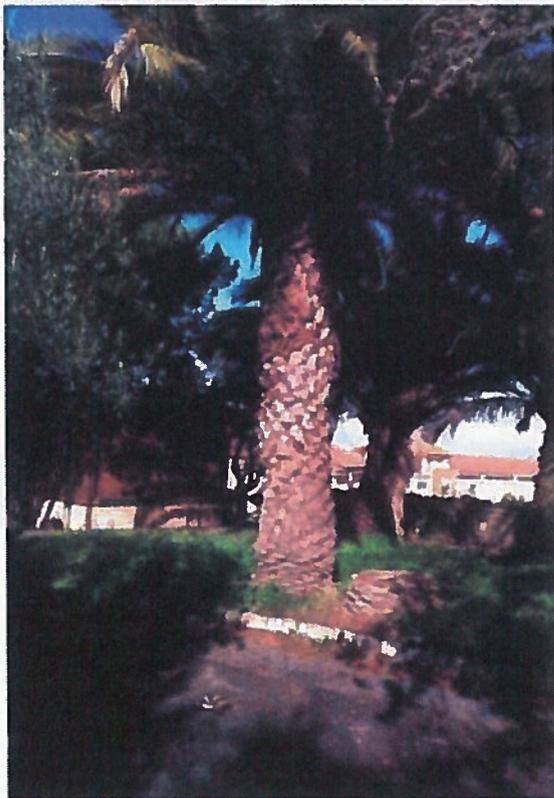
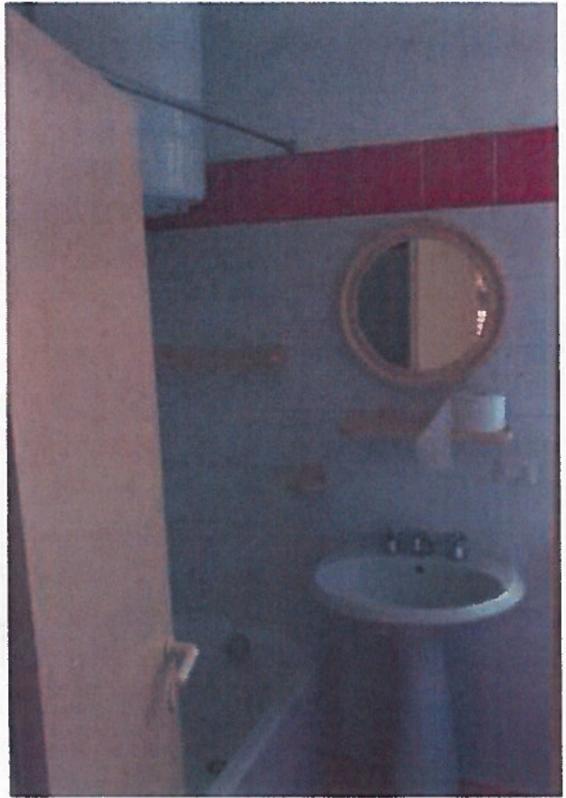
*Giulio Emanuele Camilletti*

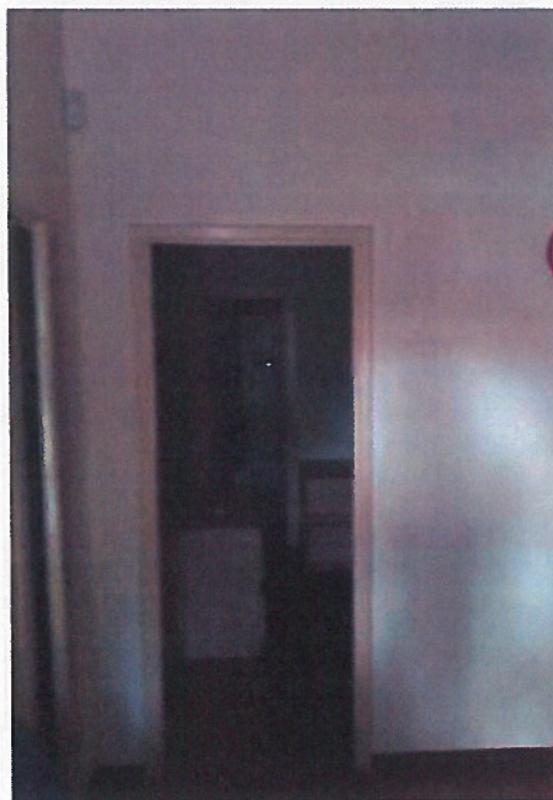
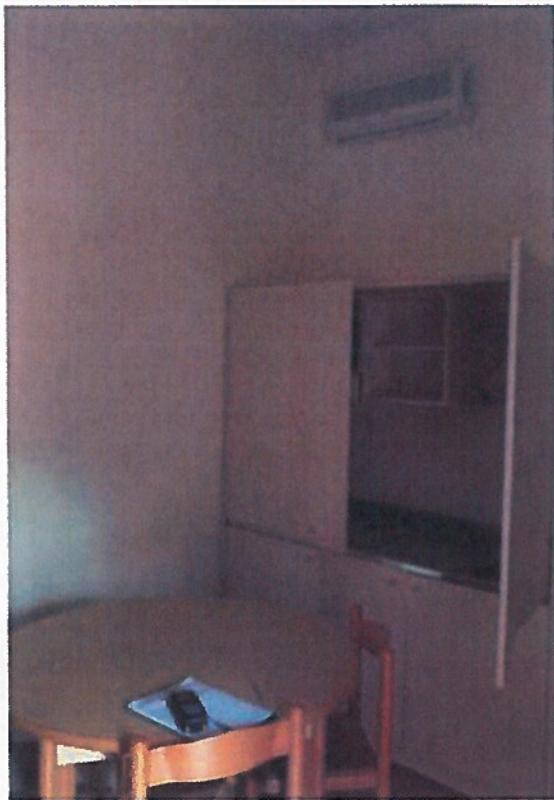














Valutazione di congruità del prezzo da porre a base d'asta per la vendita della proprietà dei LNF denominata "Villa Laura", sita in Frascati alla via Cesare Minardi al numero civico 11.

In data 5 marzo 2018, il Responsabile del Procedimento per la vendita all'asta di Villa Laura ing. Ugo ROTUNDO, con la presenza costante ed il supporto del Responsabile del Servizio Edilizia della Divisione Tecnica e dei Servizi Generali dei LNF, geom. Oreste CERAFOGLI, esamina la documentazione predisposta per effettuare la stima del valore dell'immobile di proprietà dei LNF denominato appunto "Villa Laura" e sito in Frascati, via Cesare Minardi n. 11 costituito da:

- un appartamento (a.1) sito al piano terra, con superficie lorda coperta pari a 60 m2, composto da un salone con angolo cottura, un corridoio, due camere, un-antibagno e un bagno;

- un appartamento (a.2) posto al piano terra, con superficie lorda coperta pari a 36 m2, composto da un salone con angolo cottura, una camera e un bagno;

- un appartamento (a.3) sito al piano primo, con superficie lorda coperta pari a 66 m2, composto da un salone, una cucina, una camera, una camera con bagno, un secondo bagno e un terrazzo esclusivo.

I tre appartamenti, dotati di accesso indipendente dal giardino di pertinenza comune, sono censiti al catasto fabbricati del Comune di Frascati rispettivamente:

- a.1 al foglio 23, particella 398, sub. 502;
- a.2 al foglio 23, particella 398, sub. 503;
- a.3 al foglio 23, particella 398, sub. 3.

Il terreno circostante, condiviso dai tre appartamenti, comprende un lotto di superficie catastale pari a 490 mq, individuato al catasto fabbricati del Comune di Frascati al foglio 23, particella 398 e un uliveto che si estende per una superficie catastale pari a 620 mq, identificato al catasto terreni del Comune di Frascati al foglio 23, particella 412.

Per le tre unità immobiliari è stata effettuata una valutazione tecnico-estimativa (allegate alla presente relazione) dal geom. Emanuele CAMILLETTI del Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma, su incarico della Direzione dei LNF.

Si dispone inoltre del decreto del MEF che autorizza il piano triennale di investimento immobiliare inviato nei modi indicati dal Decreto Ministeriale del 16 marzo 2012 di attuazione del comma 1, articolo 12 del D.L. n. 98/2011 (convertito in Legge n. 111/2011), nel quale è prevista la vendita di Villa Laura.

Sulla base della documentazione sopra richiamata si riporta il valore determinato quale più probabile valore di mercato per le tre unità immobiliari e precisamente:





Istituto Nazionale di Fisica Nucleare  
 Laboratori Nazionali di Frascati  
 Divisione Tecnica e dei Servizi Generali  
 Responsabile di Divisione

- a.1 al foglio 23, particella 398, sub. 502; € 247.950,00
- a.2 al foglio 23, particella 398, sub. 503; € 173.850,00
- a.3 al foglio 23, particella 398, sub. 3; € 251.750,00

Pertanto quale valore da porre a base d'asta con procedura pubblica, con il criterio delle offerte segrete in rialzo sull'importo a corpo, ai sensi degli artt. 73 co. 1 lett. c) e 76 del R.D. 23/05/1924 n. 827 si ritiene congruo l'importo complessivo di € 670.000,00.

Sebbene non sia previsto l'obbligo normativo di ricorrere all'Agenzia del Demanio per un giudizio di congruità preventivo sul prezzo di vendita individuato dall'Ente (così come indicato nella nota del 9 dicembre 2013 prot. 2013/29349/DGPS-PF-PA-PL dell'Agenzia stessa, secondo cui tale parere è necessario per l'acquisto di immobili mentre per la vendita è necessario il solo decreto del Ministero dell'economia e delle finanze), si è richiesto al geom. Emanuele CAMILLETI, incaricato come sopra detto, di redigere la perizia di stima dell'immobile "Villa Laura" secondo il MODELLO SINTETICO per la valutazione tecnico-estimativa a tal proposito preparato dall'Agenzia del Demanio per le perizie relative agli acquisti di immobili da parte delle PA.

Dando seguito alla richiesta, il geom. CAMILLETI ha applicato quale metodo di stima quello del valore di mercato per comparazione, in quanto è possibile reperire dall'indagine di mercato, dai borsini immobiliari e dall'Osservatorio del mercato immobiliare il valore per immobili simili a quello oggetto di stima, essendo questa ritenuta la metodologia più coerente alla natura del bene da valutare.

(Geom. Oreste Cerafoli)

(Ing. Ugo Rotundo)

Resp. Servizio Edilizia  
 Divisione Tecnica e dei Servizi Generali

Responsabile del Procedimento

## VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

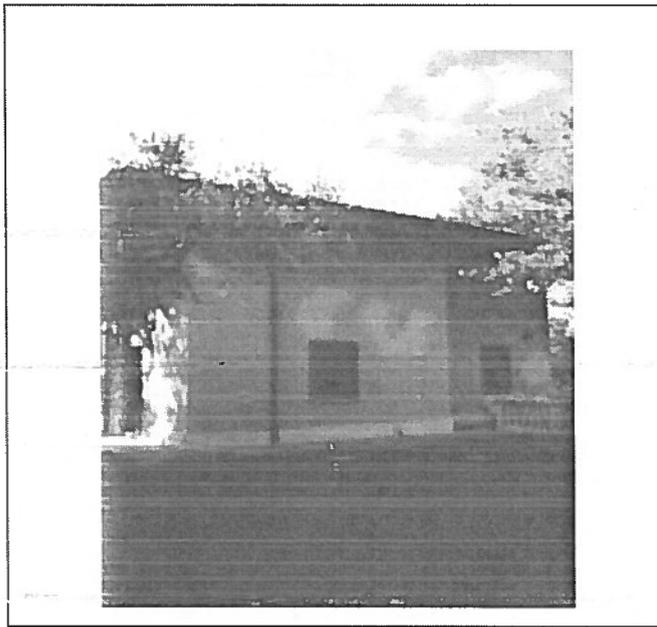
**Modello sintetico**  
(ovvero modello contenente gli elementi tecnico-estimativi minimi richiesti)

### Indirizzo del bene da stimare

CITTA'

FRASCATI

Via Cesare Minardi n.11



### Indice:

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE.....	-3-
2. UBICAZIONE.....	-3-
3. DESCRIZIONE.....	-4-
4. PROPRIETA'.....	-4-
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	-4-
6. DATI CATASTALI.....	-4-
7. CONSISTENZA.....	-5-
8. STATO MANUTENTIVO.....	-5-
9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....	-5-
10. NOTE.....	-10-
11. CONCLUSIONE E INDICAZIONE.....	-10-
ALLEGATI.....	-11-

## **SCHEDA RIASSUNTIVA**

**Scopo della valutazione:** Vendita.

**Epoca di riferimento della valutazione:** 23 Novembre 2017.

**Data di ultimazione della valutazione:** 27 Novembre 2017.

**Indirizzo:** Via Cesare Minardi n.11 Frascati (RM).

**Descrizione:** Appartamento in Villa, realizzato in muratura portante, tetto in legno, realizzato su un piano, con accesso al primo piano tramite scala esterna, in buono stato manutentivo, con terreno circostante in parte pavimentato di 1110 mq.

**Data di costruzione:** 1966.

**Consistenza:** 3,5 vani, superficie catastale 66 mq. terreno in comproprietà 1110 mq.

**Proprietà:** Istituto Nazionale di Fisica Nucleare

**Attuale uso:** Residenziale-e terreno di pertinenza.

**Identificativi catastali:**

Foglio 23, Particella 398 sub. 3 - Appartamento  
Foglio 23 Particella 398 - Terreno  
Foglio 23, Particella 412, - Terreno

## 1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Tenuto conto che lo scopo della stima è la vendita dell'unità immobiliare ed il terreno che circonda la stessa, ritengo opportuno applicare il metodo di comparazione come criterio di stima.

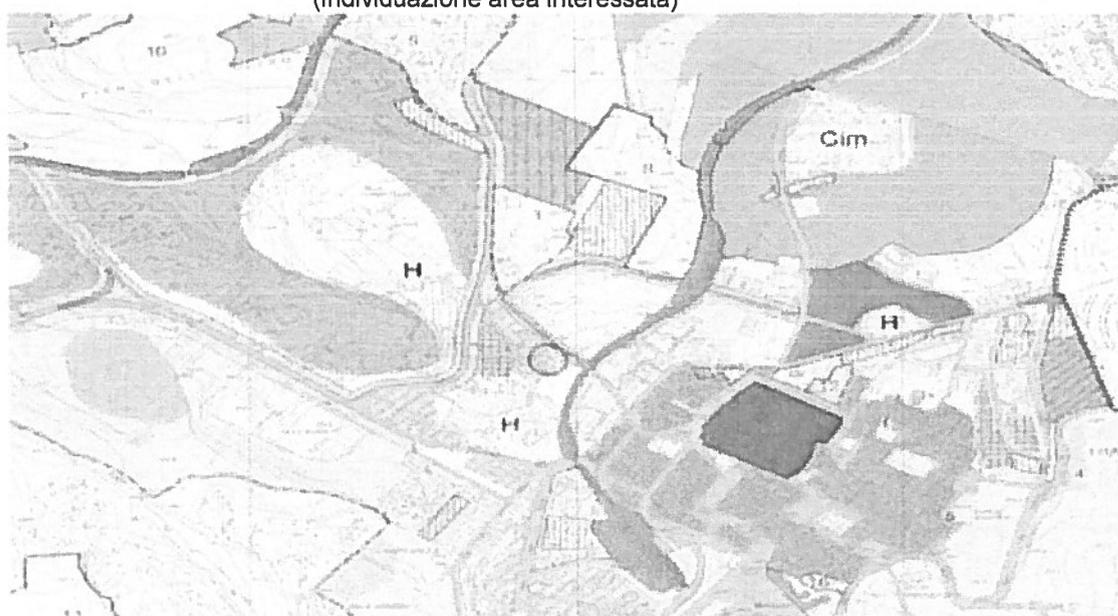
## 2. UBICAZIONE

Nella descrizione dell'ubicazione devono essere contenuti almeno questi elementi:

21. Frascati, zona Semi-centrale.
22. In prossimità della stazione ferroviaria di Frascati, di una rete di trasporto di autobus urbani e tutti i servizi scolastici e di prima necessità.
23. Il contesto è riservato e allo stesso tempo vicino al centro del paese raggiungibile a piedi e vicino a tutti i servizi



(individuazione area interessata)



(estratto dal P.R.G. vigente)

### 3. DESCRIZIONE

La descrizione del bene da valutare deve contenere i seguenti punti:  
*per un fabbricato o un'unità immobiliare*

- Anno di costruzione 1966 con licenza edilizia n.794, successivamente è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 237 del 23 ottobre 2003. Per l'immobile è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n. 2978 del 22 Gennaio 2016
- destinazione d'uso residenziale.
- Immobile sorge dalla divisione di una villa unifamiliare in tre appartamenti, realizzato in muratura perimetrale portante, il tetto in legno è stato da poco realizzato. L'unità immobiliare in questione è sita al piano primo alla quale si accede tramite scala esterna direttamente dal giardino.
- Residenziale.
- L'immobile è in buono stato di manutenzione ristrutturato internamente ed esternamente, da poco è stato realizzato il tetto in legno.
- L'immobile si sviluppa interamente su un piano di 50,85 mq. calpestabili ed è composto da: salone, cucina, camera, camera con bagno, e secondo bagno. l'immobile è provvisto di terrazzo esterno esclusivo .
- L'immobile è fornito di impianto elettrico, idrico e gas conformi alla normativa vigente.

(Allegato 1 – Fotografie)

### 4. PROPRIETÀ

Istituto Nazionale di Fisica Nucleare con sede in Frascati 84001850589.

### 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile insiste in una zona edificabile, è sottoposta al vincolo Paesaggistico della Regione Lazio e ricade all'interno dell'Ente Parco dei Castelli Romani. In questa zona di piano regolatore è possibile eseguire ampliamento, cambi di destinazione d'uso e nuova edificazione.

Per l'immobile oggetto di stima è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 794 del 21 Aprile 1966, successivamente Concessione Edilizia in sanatoria n. 237. Infine è stato rilasciato il Certificati di Agibilità protocollo n. 2978 del 22 Gennaio 2016.

### 6. DATI CATASTALI

Il complesso risulta così accatastato: al C.F. di Frascati  
 Foglio 23 particella 398 subalterno 3 categoria A/4  
 consistenza 72 mq. proprietà 1/1  
 Foglio 23 particella 398 , ente urbano, 490,00 mq.  
 Foglio 23 particella 554 , Uliveto, 620,00 mq. proprietà 1/1

(Allegato 2 – Copia delle visure catastali, estratto di mappa e planimetrie)

## 7. CONSISTENZA

Indicare come da schema sotto riportato le superfici lorde piano per piano, secondo la destinazione d'uso, differenziando tra aree coperte ed aree scoperte. Per superficie lorda si deve intendere la superficie comprensiva anche delle aree destinate ai vani scala e ai vani tecnici, la data di esecuzione del sopralluogo è il 10 Novembre 2017.

Piano	Attuale utilizzo	Sup. lorda coperta (mq)	Sup. scoperta (mq)
Primo	Residenziale	66	
Terrazzo			6
Terreno			490
Terreno			620
<b>Totale</b>		<b>66,00mq</b>	<b>1110,00mq</b>

## 8. STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo, è stato da poco realizzato il nuovo tetto in legno. Non si ritiene necessario nessun intervento di manutenzione straordinaria per poter utilizzare il bene in questione.

## 9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto ritiene opportuno applicare il metodo di valore di mercato per comparazione come metodo di stima, in quanto è possibile reperire dall'indagine di mercato, dai borsini immobiliari e dall'Osservatorio del mercato immobiliare il valore per immobili simili a quello oggetto di stima. Il sottoscritto sostiene che il valore più probabile per questa unità immobiliare è di 2650,00 €/mq.

### 9.1. Presupposti della valutazione

Nella valutazione si prenderà in considerazione:

Lo stato manutentivo è buono, è stato da poco realizzato il nuovo tetto in legno, la possibilità di avere un'area esterna da adibire a parcheggio privato.

### 9.2. Valore di mercato per comparazione diretta

Questo criterio valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso similari, compravenduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

Elementi principali:

1. epoca di riferimento 2017
2. consistenza ragguagliata: 95,00 mq.
3. mercato omogeneo di riferimento: appartamento in villa
4. beni affini
5. prezzo unitario rilevato dal mercato : €/mq 2650

Procedimento di stima:

$$\begin{aligned} V_{m_b} &= v_0 * S_p \\ &= 2650 * 95 = \\ &€ 251750 \end{aligned}$$

Dove:

- $V_{m_b}$  = valore di mercato del bene oggetto di stima  
 $v_0$  = valore unitario di mercato preso a riferimento  
 $S_p$  = superficie ragguagliata del bene oggetto di stima

**9.2.a Epoca di riferimento**

Il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo in data 22 Novembre 2017. La perizia è stata redatta in data 24 Novembre 2017.

**9.2.b Consistenza ragguagliata (virtualizzata).**

Per permettere di avere una lettura omogenea dei dati è necessario riferirsi a dei parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo delle superfici rispetto all'utilizzo principale e di ogni altro fattore che si ritenga rilevante. Ciò si ottiene, come da prassi, applicando dei coefficienti di virtualizzazione alle superfici lorde precedentemente indicate. Tali coefficienti possono riferirsi a quelli dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998 n°138, ad altra fonte di settore riconosciuta ovvero alla prassi dettata dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento.

E' fondamentale tuttavia evidenziare, piano per piano, diversificando anche la destinazione d'uso, il parametro di virtualizzazione utilizzato, fornendone la motivazione.

Qui di seguito si riporta un esempio dello schema da utilizzare, contenente gli elementi minimi necessari.

TABELLA CONSISTENZE VIRTUALIZZATE								
Livello di piano	Destinazione e d'uso/utilizzo	Superficie lorda/netta (mq)	CRITERI DI RAGGUAGLIO				coefficiente di virtualizzazione (%)	superficie virtualizzata a lorda/netta (mq)
			Apprezamento per destinazione d'uso/tipologia		Apprezamento per caratteristiche fisiche (finiture, stato manutentivo, dotazione impiantistica, livello di piano, ecc...)			
			Caratteristiche della destinazione e/tipologia	Fonte	Caratteristiche e della porzione	Fonte		
Primo	RESIDENZIALE	60	PRINCIPALE	D.P.R.138/98,	SUPERIORE	D.P.R. 138798 E	1	66
Primo				RICERCHE DI MERCATO		RICERCHE DI MERCATO	0,30	1,80
T	TERRENO	1110			SUPERIORE		0,1/0,002	25,00

(allegato 3 calcolo superficie ragguagliata)

### 9.2.c Mercato omogeneo di riferimento

E' necessario indicare la porzione di territorio a cui ci si riferisce e i cui beni abbiano *caratteristiche estrinseche* simili al bene oggetto della valutazione, motivando ogni altra eventuale scelta riguardo alla definizione del mercato di riferimento.

Beni affini a quello da valutare sia per le *caratteristiche* sia per l'apprezamento all'interno del mercato di riferimento

I beni affini a quello da valutare devono essere il più possibile simili per *caratteristiche intrinseche* all'oggetto della valutazione. Per tali beni, in questa fase riportati in forma descrittiva, è opportuno specificare quanto segue:

- tipologia/destinazione Residenziale
- epoca di riferimento anno 2017
- ubicazione (centrale / semicentrale / periferica); semicentrale
- dotazione infrastrutturale e di servizi del contesto; bus, stazione e servizi
- qualità ed appetibilità del contesto; buona e ricercata
- epoca di costruzione; dal 2015
- stato di manutenzione; buona
- qualità delle finiture; di pregio
- livello di dotazione e stato di conservazione degli impianti; alto
- superficie ragguagliata: 150 mq.
  
- tipologia/destinazione Residenziale
- epoca di riferimento anno 2017
- ubicazione (centrale / semicentrale / periferica); semicentrale
- dotazione infrastrutturale e di servizi del contesto; bus, stazione e servizi

- qualità ed appetibilità del contesto; buona e ricercata
  - epoca di costruzione; 1950
  - stato di manutenzione; ristrutturato
  - qualità delle finiture; medie
  - livello di dotazione e stato di conservazione degli impianti; medio
  - superficie ragguagliata: 75 mq.
- 
- tipologia/destinazione Residenziale
  - epoca di riferimento anno 2017
  - ubicazione (centrale / semicentrale / periferica); semicentrale
  - dotazione infrastrutturale e di servizi del contesto; bus, stazione e servizi
  - qualità ed appetibilità del contesto; buona e ricercata
  - epoca di costruzione; 1960
  - stato di manutenzione; discreta
  - qualità delle finiture; medie
  - livello di dotazione e stato di conservazione degli impianti; da rivedere
  - superficie ragguagliata: 80 mq.
- 
- tipologia/destinazione Residenziale
  - epoca di riferimento anno 2017
  - ubicazione (centrale / semicentrale / periferica); semicentrale
  - dotazione infrastrutturale e di servizi del contesto; bus, stazione e servizi
  - qualità ed appetibilità del contesto; buona e ricercata
  - epoca di costruzione; 1980
  - stato di manutenzione; buono stato
  - qualità delle finiture; medio
  - livello di dotazione e stato di conservazione degli impianti; non conforme
  - superficie ragguagliata: 130.
- 
- tipologia/destinazione Residenziale
  - epoca di riferimento anno 2017
  - ubicazione (centrale / semicentrale / periferica); semicentrale
  - dotazione infrastrutturale e di servizi del contesto; bus e stazione
  - qualità ed appetibilità del contesto; buona e ricercata
  - epoca di costruzione; 1980
  - stato di manutenzione; ristrutturato
  - qualità delle finiture; buona
  - livello di dotazione e stato di conservazione degli impianti; conformi
  - superficie ragguagliata: 80.
- 
- tipologia/destinazione Residenziale e magazzino
  - epoca di riferimento anno 2017
  - ubicazione (centrale / semicentrale / periferica); semicentrale
  - dotazione infrastrutturale e di servizi del contesto; bus e stazione
  - qualità ed appetibilità del contesto; buona e ricercata
  - epoca di costruzione; 2001
  - stato di manutenzione; ristrutturato
  - qualità delle finiture; buone

- livello di dotazione e stato di conservazione degli impianti; conformi
- superficie ragguagliata: 60 mq.

### 9.2.d Prezzo unitario rilevato dal mercato

Fondamentale è la determinazione del prezzo unitario da porre alla base del procedimento sintetico-comparativo. Si dovrebbe giungere al prezzo unitario che più si avvicina al vero prezzo di mercato del bene oggetto della valutazione, evitando, come già evidenziato, di ricorrere a valori medi.

Tutto il processo di selezione del prezzo di riferimento va inserito all'interno della relazione, sintetizzandolo poi con una griglia come sotto rappresentata

Natura del dato	Epoca	Zona di riferimento	Prezzo di vendita €/mq	Canone di locazione €/mq anno
Ricerca di mercato	2017	semicentrale	3126	
Ricerca di mercato	2017	semicentrale	2933	
OMI	2017		Min 2400 max 3300	
Ricerca di mercato	2017	semicentrale	2533	
Ricerca di mercato	2017	semicentrale	2223	
Ricerca di mercato	2017	semicentrale	1950	
Ricerca di mercato	2017	semicentrale	2583	

Per natura del dato si intende:

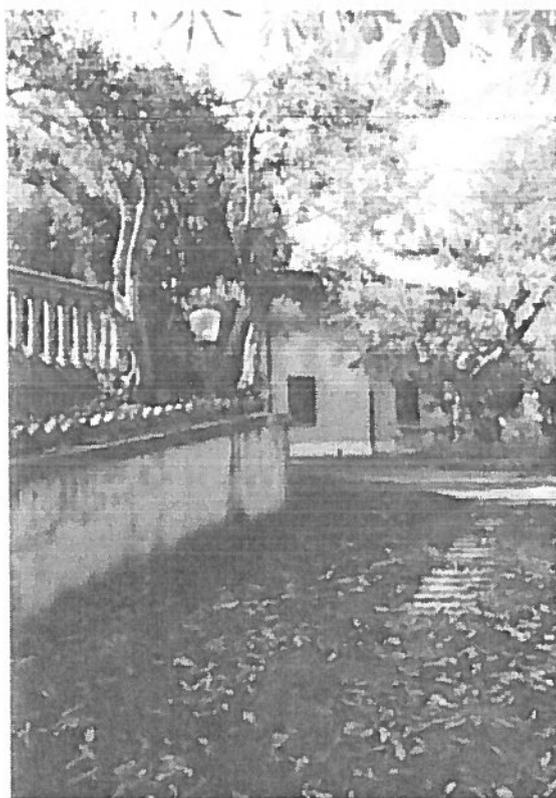
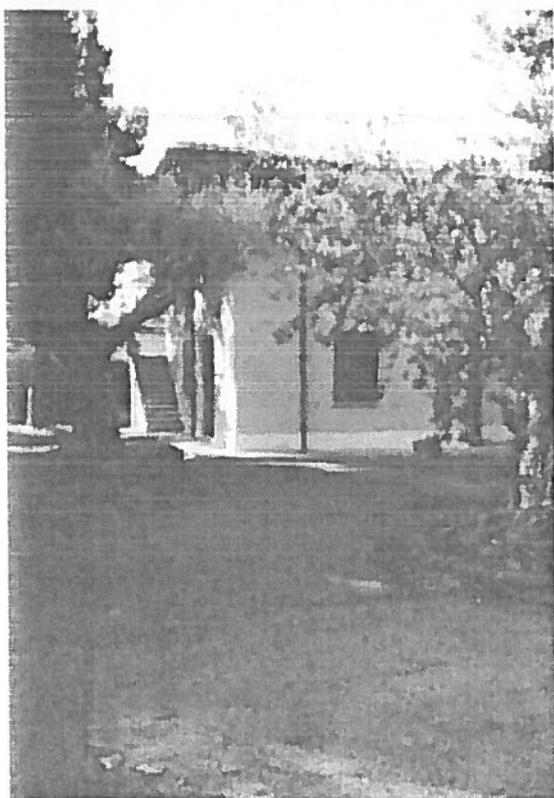
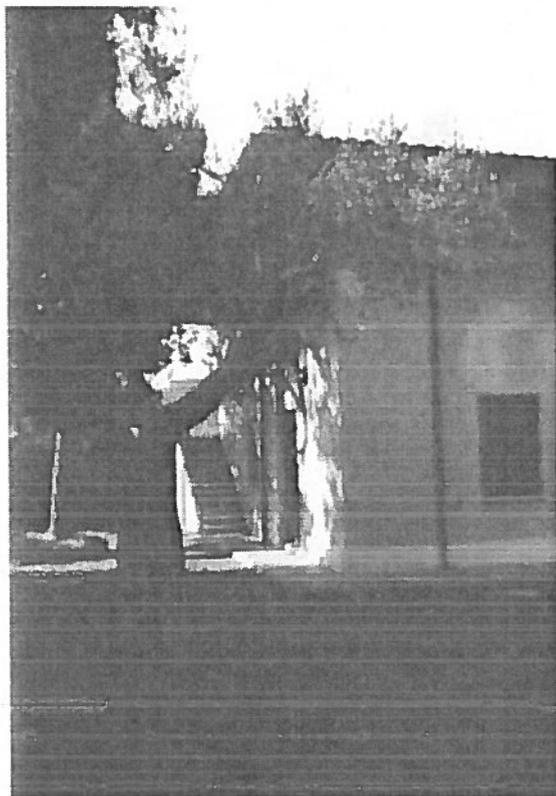
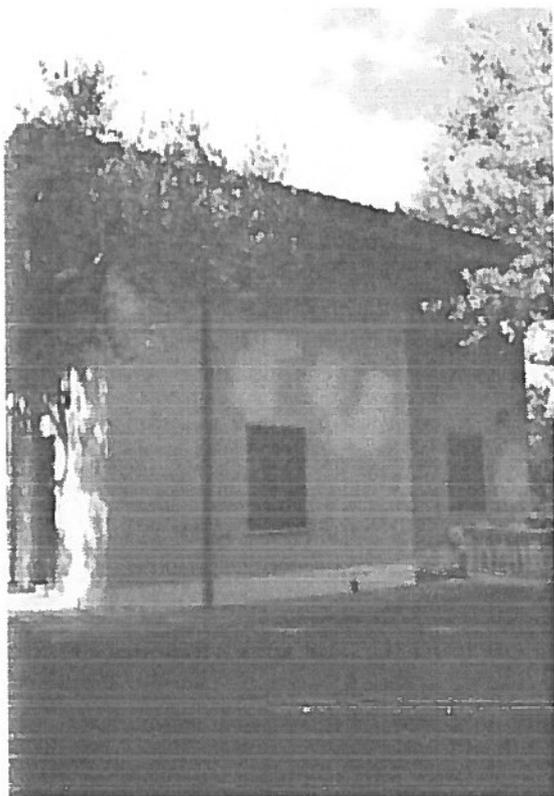
- valori / canoni di locazione riscontrati nella stipula di atti per beni analoghi (atti di compravendita, contratti di locazione, etc.);
- valori / canoni di locazione stimati in incarichi tecnici precedenti (precedenti d'ufficio);
- valori / canoni di locazione riscontrati in offerte di mercato per beni analoghi – in mancanza delle fonti di cui ai punti (a) e (b).

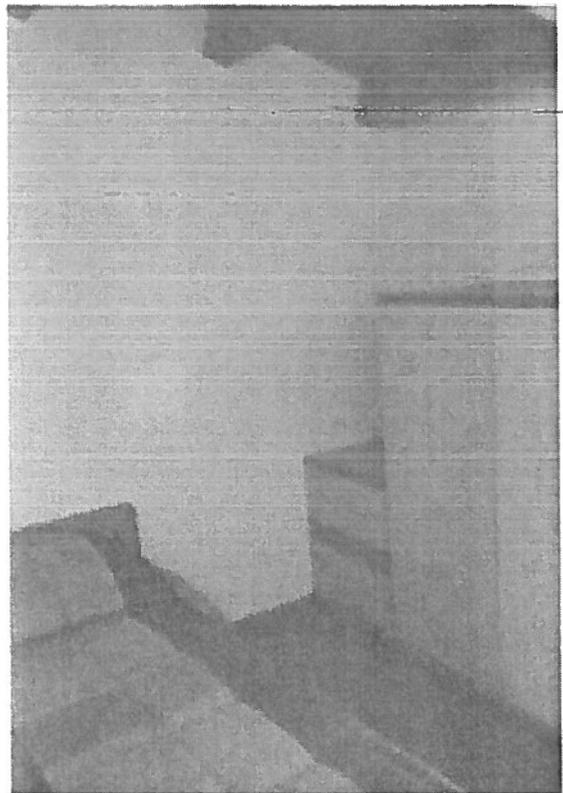
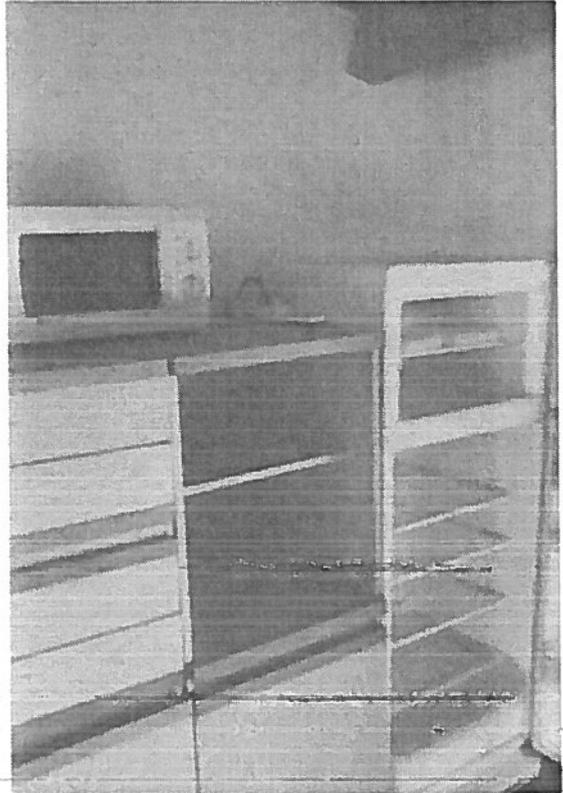
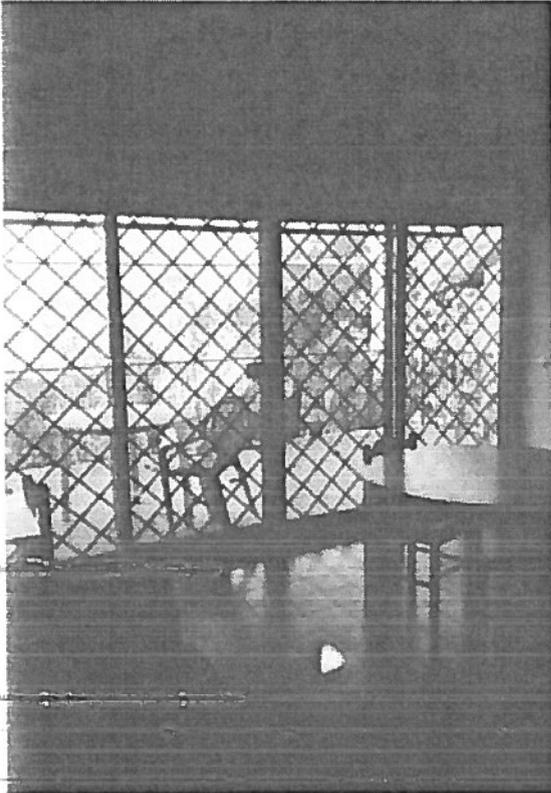
Il tutto deve essere sintetizzato quanto meno secondo la seguente tabella:

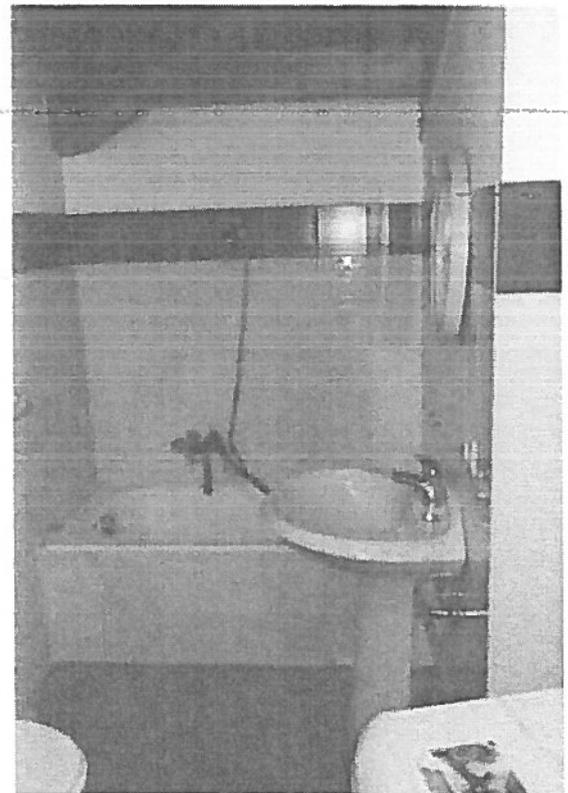
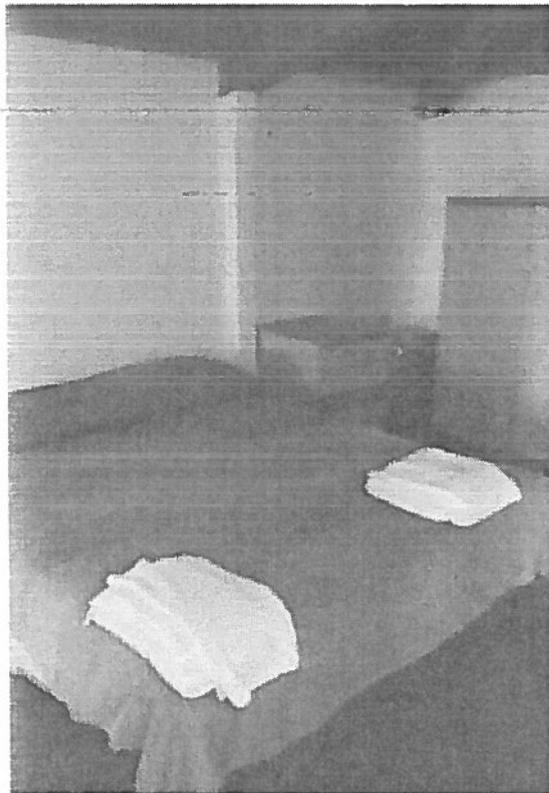
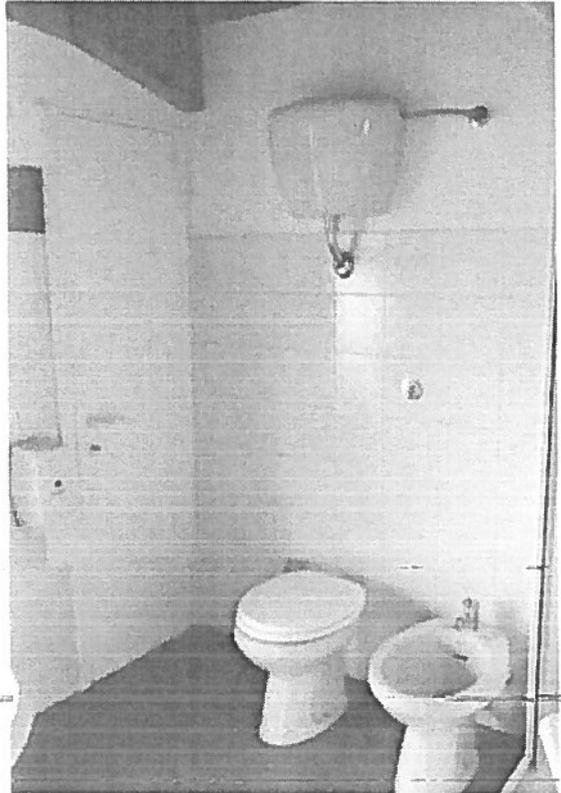
Più probabile canone / valore (€/mq/mese)	
Rispondenza alla norma della dotazione impiantistica	Secondo la norma
Livello dotazione impiantistica	nuova
Stato conservativo/ manutentivo	nuovo
Livello finiture	Di pregio
Consistenza	150 mq.
Ubicazione	Via Tuscolana
Alea di contrattazione	
Aggiornamento temporale	
Canone / valore unitario offerto - contrattualizzato - stimato (€/mq/mese)	3126
Data/Epoca riferimento dato	Novembr e/2017
Tipologia dato	vendita
Natura del dato	Ricerca di mercato
Rif. dato n°	1



**ALLEGATI ”.**









Comune TRASCATTI  
Foglio 24

Scala originale 1:2000  
Dimensione cornice: 531 000 x 378 000 metri

23 Nov 2017 16:59:36  
Prot. n. F105059/2017



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastrali

Data: 23/11/2017 - Ora: 17.01.42 Fine  
Visura n.: T307163 Pag: 1

## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2017

**Dati della richiesta**  
Comune di **FRASCATI** ( Codice: D773)  
Provincia di **ROMA**  
Foglio: **23** Particella: **398**

**Catasto Terreni**

**Area di enti urbani e promiscui**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO		Dati	Aggiato
	Foglio	Particella	Sub. Part.	Qualità Classe	Superficie (mq)		
1	23	398		ENTR URBANO	04	90	

Notifica

Partita

Mappe Fabbricati Correlati  
Sezione - SezUrb - Foglio 23 - Particella 398  
Sezione - SezUrb - Foglio 23 - Particella 399  
Sezione - SezUrb - Foglio 23 - Particella 400/401

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali Euro 0,90

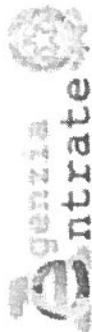
Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

DATI DERIVANTI DA

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER  
ALLINEAMENTO MAPPE del 17/05/2005 protocollo n.  
RM10362664 in atto dal 17/05/2005 ALLINEAMENTO  
MAPPE (n. 3142-I/2005)

74



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastrali

Data: 23/11/2017 - Ora: 17.07.53 Fine  
Visura n.: T310791 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2017

**Dati della richiesta** Comune di **FRASCATI** ( Codice: D773)

Provincia di **ROMA**

**Catasto Terreni** Foglio: **23** Particella: **412**

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSIFICATIVI			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub. Prez.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Destinazione	Reddito	Aggravio	Fonte
1	23	412		U.I.V.E.T.O.	06 20	Terreno agrario	10.540	Euro 1,92	Impianto meccanografico del 02/03/1985
								1.3.720	

Notifica

**INTESTAZIONE**

1 ISTITUTO NAZIONALE DI FISICA NUCLEARE CON SEDE IN FRASCATI  
INSTRUMENTAZIONE PUBBLICA del 04/09/1986. Veduta in atto dal 02/04/1995. Espetore n. 2181 Rogante: GIOVANNA PERILLA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA  
n. 17912 del 18/04/1986 (n. 11793 1/1988)

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

CODICE FISCALE  
84601850889\*

DIRITTI CENSITRICALI  
111 Proprietà per 1000/1000



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastrali

Data: 24/11/2017 - Ora: 17:31:46 Fine  
Visura n.: T268013 Page: 1

## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2017

**Dati della richiesta**  
Comune di FRASCATI ( Codice: D77A)  
Provincia di ROMA  
**Catasto Fabbricati**  
Foglio: 23 Particella: 398 Sub.: 3

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
1	Urbana	23	398	3	Cent.	Zona	A/4	3	3,5 vani	Catastale Totale: 72 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 66 m <sup>2</sup>	Euro.307,29	DIVERSA DISTRIBUZIONI DEGLI SPAZI INTERNI del 14/02/2017 protocollo n. RM0607581 in atti dal 06/02/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONI DEGLI SPAZI INTERNI del 17/02/2017	

**Indirizzo Annotazioni**  
VIA CESARE MENABBI n. 11 piano 1.  
classamento e rendita proposti (D.M. 761/94)

**INTESTATO**

N. 1 - INFN ISTITUTO NAZIONALE FISICA NUCLEARE con sede in FRASCATI  
VIA DELLA DIFESA del 04/04/1956 protocollo n. RM0639268 Valuta in atti dal 05/10/2015. Rappresentato n. 2/181 Rogame, PETRALIA GIOVANNA Sede: ROMA Registrazione:  
Sede: COMPEAVENTURA - C. C. EST. N. 14625/02 (in. 59666) (2015)

CODICE FISCALE  
84003650589\*

DIRITTI E ONERI REALI

1) Proprietà per 1/1

**Mappali Terreni Correlati**  
Sezione - Foglio 23 - Particella 398

Unità immobiliari n. 1  
Tributi erariali: Euro 0,90

**Visura telematica**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria  
\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte perimetraziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
Tel: Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013.

77

Data: 24/11/2017 - n. 1270091 - Richiedente: CMLMNL88D21H501Q

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0077581del 16/02/2017  
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Frascati  
Via Cesare Minardi civ. 11

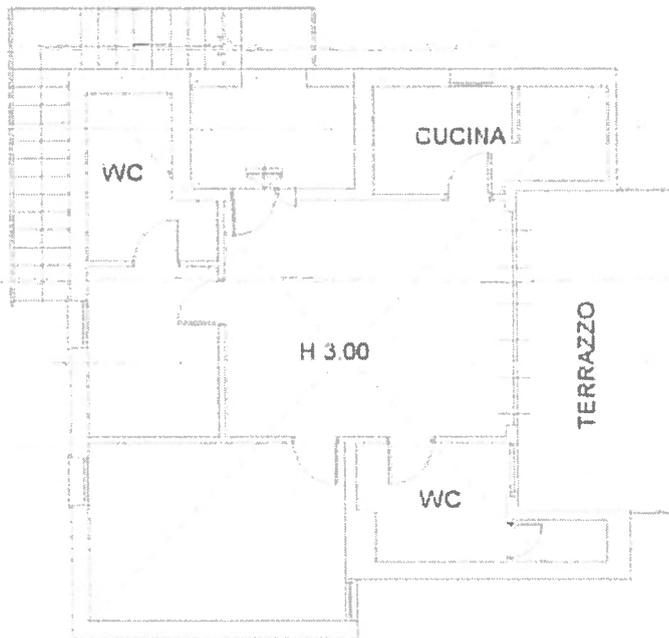
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 23  
Particella: 398  
Subalterno: 3

Compilata da:  
Bonsanti Stefano  
Iscritto all'Albo:  
Geometri  
Prov. Roma N. 2445

Scheda n. 1 Scala 1:100

## ABITAZIONE PIANO PRIMO

DISTACCO VERSO  
ALTRA U.I.U.



DISTACCO VERSO  
ALTRA U.I.U.

DISTACCO VERSO  
VIA CESARE MINARDI



Una pianimetria in atti

Data: 24/11/2017 - n. 1270091 - Richiedente: CMLMNL88D21H501Q  
Scale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/11/2017 - Comune di FRASCATI (FD75) - Foglio: 23 - Particella: 398 - Subalterno: 3 - VIA CESARE MINARDI n. 11 piano: 1

ambiti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in m <sup>2</sup> (a)	Coefficiente Moltiplicatore (b)		Calcolo della superficie esposta	Superficie esposta (c) = (a) x (b)
			Abitazioni di tipo popolare Abitazioni di tipo ultrapopolare Abitazioni di tipo rurale	Abitazioni di eminenti pregi artistici o storici		
A1	Abitazioni di tipo signorile	66	1,10	A/9		66,00
A2	Abitazioni di tipo civile			A/11		
A3	Abitazioni di tipo economico					
B	Vano in locali accessori a sistema scrittoio quelli similari nella precedente categoria e quelli connessi con gli stessi	0,50				0,00
C	Vano in locali accessori a sistema scrittoio quelli adibiti alla precedente categoria A quella connessi con gli stessi appartino alle stesse	0,75				0,00
D	Balconi, terrazzi e verande connessi con i vani o locali di cui al precedente articolo di tipo A ma di altezza > 2,00	0	0,30	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m <sup>2</sup>		1,80
			0,10	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m <sup>2</sup>		
E	Balconi, terrazzi e verande non connessi con i vani o locali di cui al precedente articolo di tipo A, pertinenze condotti e dalla sua struttura	0	0,15	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m <sup>2</sup>		0,00
			0,05	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m <sup>2</sup>		
F	«etero» parte o comunque sostituita, forniture eccedente della sua struttura	1110	0,10	coefficiente da applicare fino alla superficie definita nella lettera «A1»		27,48
			0,02	coefficiente da applicare per aperture eccedente definite nella lettera «A1»		

Superficie esposta totale	95
---------------------------	----

78

## VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

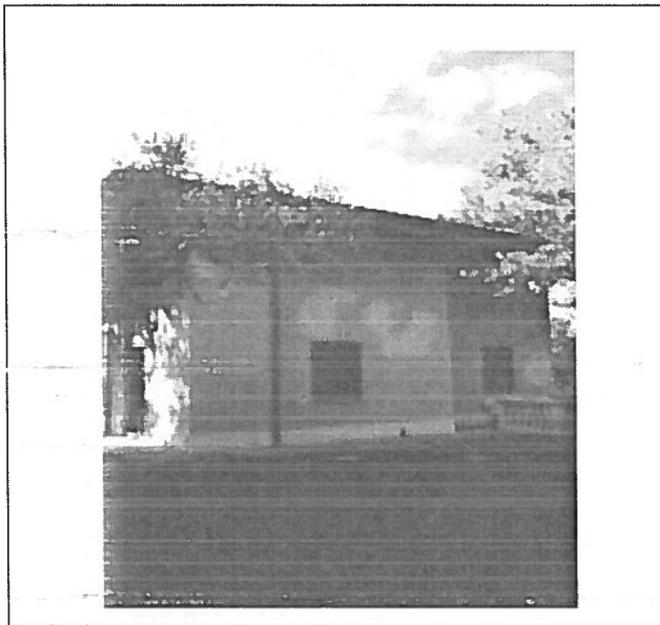
**Modello sintetico**  
(ovvero modello contenente gli elementi tecnico-estimativi minimi richiesti)

Indirizzo del bene da stimare

CITTA'

FRASCATI

Via Cesare Minardi n.11



### Indice:

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE.....	-3-
2. UBICAZIONE.....	-3-
3. DESCRIZIONE.....	-4-
4. PROPRIETA'.....	-4-
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	-4-
6. DATI CATASTALI.....	-4-
7. CONSISTENZA.....	-5-
8. STATO MANUTENTIVO.....	-5-
9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....	-5-
10. NOTE.....	-10-
11. CONCLUSIONE E INDICAZIONE.....	-10-
ALLEGATI.....	-11-

## **SCHEDA RIASSUNTIVA**

**Scopo della valutazione:** Vendita.

**Epoca di riferimento della valutazione:** 23 Novembre 2017.

**Data di ultimazione della valutazione:** 27 Novembre 2017.

**Indirizzo:** Via Cesare Minardi n.11 Frascati (RM).

**Descrizione:** Appartamento in Villa, realizzato in muratura portante, tetto in legno, realizzato su un piano, in buono stato manutentivo, con terreno circostante in parte pavimentato di 1110 mq.

**Data di costruzione:** 1966.

**Consistenza:** 4,5 vani, superficie catastale 60mq. terreno in comproprietà 1110 mq.

**Proprietà:** Istituto Nazionale di Fisica Nucleare

**Attuale uso:** Residenziale e terreno di pertinenza.

**Identificativi catastali:**

Foglio 23, Particella 398 sub. 502	- Appartamento
Foglio 23 Particella 398	- Terreno
Foglio 23, Particella 412,	- Terreno

## 1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Tenuto conto che lo scopo della stima è la vendita dell'unità immobiliare ed il terreno che circonda la stessa, ritengo opportuno applicare il metodo di comparazione come criterio di stima.

## 2. UBICAZIONE

Nella descrizione dell'ubicazione devono essere contenuti almeno questi elementi:

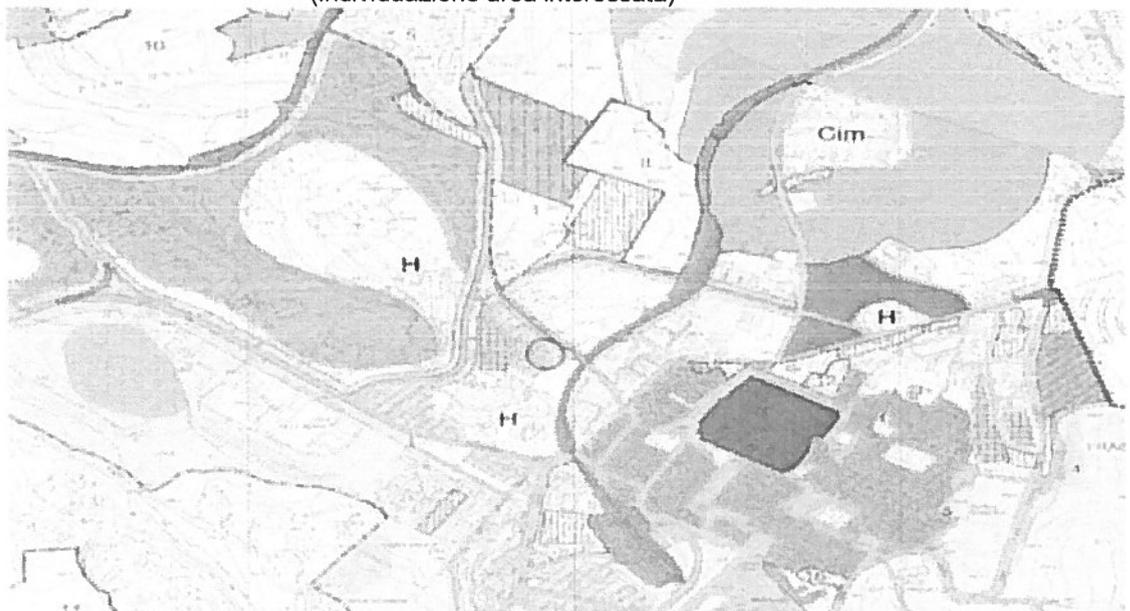
**21.** Frascati, zona Semi-centrale.

**22.** In prossimità della stazione ferroviaria di Frascati, di una rete di trasporto di autobus urbani e tutti i servizi scolastici e di prima necessità.

**23.** Il contesto è riservato e allo stesso tempo vicino al centro del paese raggiungibile a piedi e vicino a tutti i servizi



(individuazione area interessata)



(estratto dal P.R.G. vigente)

### 3. DESCRIZIONE

La descrizione del bene da valutare deve contenere i seguenti punti:  
*per un fabbricato o un'unità immobiliare*

- Anno di costruzione 1966 con licenza edilizia n.794, successivamente è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 237 del 23 ottobre 2003. Per l'immobile è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n. 2978 del 22 Gennaio 2016
- destinazione d'uso residenziale.
- Immobile sorge dalla divisione di una villa unifamiliare in tre appartamenti, realizzato in muratura perimetrale portante, il tetto in legno è stato da poco realizzato. L'unità immobiliare in questione è sita al piano terra alla quale si accede direttamente dal giardino.
- Residenziale.
- L'immobile è in buono stato di manutenzione ristrutturato internamente ed esternamente, da poco è stato realizzato il tetto in legno. .
- L'immobile si sviluppa interamente su un piano di 40,00 mq. calpestabili ed è composto da: salone con angolo cottura, corridoio, due camerette, antibagno e bagno. Il tutto affaccia direttamente sul giardino di proprietà in parte pavimentato.
- L'immobile è fornito di impianto elettrico, idrico e gas conformi alla normativa vigente.

(Allegato 1 – Fotografie)

### 4. PROPRIETÀ

Istituto Nazionale di Fisica Nucleare con sede in Frascati 84001850589.

### 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile insiste in una zona edificabile, è sottoposta al vincolo Paesaggistico della Regione Lazio e ricade all'interno dell'Ente Parco dei Castelli Romani. In questa zona di piano regolatore è possibile eseguire ampliamento, cambi di destinazione d'uso e nuova edificazione.

Per l'immobile oggetto di stima è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 794 del 21 Aprile 1966, successivamente Concessione Edilizia in sanatoria n. 237. Infine è stato rilasciato il Certificati di Agibilità protocollo n. 2978 del 22 Gennaio 2016.

### 6. DATI CATASTALI

Il complesso risulta così accatastato: al C.F. di Frascati  
 Foglio 23 particella 398 subalterno 502 categoria A/4  
 consistenza 60 mq. proprietà 1/1  
 Foglio 23 particella 398 , ente urbano, 490,00 mq.  
 Foglio 23 particella 554 , Uliveto, 620,00 mq. proprietà 1/1

(Allegato 2 – Copia delle visure catastali, estratto di mappa e planimetrie)

## 7. CONSISTENZA

Indicare come da schema sotto riportato le superfici lorde piano per piano, secondo la destinazione d'uso, differenziando tra aree coperte ed aree scoperte. Per superficie lorda si deve intendere la superficie comprensiva anche delle aree destinate ai vani scala e ai vani tecnici, la data di esecuzione del sopralluogo è il 10 Novembre 2017.

Piano	Attuale utilizzo	Sup. lorda coperta (mq)	Sup. scoperta (mq)
Terra	Residenziale	60	
Terreno			490
Terreno			620
<b>Totale</b>		<b>60,00mq</b>	<b>1110,00mq</b>

## 8. STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo, è stato da oco realizzato il nuovo tetto in legno. Non si ritiene necessario nessun intervento di manutenzione straordinaria per poter utilizzare il bene in questione.

## 9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto ritiene opportuno applicare il metodo di valore di mercato per comparazione come metodo di stima, in quanto è possibile reperire dall'indagine di mercato, dai borsini immobiliari e dall'Osservatorio del mercato immobiliare il valore per immobili simili a quello oggetto di stima. Il sottoscritto sostiene che il valore più probabile per questa unità immobiliare è di 2850,00 €/mq.

### 9.1. Presupposti della valutazione

Nella valutazione si prenderà in considerazione:

Lo stato manutentivo è buono, è stato da poco realizzato il nuovo tetto in legno, la possibilità di avere un'area esterna da adibire a parcheggio privato.

### 9.2. Valore di mercato per comparazione diretta

Questo criterio valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

Elementi principali:

1. epoca di riferimento 2017
2. consistenza ragguagliata: 87,00 mq.
3. mercato omogeneo di riferimento: appartamento in villa
4. beni affini
5. prezzo unitario rilevato dal mercato : €/mq 2850

Procedimento di stima:

$$\begin{aligned} Vm_b &= v_0 * S_p \\ &= 2850 * 87 = \\ &€ 247950,00 \end{aligned}$$

## Dove:

- $Vm_b$  = valore di mercato del bene oggetto di stima  
 $v_0$  = valore unitario di mercato preso a riferimento  
 $S_p$  = superficie ragguagliata del bene oggetto di stima

**9.2.a Epoca di riferimento**

Il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo in data 22 Novembre 2017. La perizia è stata redatta in data 24 Novembre 2017.

**9.2.b Consistenza ragguagliata (virtualizzata).**

Per permettere di avere una lettura omogenea dei dati è necessario riferirsi a dei parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo delle superfici rispetto all'utilizzo principale e di ogni altro fattore che si ritenga rilevante. Ciò si ottiene, come da prassi, applicando dei coefficienti di virtualizzazione alle superfici lorde precedentemente indicate. Tali coefficienti possono riferirsi a quelli dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998 n°138, ad altra fonte di settore riconosciuta ovvero alla prassi dettata dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento.

E' fondamentale tuttavia evidenziare, piano per piano, diversificando anche la destinazione d'uso, il parametro di virtualizzazione utilizzato, fornendone la motivazione.

Qui di seguito si riporta un esempio dello schema da utilizzare, contenente gli elementi minimi necessari.

TABELLA CONSISTENZE VIRTUALIZZATE								
Livello di piano	Destinazione e d'uso/utilizzo	Superficie lorda/netta (mq)	CRITERI DI RAGGUAGLIO				coefficiente di virtualizzazione (%)	superficie virtualizzata a lorda/netta (mq)
			Apprezzamento per destinazione d'uso/tipologia		Apprezzamento per caratteristiche fisiche (finiture, stato manutentivo, dotazione impiantistica, livello di piano, ecc...)			
			Caratteristiche della destinazione e/tipologia	Fonte	Caratteristiche della porzione	Fonte		
T	RESIDENZIALE	60	PRINCIPALE	D.P.R.138/98, RICERCHE DI MERCATO	SUPERIORE	D.P.R. 138798 E RICERCHE DI MERCATO	1	60
T	TERRENO	1110			SUPERIORE		0,1/0,002	27,00

(allegato 3 calcolo superficie ragguagliata)

### 9.2.c Mercato omogeneo di riferimento

E' necessario indicare la porzione di territorio a cui ci si riferisce e i cui beni abbiano *caratteristiche estrinseche* simili al bene oggetto della valutazione, motivando ogni altra eventuale scelta riguardo alla definizione del mercato di riferimento.

Beni affini a quello da valutare sia per le caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento

I beni affini a quello da valutare devono essere il più possibile simili per *caratteristiche intrinseche* all'oggetto della valutazione. Per tali beni, in questa fase riportati in forma descrittiva, è opportuno specificare quanto segue:

- tipologia/destinazione Residenziale
- epoca di riferimento anno 2017
- ubicazione (centrale / semicentrale / periferica); semicentrale
- dotazione infrastrutturale e di servizi del contesto; bus, stazione e servizi
- qualità ed appetibilità del contesto; buona e ricercata
- epoca di costruzione; dal 2015
- stato di manutenzione; buona
- qualità delle finiture; di pregio
- livello di dotazione e stato di conservazione degli impianti; alto
- superficie ragguagliata: 150 mq.

- tipologia/destinazione Residenziale
- epoca di riferimento anno 2017
- ubicazione (centrale / semicentrale / periferica); semicentrale
- dotazione infrastrutturale e di servizi del contesto; bus, stazione e servizi

- qualità ed appetibilità del contesto; buona e ricercata
  - epoca di costruzione; 1950
  - stato di manutenzione; ristrutturato
  - qualità delle finiture; medie
  - livello di dotazione e stato di conservazione degli impianti; medio
  - superficie ragguagliata: 75 mq.
- 
- tipologia/destinazione Residenziale
  - epoca di riferimento anno 2017
  - ubicazione (centrale / semicentrale / periferica); semicentrale
  - dotazione infrastrutturale e di servizi del contesto; bus, stazione e servizi
  - qualità ed appetibilità del contesto; buona e ricercata
  - epoca di costruzione; 1960
  - stato di manutenzione; discreta
  - qualità delle finiture; medie
  - livello di dotazione e stato di conservazione degli impianti; da rivedere
  - superficie ragguagliata: 80 mq.
- 
- tipologia/destinazione Residenziale
  - epoca di riferimento anno 2017
  - ubicazione (centrale / semicentrale / periferica); semicentrale
  - dotazione infrastrutturale e di servizi del contesto; bus, stazione e servizi
  - qualità ed appetibilità del contesto; buona e ricercata
  - epoca di costruzione; 1980
  - stato di manutenzione; buono stato
  - qualità delle finiture; medio
  - livello di dotazione e stato di conservazione degli impianti; non conforme
  - superficie ragguagliata: 130.
- 
- tipologia/destinazione Residenziale
  - epoca di riferimento anno 2017
  - ubicazione (centrale / semicentrale / periferica); semicentrale
  - dotazione infrastrutturale e di servizi del contesto; bus e stazione
  - qualità ed appetibilità del contesto; buona e ricercata
  - epoca di costruzione; 1980
  - stato di manutenzione; ristrutturato
  - qualità delle finiture; buona
  - livello di dotazione e stato di conservazione degli impianti; conformi
  - superficie ragguagliata: 80.
- 
- tipologia/destinazione Residenziale e magazzino
  - epoca di riferimento anno 2017
  - ubicazione (centrale / semicentrale / periferica); semicentrale
  - dotazione infrastrutturale e di servizi del contesto; bus e stazione
  - qualità ed appetibilità del contesto; buona e ricercata
  - epoca di costruzione; 2001
  - stato di manutenzione; ristrutturato
  - qualità delle finiture; buone

- livello di dotazione e stato di conservazione degli impianti; conformi
- superficie ragguagliata: 60 mq.

### 9.2.d Prezzo unitario rilevato dal mercato

Fondamentale è la determinazione del prezzo unitario da porre alla base del procedimento sintetico-comparativo. Si dovrebbe giungere al prezzo unitario che più si avvicina al vero prezzo di mercato del bene oggetto della valutazione, evitando, come già evidenziato, di ricorrere a valori medi.

Tutto il processo di selezione del prezzo di riferimento va inserito all'interno della relazione, sintetizzandolo poi con una griglia come sotto rappresentata

Natura del dato	Epoca	Zona di riferimento	Prezzo di vendita €/mq	Canone di locazione €/mq anno
Ricerca di mercato	2017	semicentrale	3126	
Ricerca di mercato	2017	semicentrale	2933	
OMI	2017		Min 2400 max 3300	
Ricerca di mercato	2017	semicentrale	2533	
Ricerca di mercato	2017	semicentrale	2223	
Ricerca di mercato	2017	semicentrale	1950	
Ricerca di mercato	2017	semicentrale	2583	

Per natura del dato si intende:

- valori / canoni di locazione riscontrati nella stipula di atti per beni analoghi (atti di compravendita, contratti di locazione, etc.);
- valori / canoni di locazione stimati in incarichi tecnici precedenti (precedenti d'ufficio);
- valori / canoni di locazione riscontrati in offerte di mercato per beni analoghi – in mancanza delle fonti di cui ai punti (a) e (b).

Il tutto deve essere sintetizzato quanto meno secondo la seguente tabella:

Più probabile canone / valore (€/mq/mese)	
Rispondenza alla norma della dotazione impiantistica	Secondo la norma
Livello dotazione impiantistica	nuova
Stato conservativo/ manutentivo	nuovo
Livello finiture	Di pregio
Consistenza	150 mq.
Ubicazione	Via Tuscolana
Alea di contrattazione	
Aggiornamento temporale	
Canone / valore unitario offerto - contrattualizzato - stimato (€/mq/mese)	3126
Data/Epoca riferimento dato	Novembr e/2017
Tipologia dato	vendita
Natura del dato	Ricerca di mercato
Rif. dato n°	1

Secondo la normativa ristrutturata		Non conforme	Non conformi	Secondo normativa vigente	Secondo la normativa		
Superiore		Da rivedere	Da rivedere	nuove	Buono		
ristrutturato		mediocre	mediocre	ristrutturato	ristrutturato		
75 mq.		80 mq.	130 mq.	80 mq.	60 mq.		
Via Fontana Vecchia		Via Gregoriana	Via Gregoriana	Via Enrico Fermi	Via Enrico Fermi		
2933	1800 2550	2533	2223	1950	2583		
Novembre/2017	2017	2017	2017	2017	2017		
Vendita	Vendita	Vendita	Vendita	Vendita	Vendita		
Ricerca di mercato	OMI	Ricerca di mercato	Ricerca di mercato	Ricerca di mercato	Ricerca di mercato		
2	3	4	5	6	7		

## 10. NOTE

Il sottoscritto non è a conoscenza della presenza di materiale nocivo e non conforme alle normative vigenti, tanto meno della presenza di faldi inquinanti di materiale inquinate interrato.

## 11. CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in:

**€ 247'950,00**

(duecentoquarantasettemilanovecentocinquanta/00)

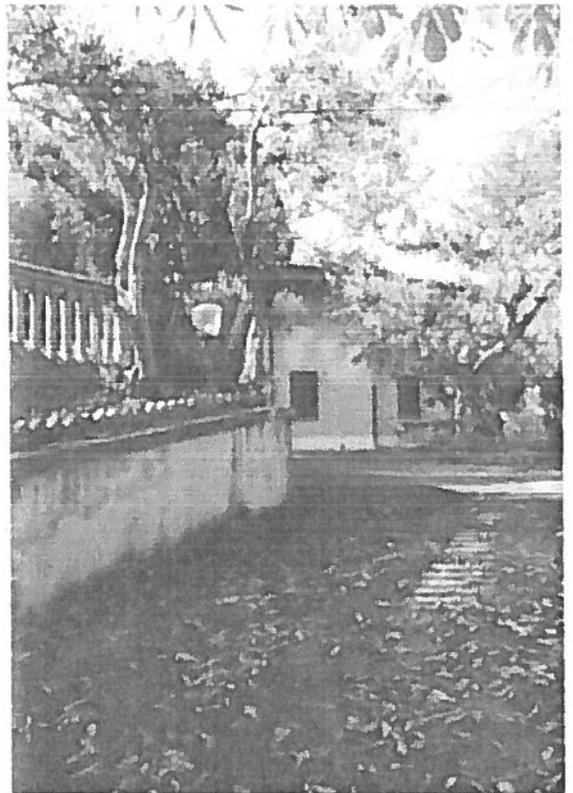
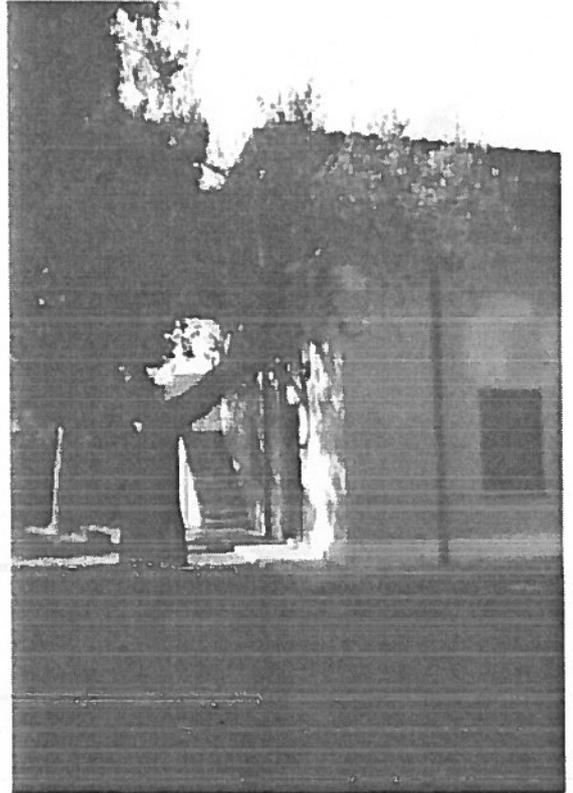
Lì, Frascati 24/11/2017

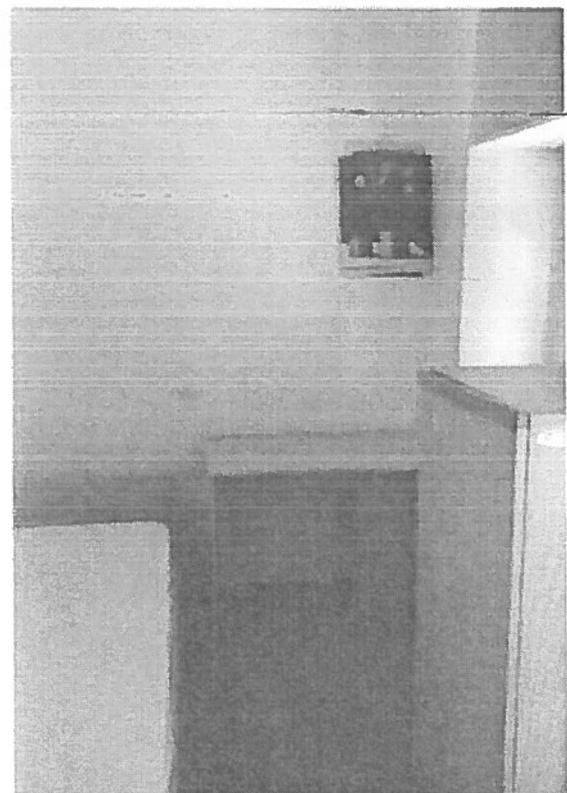
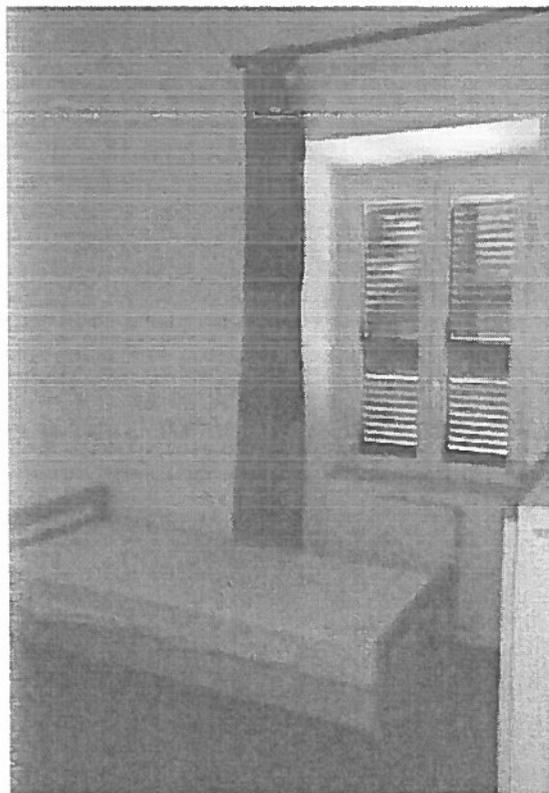
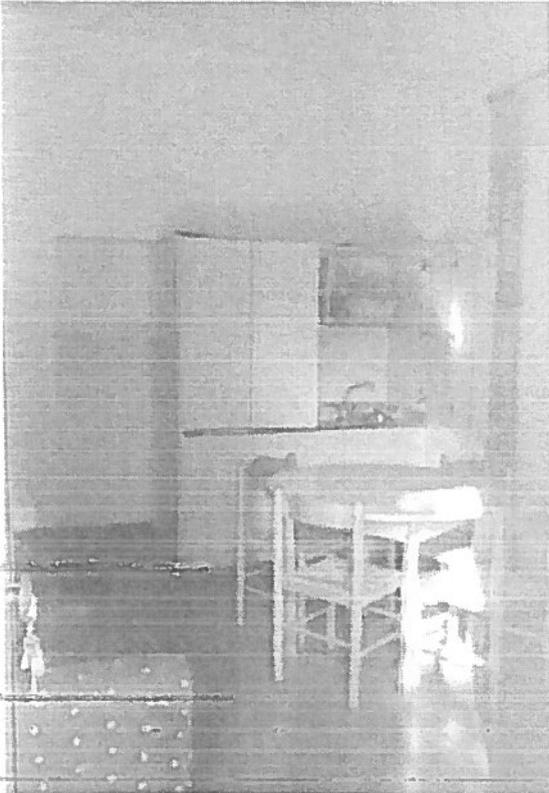
Firma del/i Tecnico/i Valutatore/i

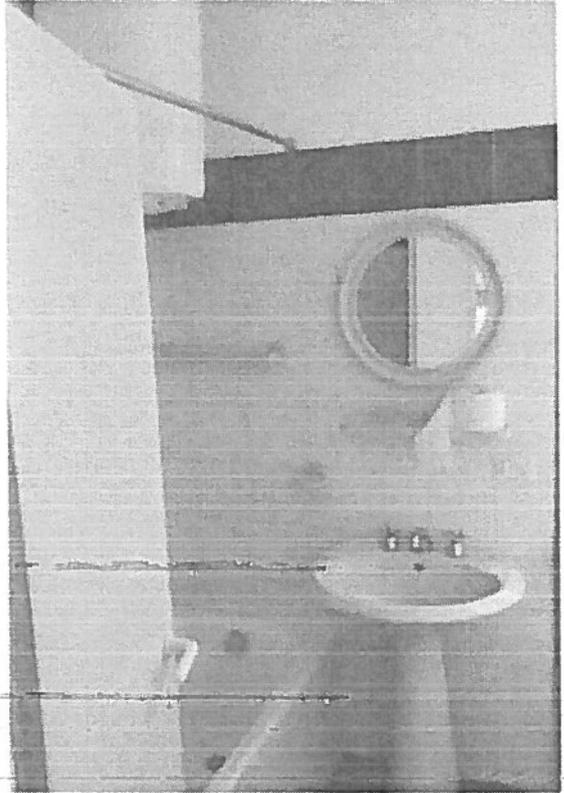
*Gen. Emanuele Lovellett*

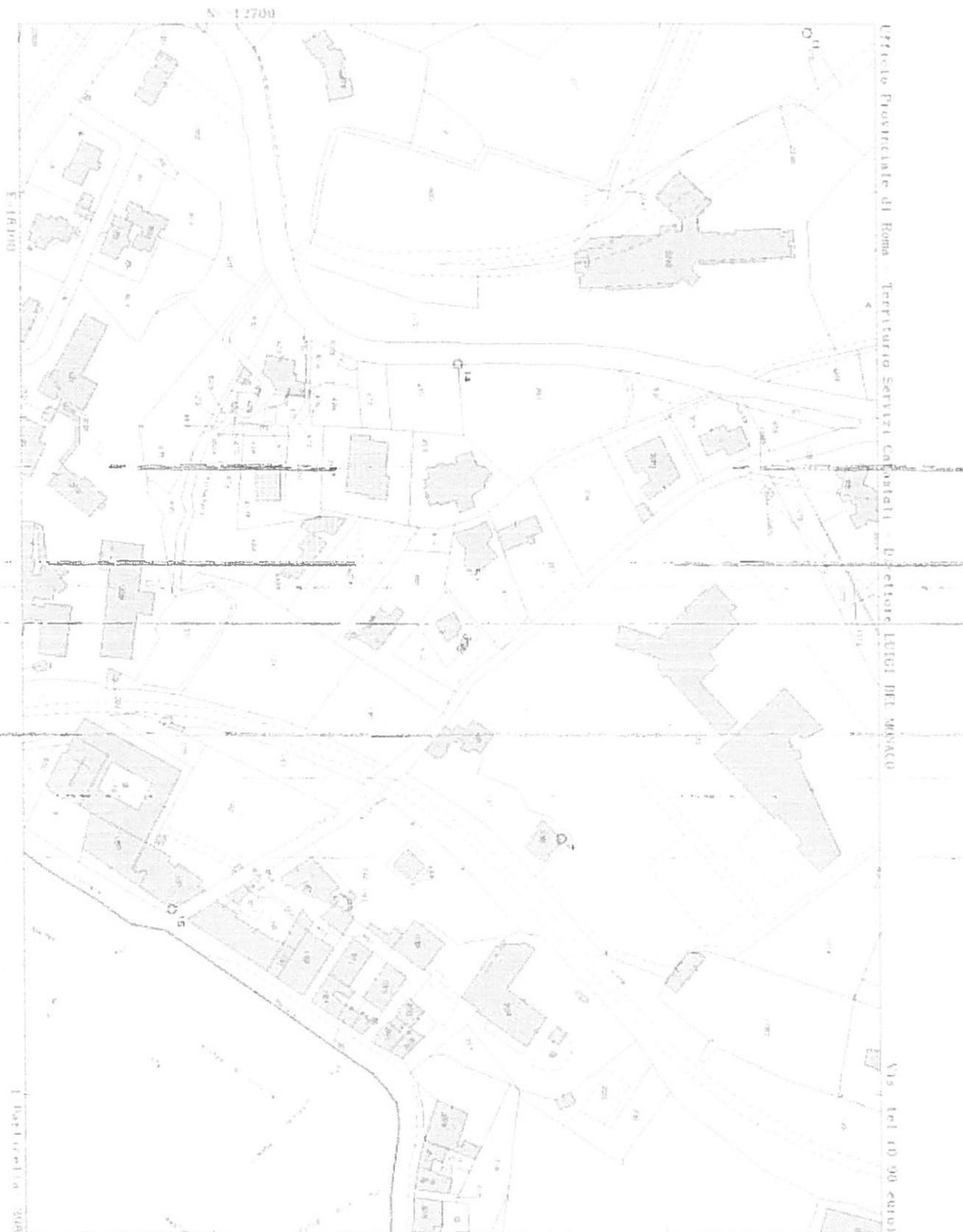
Firma del Responsabile

**ALLEGATI ”.**









Comune FRASCATI  
Foglio 23

Scala originale 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

23 Nov 2017 16:59:36  
Profil. n. P105859/2017



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastrali

Data: 23/11/2017 - Ora: 17:01:42 Fine  
Visura n.: T307163 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2017

**Dati della richiesta** Comune di FRASCATI (Codice: D773)

**Catasto Terreni** Provincia di ROMA

Area di enti urbani e promiscui Foglio: 23 Particella: 398

N	DATI IDENTIFICATIVI		Sub	Fozz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO	
	Foglio	Particella				Superficie (mq)	Destinazione
1	23	398			F.N.TE URBANO	04	90

Residuo	Aggiunto	DATI DERIVANTI DA
		VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 17/05/2005 protocollo n. RM10362664 in atti dal 17/05/2005 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 3142/12005)

**Notifica**

Mappe Fabbricati Correlati

Sezione - Sez Urb - Foglio 23 - Particella 398

Sezione - Sez Urb - Foglio 23 - Particella 399

Sezione - Sez Urb - Foglio 23 - Particella 99999

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro (0,00)

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

*9/4*



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 23/11/2017 - Ora: 17:07:53 Fine  
Visura n. 1310791 Page 1

## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2017

**Dati della richiesta** Comune di **FRASCATI** (Codice: 0773)

Provincia di **ROMA**

Foglio: **23** Particella: **412**

**Immobile**

N	DATI IDENTIFICATIVI			Forz	Qualif. classe	DATI CLASSAMENTO		Riduz.	Riduz. in vigore	Riduz. in vigore	Riduz. in vigore
	Foglio	Particella	Sub			Superficie mq	Dobbr				
1	23	412			OLIVETO	I					

**Notifica**

**INTESAJO**

N	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI
1	ISTITUTO NAZIONALE DI FISICA NUCLEARE CON SEDE IN FRASCATI STRUMENTO CIVILE PUBBLICO del 04/04/1986 Autaria in atti del 05/04/1986 Repertorio n. 2183 Regime: GIOVANNA PETRELLA Sede: ROMA Registrazione: L.R. Sede: ROMA n. 37012 del 18/04/1986 (n. 11795 14/08/81)	DIRITTO OSTENSIVO 1) Proprietà per 1000/1000 CODICE FISCALE 34021850589*

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastrali

Data: 24/11/2017 - Ora: 17.32.54 Fine  
Visura n.: 1268365 Page: 1

## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2017

**Dati della richiesta**  
Comune di FRASCATI (Codice: D773)  
Provincia di ROMA  
Foglio: 23 Particella: 398 Sub.: 502

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
1	URBANA	23	398	502			A/4	3	4,5 vani	Catastrale Totale: 60 m <sup>2</sup> Totale escluse aree superficie** : 60 m <sup>2</sup>	Euro 395,09		Variazione del (01/1/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie.

**Indirizzo**  
Anagrafici  
VIA CESARE MENARDI n. 11 piano T,  
classamento proposto con descrizione e termini di cui all'art. 1 comma 1 d.M. 7/11/94)

**INTESTATO**

N. 1 ISTITUZIONALE DI FISCA NUCLEARE con sede in FRASCATI

CODICE FISCALE  
84001836589

DIRITTI CONFERRETI  
di Proprietà

Mappe (terreni correlati)  
Sezione - Foglio 23 - Particella 398

Unità immobiliari n. 1  
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice fiscale Validato in Anagrafe Trinitaria

\*\* Si menzionano 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).

Data: 24/11/2017 - n. 1270092 - Richiedente: CMLMNL88D211501Q

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

Dichiarazione protocollo n. RM00914504el 10/02/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Frascati

Via Cesare Minardi

cat. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 398

Subalterno: 502

Compilata da:

Valente Claudio

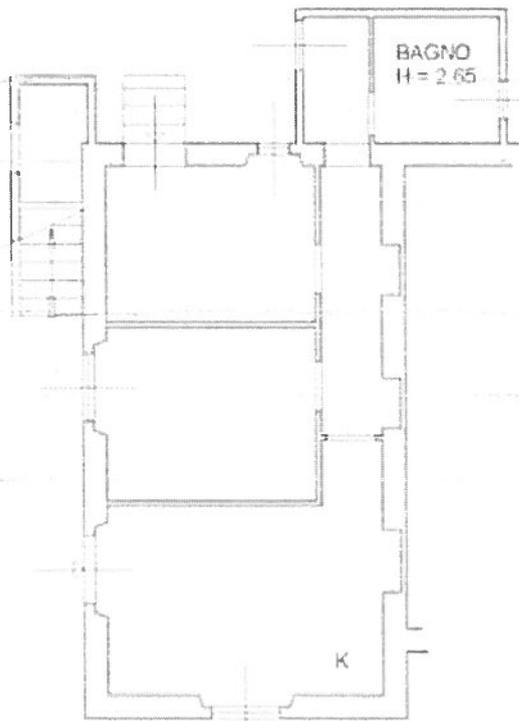
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Roma

M. 8680

Scheda n. 1      Scala 1:100

**ABITAZIONE  
PIANO TERRENO  
H = 3.25 ML.**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/11/2017 - Comune di FRASCATI (FD73) - Foglio: 23 - Particella: 398 - Subalterno: 502  
VIA CESARE MINARDI n. 11 piano: T

Ultima planimetria in atti

Data: 24/11/2017 - n. 1270092 - Richiedente: CMLMNL88D211501Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in m <sup>2</sup>		Coefficiente Moltiplicatore (b)	Calcoli della superficie esistente	
		(a)	(c)		Superficie equivalente (c) = (a) x (b)	
A1	Vantone (locali) senza funzione principale nella struttura abitativa e vani (o locali) accessori a detto servizio dei principali servizi appoggiati alle scale (1) e (2).	60	1,00		60,00	
B	Vantone (locali) accessori a indotto servizio di tipo A, ad esempio nella circolazione spogliatoi, A appoggiati all'ascensore con gli ascensori.		0,50		0,00	
C	Vantone (locali) accessori a indotto servizio di quelli classificati nella precedente tipologia A, quali ad esempio nella circolazione spogliatoi, A appoggiati alle scale.		0,25		0,00	
D	Locali, vani, vani e vani accessori (van) con o locali di tipo A procedente all'ambiente di tipo A anche all'ingresso scale.		0,30		0,00	
			0,10		0,00	
E	Locali, vani e vani accessori (van) con o locali di tipo A procedente all'ambiente di tipo A, provenienti esclusivamente dalla scala indicata.		0,15		0,00	
			0,05		0,00	
F	Aree sottoposte a strutture ammantate, posizionate sulla scala di tipo A.	1110	0,10		27,00	
			0,02			

A19 Castelli, palazzi di emiliani pregi artistici o storici  
 A11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

A4 Abitazioni di tipo popolare  
 A5 Abitazioni di tipo ultrapopolare  
 A6 Abitazioni di tipo rurale

A1 Abitazioni di tipo signorile  
 A2 Abitazioni di tipo civile  
 A3 Abitazioni di tipo economico

Superficie esistente finale		87
-----------------------------	--	----

## VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

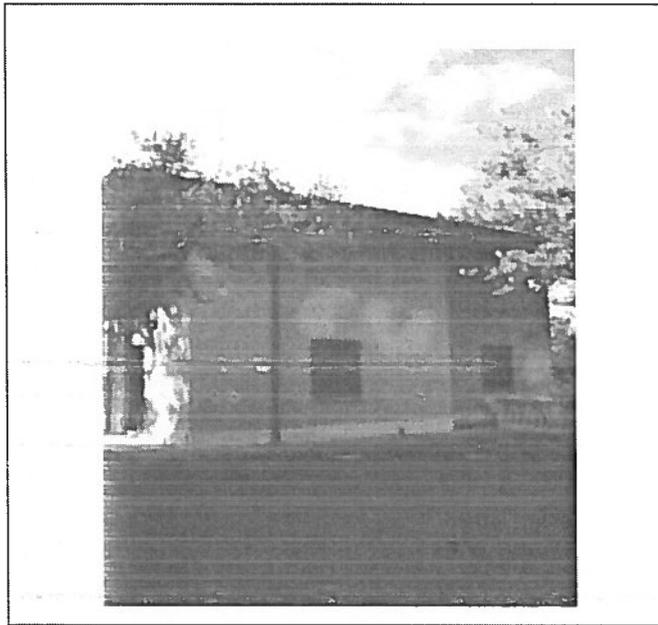
**Modello sintetico**  
(ovvero modello contenente gli elementi tecnico-estimativi minimi richiesti)

Indirizzo del bene da stimare

CITTA'

FRASCATI

Via Cesare Minardi n.11



### Indice:

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE.....	-3-
2. UBICAZIONE.....	-3-
3. DESCRIZIONE.....	-4-
4. PROPRIETA'.....	-4-
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	-4-
6. DATI CATASTALI.....	-4-
7. CONSISTENZA.....	-5-
8. STATO MANUTENTIVO.....	-5-
9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....	-5-
10. NOTE.....	-10-
11. CONCLUSIONE E INDICAZIONE.....	-10-
ALLEGATI.....	-11-

## **SCHEDA RIASSUNTIVA**

**Scopo della valutazione:** Vendita.

**Epoca di riferimento della valutazione:** 23 Novembre 2017.

**Data di ultimazione della valutazione:** 27 Novembre 2017.

**Indirizzo:** Via Cesare Minardi n.11 Frascati (RM).

**Descrizione:** Appartamento in Villa, realizzato in muratura portante, tetto in legno, realizzato su un piano, in buono stato manutentivo, con terreno circostante in parte pavimentato di 1110 mq.

**Data di costruzione:** 1966.

**Consistenza:** 2,5 vani, superficie catastale 36 mq. terreno in comproprietà 1110 mq.

**Proprietà:** Istituto Nazionale di Fisica Nucleare

**Attuale uso:** Residenziale e terreno di pertinenza.

**Identificativi catastali:**

Foglio 23, Particella 398 sub. 503 - Appartamento

Foglio 23 Particella 398 - Terreno

Foglio 23, Particella 412, - Terreno

## 1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Tenuto conto che lo scopo della stima è la vendita dell'unità immobiliare ed il terreno che circonda la stessa, ritengo opportuno applicare il metodo di comparazione come criterio di stima.

## 2. UBICAZIONE

Nella descrizione dell'ubicazione devono essere contenuti almeno questi elementi:

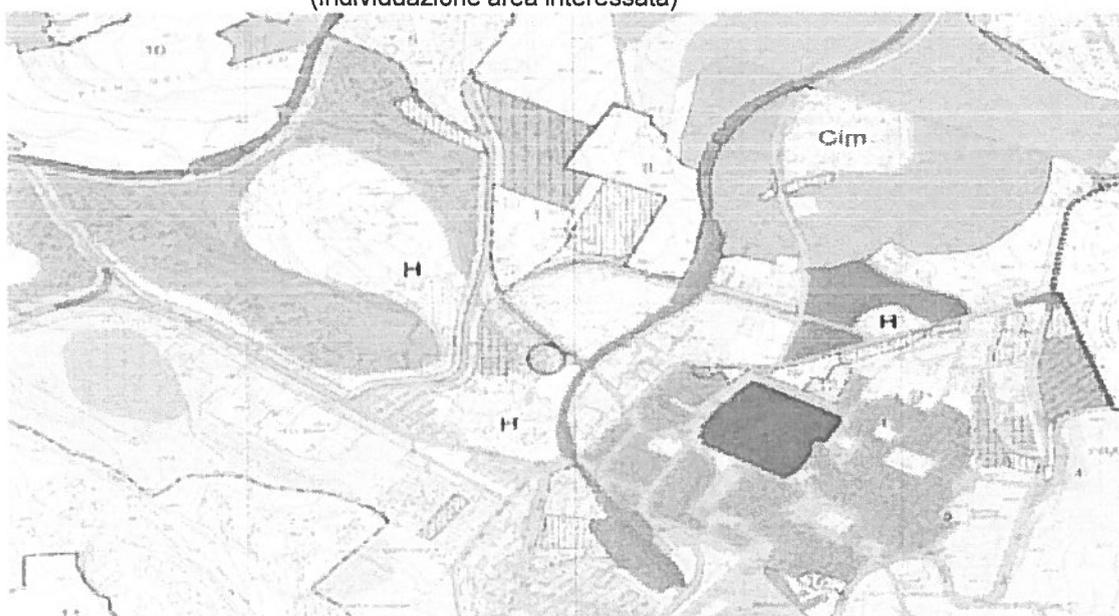
**21.** Frascati, zona Semi-centrale.

**22.** In prossimità della stazione ferroviaria di Frascati, di una rete di trasporto di autobus urbani e tutti i servizi scolastici e di prima necessità.

**23.** Il contesto è riservato e allo stesso tempo vicino al centro del paese raggiungibile a piedi e vicino a tutti i servizi



(individuazione area interessata)



(estratto dal P.R.G. vigente)

### 3. DESCRIZIONE

La descrizione del bene da valutare deve contenere i seguenti punti:  
*per un fabbricato o un'unità immobiliare*

- Anno di costruzione 1966 con licenza edilizia n.794, successivamente è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 237 del 23 ottobre 2003. Per l'immobile è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n. 2978 del 22 Gennaio 2016
- destinazione d'uso residenziale.
- Immobile sorge dalla divisione di una villa unifamiliare in tre appartamenti, realizzato in muratura perimetrale portante, il tetto in legno è stato da poco realizzato. L'unità immobiliare in questione è sita al piano terra alla quale si accede direttamente dal giardino.
- Residenziale.
- L'immobile è in buono stato di manutenzione ristrutturato internamente ed esternamente, da poco è stato realizzato il tetto in legno. .
- L'immobile si sviluppa interamente su un piano di 28,70 mq. calpestabili ed è composto da: salone con angolo cottura, camera e bagno. Il tutto affaccia direttamente sul giardino di proprietà in parte pavimentato.
- L'immobile è fornito di impianto elettrico, idrico e gas conformi alla normativa vigente.

(Allegato 1 – Fotografie)

### 4. PROPRIETÀ

Istituto Nazionale di Fisica Nucleare con sede in Frascati 84001850589.

### 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile insiste in una zona edificabile, è sottoposta al vincolo Paesaggistico della Regione Lazio e ricade all'interno dell'Ente Parco dei Castelli Romani. In questa zona di piano regolatore è possibile eseguire ampliamento, cambi di destinazione d'uso e nuova edificazione.

Per l'immobile oggetto di stima è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 794 del 21 Aprile 1966, successivamente Concessione Edilizia in sanatoria n. 237. Infine è stato rilasciato il Certificati di Agibilità protocollo n. 2978 del 22 Gennaio 2016.

### 6. DATI CATASTALI

Il complesso risulta così accatastato: al C.F. di Frascati  
Foglio 23 particella 398 subalterno 503 categoria A/4  
consistenza 36 mq. proprietà 1/1  
Foglio 23 particella 398 , ente urbano, 490,00 mq.  
Foglio 23 particella 554 , Uliveto, 620,00 mq. proprietà 1/1

(Allegato 2 – Copia delle visure catastali, estratto di mappa e planimetrie)

## 7. CONSISTENZA

Indicare come da schema sotto riportato le superfici lorde piano per piano, secondo la destinazione d'uso, differenziando tra aree coperte ed aree scoperte. Per superficie lorda si deve intendere la superficie comprensiva anche delle aree destinate ai vani scala e ai vani tecnici, la data di esecuzione del sopralluogo è il 10 Novembre 2017.

Piano	Attuale utilizzo	Sup. lorda coperta (mq)	Sup. scoperta (mq)
Terra	Residenziale	36	
Terreno			490
Terreno			620
<b>Totale</b>		<b>36,00mq</b>	<b>1110,00mq</b>

## 8. STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo, è stato da poco realizzato il nuovo tetto in legno. Non si ritiene necessario nessun intervento di manutenzione straordinaria per poter utilizzare il bene in questione.

## 9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto ritiene opportuno applicare il metodo di valore di mercato per comparazione come metodo di stima, in quanto è possibile reperire dall'indagine di mercato, dai borsini immobiliari e dall'Osservatorio del mercato immobiliare il valore per immobili simili a quello oggetto di stima. Il sottoscritto sostiene che il valore più probabile per questa unità immobiliare è di 2850,00 €/mq.

### 9.1. Presupposti della valutazione

Nella valutazione si prenderà in considerazione:

Lo stato manutentivo è buono, è stato da poco realizzato il nuovo tetto in legno, la possibilità di avere un'area esterna da adibire a parcheggio privato.

### 9.2. Valore di mercato per comparazione diretta

Questo criterio valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

Elementi principali:

1. epoca di riferimento 2017
2. consistenza ragguagliata: 61,00 mq.
3. mercato omogeneo di riferimento: appartamento in villa
4. beni affini
5. prezzo unitario rilevato dal mercato : €/mq 2850

Procedimento di stima:

$$\begin{aligned} Vm_b &= v_0 * S_p \\ &= 2850 * 61 = \\ &€ 173850 \end{aligned}$$

## Dove:

- $Vm_b$  = valore di mercato del bene oggetto di stima  
 $v_0$  = valore unitario di mercato preso a riferimento  
 $S_p$  = superficie ragguagliata del bene oggetto di stima

**9.2.a Epoca di riferimento**

Il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo in data 22 Novembre 2017. La perizia è stata redatta in data 24 Novembre 2017.

**9.2.b Consistenza ragguagliata (virtualizzata).**

Per permettere di avere una lettura omogenea dei dati è necessario riferirsi a dei parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo delle superfici rispetto all'utilizzo principale e di ogni altro fattore che si ritenga rilevante. Ciò si ottiene, come da prassi, applicando dei coefficienti di virtualizzazione alle superfici lorde precedentemente indicate. Tali coefficienti possono riferirsi a quelli dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998 n°138, ad altra fonte di settore riconosciuta ovvero alla prassi dettata dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento.

E' fondamentale tuttavia evidenziare, piano per piano, diversificando anche la destinazione d'uso, il parametro di virtualizzazione utilizzato, fornendone la motivazione.

Qui di seguito si riporta un esempio dello schema da utilizzare, contenente gli elementi minimi necessari.

TABELLA CONSISTENZE VIRTUALIZZATE								
Livello di piano	Destinazione e d'uso/utilizzo	Superficie lorda/netta (mq)	CRITERI DI RAGGUAGLIO				Coefficiente di virtualizzazione (%)	superficie virtualizzata a lorda/netta (mq)
			Apprezamento per destinazione d'uso/tipologia		Apprezamento per caratteristiche fisiche (finiture, stato manutentivo, dotazione impiantistica, livello di piano, ecc...)			
			Caratteristiche della destinazione e/tipologia	Fonte	Caratteristiche e della porzione	Fonte		
T	RESIDENZIALE	60	PRINCIPALE	D.P.R. 138/98, RICERCHE DI MERCATO	SUPERIORE	D.P.R. 138798 E RICERCHE DI MERCATO	1	36
T	TERRENO	1110			SUPERIORE		0,1/0,002	25,00

(allegato 3 calcolo superficie ragguagliata)

### 9.2.c Mercato omogeneo di riferimento

E' necessario indicare la porzione di territorio a cui ci si riferisce e i cui beni abbiano *caratteristiche estrinseche* simili al bene oggetto della valutazione, motivando ogni altra eventuale scelta riguardo alla definizione del mercato di riferimento.

Beni affini a quello da valutare sia per le caratteristiche sia per l'apprezamento all'interno del mercato di riferimento

I beni affini a quello da valutare devono essere il più possibile simili per *caratteristiche intrinseche* all'oggetto della valutazione. Per tali beni, in questa fase riportati in forma descrittiva, è opportuno specificare quanto segue:

- tipologia/destinazione Residenziale
  - epoca di riferimento anno 2017
  - ubicazione (centrale / semicentrale / periferica); semicentrale
  - dotazione infrastrutturale e di servizi del contesto; bus, stazione e servizi
  - qualità ed appetibilità del contesto; buona e ricercata
  - epoca di costruzione; dal 2015
  - stato di manutenzione; buona
  - qualità delle finiture; di pregio
  - livello di dotazione e stato di conservazione degli impianti; alto
  - superficie ragguagliata: 150 mq.
- 
- tipologia/destinazione Residenziale
  - epoca di riferimento anno 2017
  - ubicazione (centrale / semicentrale / periferica); semicentrale
  - dotazione infrastrutturale e di servizi del contesto; bus, stazione e servizi

- qualità ed appetibilità del contesto; buona e ricercata
  - epoca di costruzione; 1950
  - stato di manutenzione; ristrutturato
  - qualità delle finiture; medie
  - livello di dotazione e stato di conservazione degli impianti; medio
  - superficie ragguagliata: 75 mq.
- 
- tipologia/destinazione Residenziale
  - epoca di riferimento anno 2017
  - ubicazione (centrale / semicentrale / periferica); semicentrale
  - dotazione infrastrutturale e di servizi del contesto; bus, stazione e servizi
  - qualità ed appetibilità del contesto; buona e ricercata
  - epoca di costruzione; 1960
  - stato di manutenzione; discreta
  - qualità delle finiture; medie
  - livello di dotazione e stato di conservazione degli impianti; da rivedere
  - superficie ragguagliata: 80 mq.

- 
- tipologia/destinazione Residenziale
  - epoca di riferimento anno 2017
  - ubicazione (centrale / semicentrale / periferica); semicentrale
  - dotazione infrastrutturale e di servizi del contesto; bus, stazione e servizi
  - qualità ed appetibilità del contesto; buona e ricercata
  - epoca di costruzione; 1980
  - stato di manutenzione; buono stato
  - qualità delle finiture; medio
  - livello di dotazione e stato di conservazione degli impianti; non conforme
  - superficie ragguagliata: 130.

- 
- tipologia/destinazione Residenziale
  - epoca di riferimento anno 2017
  - ubicazione (centrale / semicentrale / periferica); semicentrale
  - dotazione infrastrutturale e di servizi del contesto; bus e stazione
  - qualità ed appetibilità del contesto; buona e ricercata
  - epoca di costruzione; 1980
  - stato di manutenzione; ristrutturato
  - qualità delle finiture; buona
  - livello di dotazione e stato di conservazione degli impianti; conformi
  - superficie ragguagliata: 80.

- 
- tipologia/destinazione Residenziale e magazzino
  - epoca di riferimento anno 2017
  - ubicazione (centrale / semicentrale / periferica); semicentrale
  - dotazione infrastrutturale e di servizi del contesto; bus e stazione
  - qualità ed appetibilità del contesto; buona e ricercata
  - epoca di costruzione; 2001
  - stato di manutenzione; ristrutturato
  - qualità delle finiture; buone

- livello di dotazione e stato di conservazione degli impianti; conformi
- superficie ragguagliata: 60 mq.

### 9.2.d Prezzo unitario rilevato dal mercato

Fondamentale è la determinazione del prezzo unitario da porre alla base del procedimento sintetico-comparativo. Si dovrebbe giungere al prezzo unitario che più si avvicina al vero prezzo di mercato del bene oggetto della valutazione, evitando, come già evidenziato, di ricorrere a valori medi.

Tutto il processo di selezione del prezzo di riferimento va inserito all'interno della relazione, sintetizzandolo poi con una griglia come sotto rappresentata

Natura del dato	Epoca	Zona di riferimento	Prezzo di vendita €/mq	Canone di locazione €/mq anno
Ricerca di mercato	2017	semicentrale	3126	
Ricerca di mercato	2017	semicentrale	2933	
OMI	2017		Min 2400 max 3300	
Ricerca di mercato	2017	semicentrale	2533	
Ricerca di mercato	2017	semicentrale	2223	
Ricerca di mercato	2017	semicentrale	1950	
Ricerca di mercato	2017	semicentrale	2583	

Per natura del dato si intende:

- valori / canoni di locazione riscontrati nella stipula di atti per beni analoghi (atti di compravendita, contratti di locazione, etc.);
- valori / canoni di locazione stimati in incarichi tecnici precedenti (precedenti d'ufficio);
- valori / canoni di locazione riscontrati in offerte di mercato per beni analoghi – in mancanza delle fonti di cui ai punti (a) e (b).

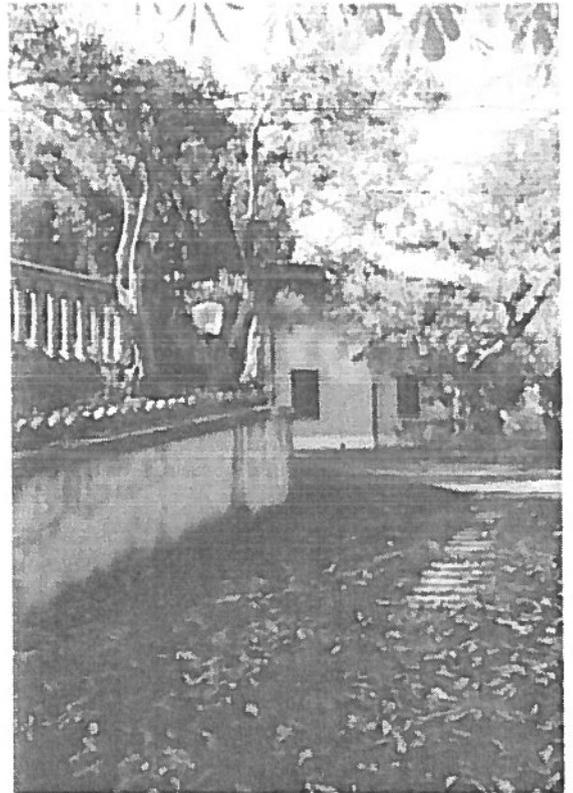
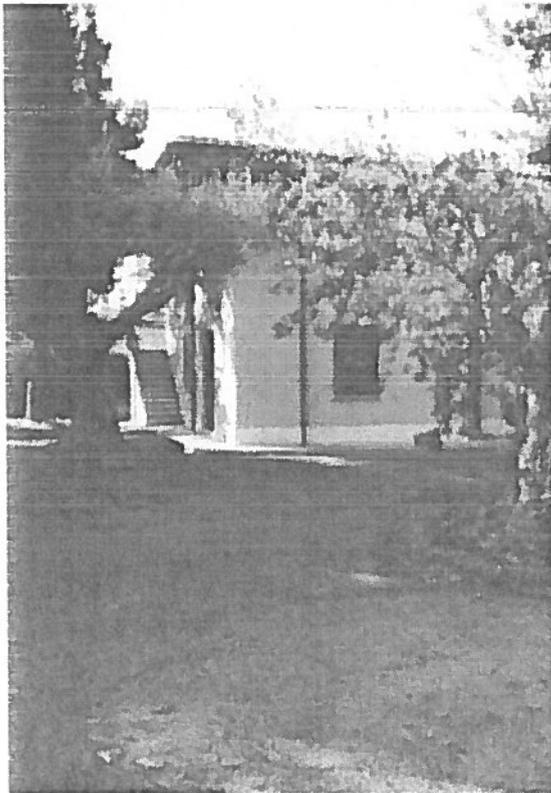
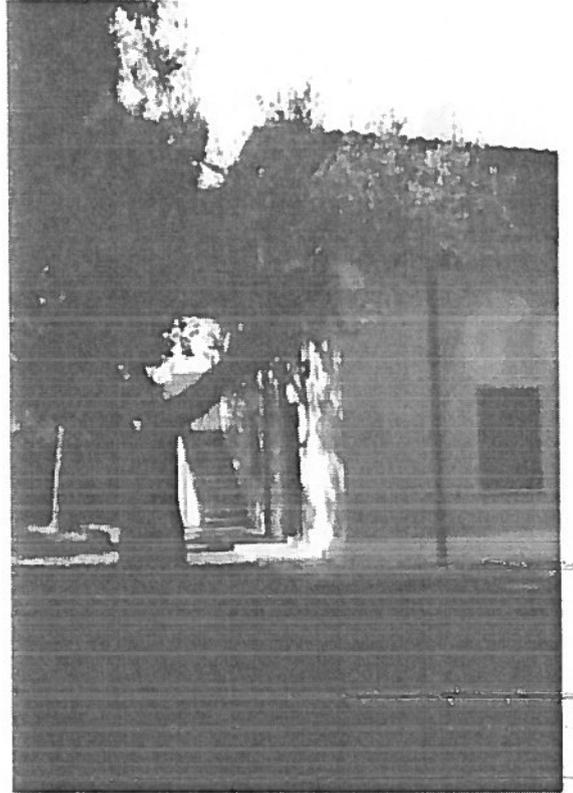
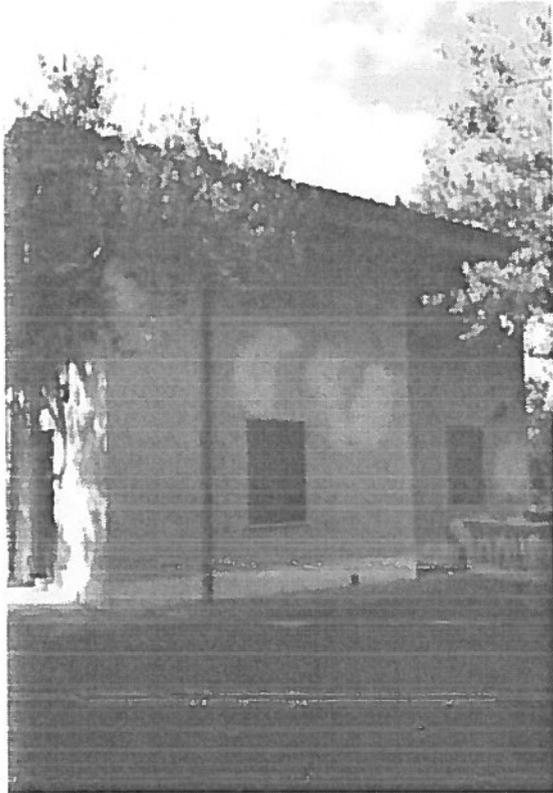
Il tutto deve essere sintetizzato quanto meno secondo la seguente tabella:

Più probabile canone / valore (€/mq/mese)	
Rispondenza alla norma della dotazione impiantistica	Secondo la norma
Livello dotazione impiantistica	nuova
Stato conservativo/ manutentivo	nuovo
Livello finiture	Di pregio
Consistenza	150 mq.
Ubicazione	Via Tuscolana
Alea di contrattazione	
Aggiornamento temporale	
Canone / valore unitario offerto - contrattualizzato - stimato (€/mq/mese)	3126
Data/Epoca riferimento dato	Novembr e/2017
Tipologia dato	vendita
Natura del dato	Ricerca di mercato
Rif. dato n°	1

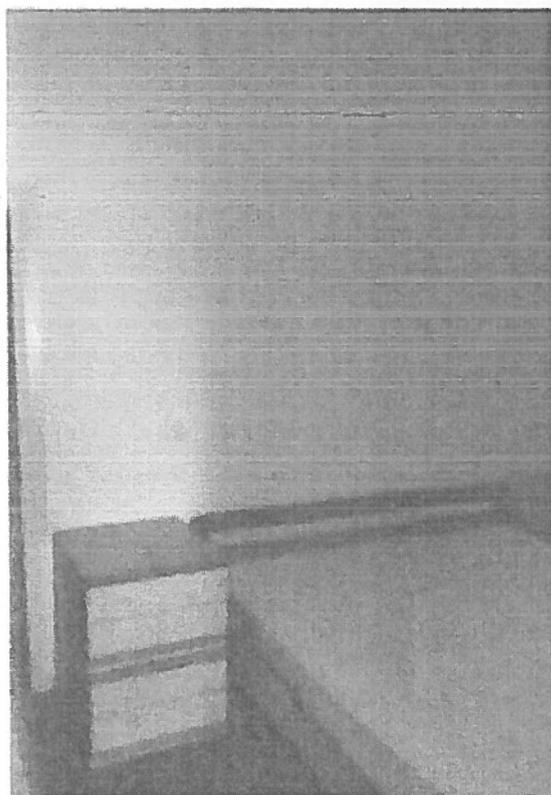


**ALLEGATI ”.**

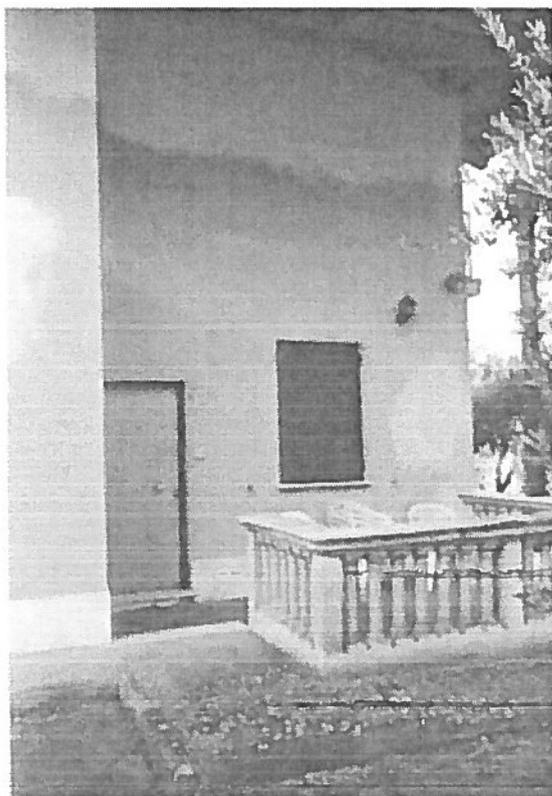
110

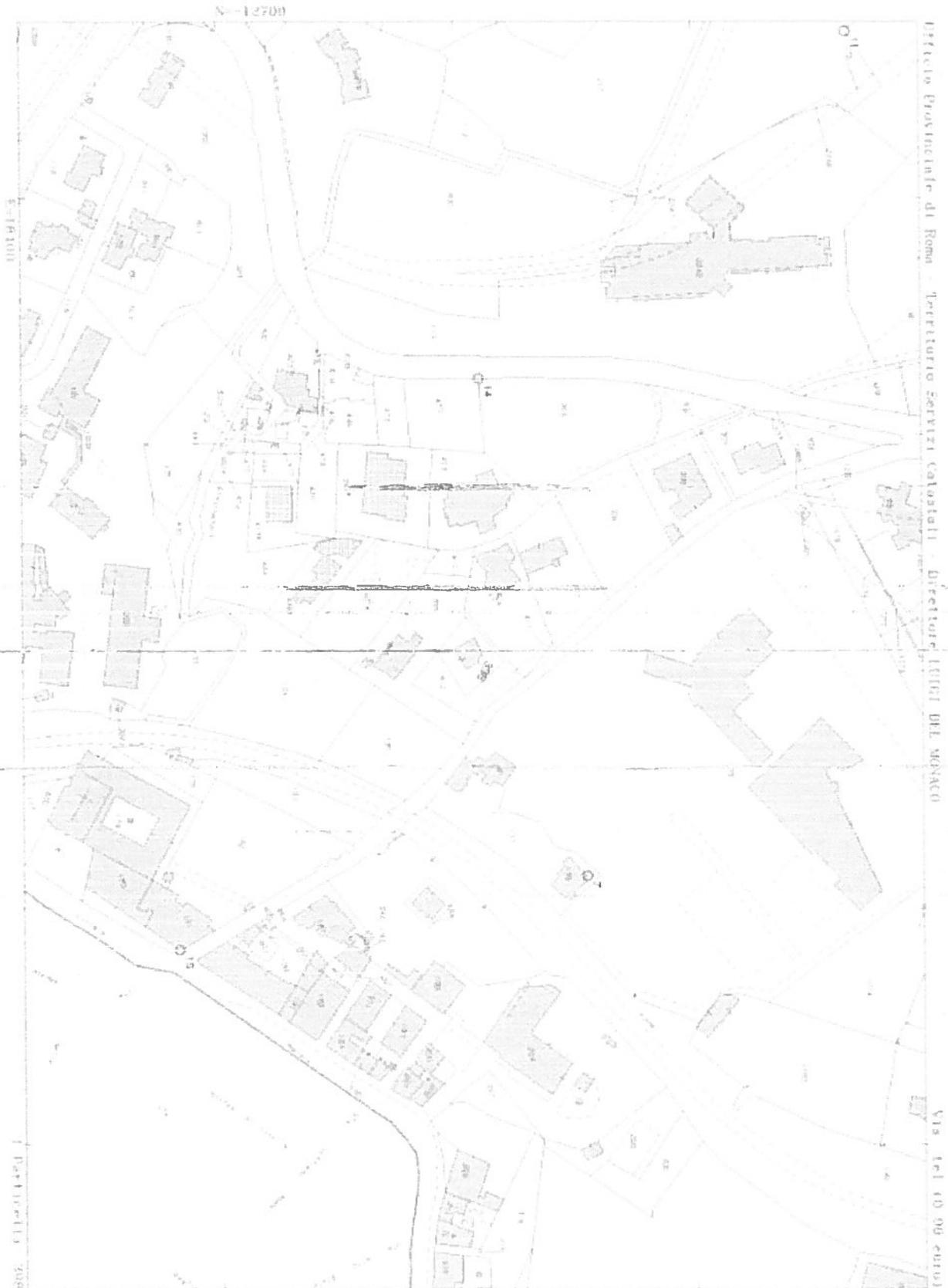


111



112

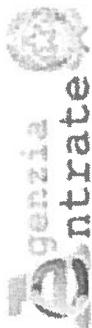




Comune FRASCATI  
Foglio 23

Scala originale 1:2000  
Dimensione cornice 534 000 x 378 000 metri

23 Nov 2017 16:59:36  
Prod. n. F105059/2017



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastrali

Date: 23/11/2017 - Ora: 17:01:42 Fine  
Visura n.: T307163 Page: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2017

**Dati della richiesta**  
Comune di FRASCATI ( Codice: D773)  
Provincia di ROMA  
Foglio: 23 Particella: 398

**Catasto Terreni**

**Area di enti urbani e promiscui**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub. Puz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Dato	
1	23	398	.	ENTE URBANO	04,90		Aggato

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PFR  
ALLINEAMENTO MAPPE del 17/05/2005 protocollo n.  
RY0362664 in atti dal 17/05/2005 ALLINEAMENTO  
MAPPE (n. 3142.1/2005)

Notifica

Mappe Fabbricati Correlati  
Sezione - Sez Urb - Foglio 23 - Particella 398  
Sezione - Sez Urb - Foglio 23 - Particella 399  
Sezione - Sez Urb - Foglio 23 - Particella 99999

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

114



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 23/11/2017 - Ora: 17:07:53 Fine  
Visura n.: T310791 Pag: 1

## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2017

**Dati della richiesta** Comune di **FRASCATI** (Codice: D773)

Provincia di **ROMA**

Foglio: **23** Particella: **412**

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSIFICATIVI			Redigito
	Foglio	Particella	Sub. Porz.	Superficie (mq)	Distanza	Destinazione	
1	23	402	-	06,20	20	UOVIETO	Agrario Euro <b>1,92</b> <b>1.3.720</b> Impianto meccanografico del 02/03/1985

Nota

**INTESAIO**

N. 1 ISTITUTO NAZIONALE DI FISICA NUCLEARE COD. SEDE IN FRASCATI  
 ISCRIZIONE CATASTRO PUBBLICO del 01/04/1980 Nota in data 11/08/07/1995 Registro n. 2181 Regante: GIOVANNA PETRELLA. Sede: ROMA. Registrazione: FR. Sede: ROMA.  
 n. 17012 del 18/04/1980 (n. 11793,3/1988)

CODICE FISCALE  
840050589\*

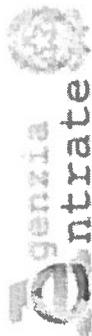
DIRTTI E ONERI REALI  
(1) Proprietà: PR 1020/1028

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

115



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 24/11/2017 - Ora: 17:33:19 Fine  
Visura n.: T268691 Pag: 1

## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2017

**Dati della richiesta**  
Comune di FRASCATI (Codice: D773)  
Provincia di ROMA  
Foglio: 23 Particella: 398 Sub: 503

**Catasto Fabbricati**  
Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miscro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
1	Urbana	23	398	503			A.4	3	2.5 vani	Catastale Totale: 36 m <sup>2</sup> Totale escluse aree semperte*: 36 m <sup>2</sup>	Euro 219,49	Variazione del 09/11/2015 - Inscartamento in visura dei dati di superficie.	

**Indirizzo**  
Annotazioni  
INTESTATO

N. 1 ISTITUTO NAZIONALE DI FISICA NUCLEARE, con sede in FRASCATI  
DATI ANAGRAFICI  
CODICE FISCALE  
84601850589\*  
DIRITTO ENERGETICI  
113 Proprieta'

Mappali Terreni Correlati  
Sezione - Foglio 23 - Particella 398

Unità immobiliari n. 1  
Tributi etariati: 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).

116

117

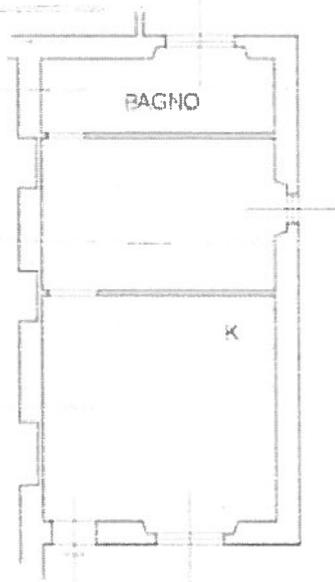
Data: 24/11/2017 - n. T270093 - Richiedente: CMLMNL88D2H1501Q

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

Dichiarazione protocollo n. RM00914304e1 10/02/2004	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Frascati	
Via Cesare Minardi civ. 11	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Valente Claudio
Sezione:	iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 23	Prov. Roma
Particella: 398	N. 8680
Subalterno: 503	

Scheda n. 1      Scala 1:100

**ABITAZIONE  
PIANO TERRENO  
H = 3.25 ML.**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/11/2017 - Comune di FRASCATI (UD773) - Foglio 23 - Particella 398 - Subalterno 503 - VIA CESARE MINARDI n. 11 piano T.

Ultima planimetria in atti  
Data: 24/11/2017 - n. T270093 - Richiedente: CMLMNL88D2H1501Q  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

A/1		A/2		A/3		A/4		A/5		A/6		A/7		A/8		A/9	
Abitazioni di tipo signorile		Abitazioni di tipo civile		Abitazioni di tipo economico		Abitazioni di tipo popolare		Abitazioni di tipo ultrapopolare		Abitazioni di tipo rurale		Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici		Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi			
Descrizione degli ambienti		Superficie lorda in m <sup>2</sup> (a)		Coefficiente Multiplicatore (b)		Calcoli della superficie emessa						Superficie esposta (c) = (a) x (b)					
A1	Vantaggi locali accessibili a pubblica servizio della specificità categoria e valore locale addizionali a prima servizio dei principali servizi e servizi appartenenti alle categorie C1 e C2	30	1,00														36,00
B	Vantaggi locali accessibili a pubblica servizio di qualità elevata nella precedente tipologia A (tipologia con gli stessi vantaggi)		0,50														0,00
C	Vantaggi locali accessibili a pubblica servizio di qualità elevata nella precedente tipologia A (qualità non garantita con gli stessi vantaggi)		0,25														0,00
D	Balconi, terrazze e simili con accesso a tutti i vani e locali di cui al precedente multiplo di tipo A (vedere articolo 581c)		0,30														0,00
E	Balconi, terrazze e simili in annessi con i vani o locali di cui al precedente multiplo di tipo A, pertinenze escluse e della sua natura.		0,10														0,00
			0,15														0,00
F	Aree su ponte o comunque ancorate, (strutture esterne della via curata.		0,05														0,00
			0,10														25,08
			0,02														

Superficie totale finale (inclusa di tutti i volumi di cui sopra)		54
---	--	----



**AGENZIA DEL DEMANIO**

Il Direttore

Roma, *9 Dicembre 2013*  
prot. 2013/29349/DERS-PF-PA-PL

Alle Amministrazioni  
presenti nell'elenco ISTAT  
di cui all'art. 1, comma 3 della legge  
196/2009, ad eccezione delle  
Amministrazioni dello Stato, degli enti  
territoriali, degli enti previdenziali e degli  
enti del servizio sanitario nazionale,  
nonchè del Ministero degli affari esteri con  
riferimento ai beni immobili ubicati  
all'estero e delle  
**(tramite pubblicazione sul sito internet  
dell'Agenzia del demanio)**

E p.c.

*Trasmesso per posta elettronica  
Non segue originale*

Al Ministero dell'Economia  
e delle Finanze  
Gabinetto del Ministro  
Via XX Settembre, n. 97  
00187 Roma  
[segreteria.capogabinetto@tesoro.it](mailto:segreteria.capogabinetto@tesoro.it)  
[ufficiodigabinetto@pec.mef.gov.it](mailto:ufficiodigabinetto@pec.mef.gov.it)

Al Ministero dell'Economia  
e delle Finanze  
Dipartimento della  
Ragioneria Generale dello Stato  
Ispettorato Generale di Finanza –  
Ufficio IX  
Via XX Settembre, n. 97  
00187 Roma  
[rqs.segreteria.igf@tesoro.it](mailto:rqs.segreteria.igf@tesoro.it)  
[rqs.ragioneriagenerale@pec.mef.gov.it](mailto:rqs.ragioneriagenerale@pec.mef.gov.it)

Al Ministero dell'Economia  
e delle Finanze  
Ufficio del coordinamento  
Legislativo  
- Finanze  
Via XX Settembre, n. 97  
00187 Roma  
[gabmin.legislativo.finanze@tesoro.it](mailto:gabmin.legislativo.finanze@tesoro.it)



120

Al Ministero dell'Economia  
e delle Finanze  
Dipartimento delle Finanze  
Direzione Agenzie ed Enti  
della Fiscalità  
Via dei Normanni,5  
00184 Roma  
[df.daf.segreteria@finanze.it](mailto:df.daf.segreteria@finanze.it)  
[df.daf@pce.finanze.it](mailto:df.daf@pce.finanze.it)

**Oggetto: commi 1 e 1-bis dell'art. 12 del D.L. 6 luglio 2011, n. 98, come introdotto dall'art. 1, comma 138 della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (Legge di stabilità 2013) – Acquisto immobili. Congruità del prezzo da parte dell'Agenzia del demanio**

Com'è noto, a norma dell'art. 12, comma 1 del D.L. 98/2011, le operazioni di acquisto e vendita di immobili, effettuate da parte delle Amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuate dall'ISTAT ai sensi dell'art. 1, comma 3 della legge 196/2009 – con esclusione degli enti territoriali, degli enti previdenziali e degli enti del servizio sanitario nazionale, nonché del Ministero degli affari esteri con riferimento ai beni immobili ubicati all'estero – sono subordinate alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica da attuarsi con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze.

L'art. 1, comma 138 della legge 228/2012 (Legge di stabilità 2013), nell'introdurre il comma 1-bis al citato art. 12, ha previsto che, a decorrere dal 1° gennaio 2014, il richiamato decreto sia adottato anche sulla base della documentata indispensabilità e indilazionabilità attestata dal responsabile del procedimento e ha rimesso alla competenza di questa Agenzia la verifica di congruità del prezzo di acquisto, previo rimborso spese.

Il Legislatore ha inteso non solo garantire il massimo rispetto dei principi di contenimento della spesa limitando le operazioni d'acquisto a quelle strettamente necessarie e improrogabili, ma anche tutelare l'Amministrazione "procedente" con riferimento alla puntuale determinazione del prezzo d'acquisto, affidando la congruità del valore ad un soggetto terzo e altamente qualificato in materia di attività tecnico - estimali.

Il medesimo comma ha rinviato, per le modalità di attuazione, ad un decreto del Ministro dell'economia e delle finanze.

Al fine di garantire piena operatività alle citate disposizioni sin dal 1° gennaio 2014 ed allo scopo di consentire la prevista verifica di congruità, è necessario che codeste Amministrazioni presentino formale istanza all'Agenzia del demanio, tramite l'indirizzo di posta elettronica certificata [AcquistiEnti@pce.agenziaedemanio.it](mailto:AcquistiEnti@pce.agenziaedemanio.it), comunicando il prezzo d'acquisto proposto dal proprietario dell'immobile e trasmettendo una perizia del bene che potrà essere redatta sulla base del modello estimale disponibile sul sito internet di questa Agenzia ovvero contenere gli elementi riportati nel citato modello.

Qualora il prezzo di acquisto determinato a seguito della perizia risulti inferiore a quello richiesto dalla Proprietà, codeste Amministrazioni dovranno acquisire da parte di quest'ultima l'accettazione di detto importo, specificando che lo stesso non ha carattere definitivo, ma dovrà essere sottoposto alla congruità da parte dell'Agenzia del demanio.

Resta inteso che questa Agenzia potrà essere interessata solo a seguito dell'acquisizione del prescritto decreto da parte del Ministero dell'economia e delle finanze, attestante il rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica, nonché la sussistenza dei presupposti essenziali di indispensabilità e indilazionabilità dell'acquisto. Il predetto decreto dovrà essere trasmesso alla scrivente Agenzia unitamente alla richiesta di congruità.

La congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del demanio, previo rimborso delle spese convenzionalmente determinato in Euro 300 per ogni congruità rilasciata. In caso di trattazioni di particolare complessità, l'Agenzia del demanio si riserva di valutare un diverso importo che sarà concordato tra le parti.

Si segnala che alle presenti istruzioni operative si aggiungeranno le indicazioni che saranno fornite dal Ministero dell'economia e delle finanze con il decreto attuativo da adottarsi a norma del richiamato art. 12 comma 1-bis.

Nel far riserva di fornire eventuali ulteriori indicazioni ovvero chiarimenti che si rendessero necessari, si porgono cordiali saluti.

Stefano Scalera

*Stefano Scalera*

Allegati:

- Modello Estimale

W  
02-EN  
②