

EFFE ERRE - DUE RTP

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



■ **Data della valutazione**

martedì 19/01/2021

■ **Data del rapporto**

martedì 19/01/2021

Determinazione del valore di mercato di un posto auto coperto

021 - subeject Roma via Pellaro 110 - C.F. Foglio 970, Part. 321 e Sub. 104

■ **Numero della pratica**

021 - subeject Roma via Pellaro 110 - C.F. Foglio 970, Part. 321 e Sub. 104

■ **Richiedente valutazione**

Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

■ **Valutatore**

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

■ **Tipo di Valutazione**

Fallimentare

■ **Oggetto**

Stima del valore di mercato, per punti di merito, di posto auto coperto ubicato in complesso condominiale, sito in Comune di Roma, località Capannelle, via Pellaro n. 110.

■ **Valore**

11.820,00 € Diconsi Euro undicimilaottocentoventi

COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1		Posto auto coperto Via PELLARO, 110 - 00100 - ROMA (RM)	
Classificazione	Posto auto coperto		
Comune	ROMA		
Indirizzo	Via Pellaro, 110		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Dati catastali	Fg. 970 Part. 321 Sub. 104		
Superficie (m ²)	15,76		
Valore unitario (€/m ²)	750,00		
Valore di mercato (€)	11.820,00		

2		Posto auto coperto Via PELLARO, 110 - 00100 - ROMA (RM)	
Classificazione	Posto auto coperto		
Comune	ROMA		
Indirizzo	Via Pellaro, 110		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Dati catastali	Fg. 970 Part. 321 Sub. 104		
Superficie (m ²)	15,76		
Valore unitario (€/m ²)	900,00		
Valore di mercato (€)	14.184,00		

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

- 1 Per l'immobile classificato come Posto auto coperto sito in Via PELLARO, 110, Condominio E, Interno 5 CAPANNELLE - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto coperto Via PELLARO, 110 - 00100 - ROMA (RM)", il:
- Valore di mercato OMI alla data di stima del 15/10/2020;
 - Valore di mercato Borsino Immobiliare Roma alla data di stima del 19/01/2021.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 970 Part. 321 Sub. 104 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 10, 16 m², Rendita 47,10 €

PREMESSA

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

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

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

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

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

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

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

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

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

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

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

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili

sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo. In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

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

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

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

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

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

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

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

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

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma
Valutatore	
Valutatore	Arch. Raffaella Malservisi Via S.AGATONE PAPA, 50 - 00100 ROMA - RM Cel. 3317654238 Nata il 02/02/1971 a FERRARA CF: MLSRFL71B42D548S
Valutatore	Ing. Filippo Frighi Via PALESTRO, 28 - 44100 FERRARA - FE Tel. 0532208936 Cel. 3356665938 Nato il 28/07/1970 a FERRARA CF: FRGFPP70L28D548T
Procedura	Gruppo Bonifaci s.r.l. Via BERTOLONI ANTONIO, 26 - 00100 ROMA - RM CF: 03978271009
Valutatore	Raggruppamento Temporaneo di Professionisti EffeErre-Due RTP - Dott. Ing. Frighi Filippo & Arch. Malservisi Raffaella

SCHEDA IMMOBILE**-Posto auto coperto Via PELLARO, 110 - 00100 - ROMA (RM)****Denominazione**

Data inserimento	15/10/2020	Data ultima modifica	05/02/2021
Codice	021 - subject Roma via Pellaro 110 Foglio 970 - Part. 321 - Sub. 104		
Classificazione	Posto auto coperto		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato		
Superficie	15,76 m ² Superficie Catastale Fabbricati		

Ubicazione

Via PELLARO, 110 -
CAPANNELLE 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E49/Suburbana/OSTERIA DEL CURATO-LUCREZIA ROMANA (VIA DELLE CAPANNELLE)

Unità Immobiliare

Condominio	E	Palazzina		Scala	
Piano di accesso				Interno	5

Descrizione principale

Trattasi di posto auto coperto ubicato al piano sottostrada condominiale.

Urbanistica e vincoli

Concessione Edilizia n°962 del 06/08/1988 e varianti n°581/C del 03/05/1989 e n°1537/C del 01/12/1989.

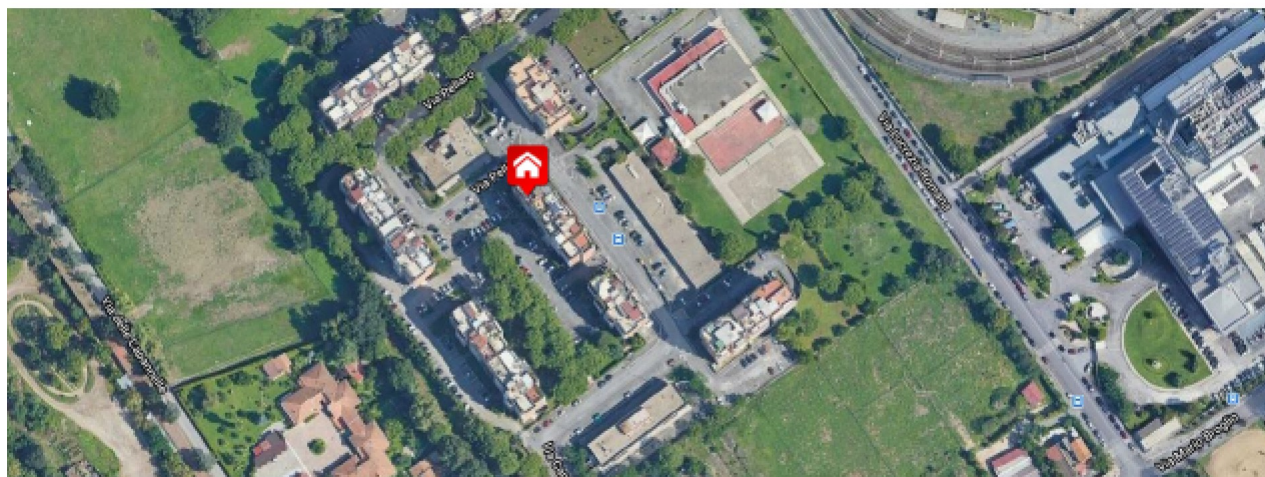
GEOGRAFIA

-Posto auto coperto Via PELLARO, 110 - 00100 - ROMA (RM)

Ubicazione

Regione	LAZIO	Provincia	RM
Comune	ROMA		
Zona	CAPANNELLE		
Indirizzo	Via PELLARO		
Civico	110	Cap	00100
Latitudine	41° 50' 0,3300"	Longitudine	12° 34' 29,7048"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE**-Posto auto coperto Via PELLARO, 110 - 00100 - ROMA (RM)****Descrizione consistenza**

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

Riassunto consistenza


Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie posto auto coperto	SPA	15,76	1,00	15,76
Totale Superficie (m²)		15,76		15,76
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Seminterrato

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	15,76	SPA	1,00	15,76
Totale per piano	15,76			15,76

Planimetria
021 - subject Roma via Pellaro 110 Foglio 970 - Part. 321 - Sub. 104-Posto auto coperto Via PELLARO, 110 ROMA-RM

Tipo di consistenza	Superficie Catastale Fabbricati		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Seminterrato	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria		N° Documento	4



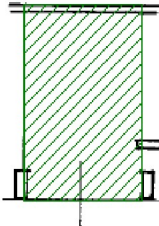
MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD 13-4-1988, n. 652)

MODELLO n. 102 mod. 4/9

MOD. 01 (CEU)
 LINEE 250

Planimetria di U.L.U. in Comune di ROMA via VIA PELLARO, 110 GIO.

ED F
 posto auto S
 p. 31
 h = 265



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1/200

Dichiarazione di MC

Denuncia di variazione

Identificativo catastale
 n. 970 sub. 104
 foglio 321

Consulente del **GEOMETRA**
 (Stato superiore o altro)
BALCONI ANTONINO
 iscritto all'Albo di **GEOMETRA**
 della provincia di **VITERBO** n. 351
 data 19/4/89 Firma *[Signature]*

RESERVATO ALL'USO:

Indirizzo: Roma - Strada 10 - 00100 - Comune di ROMA (RM) - Foglio 970 - Particella 321 - Subalterno 104 - P. 321 - Sub. 104 - Via Pellaro, 110 - Roma - RM - Malservisi - Frighi

CARATTERISTICHE**-Posto auto coperto Via PELLARO, 110 - 00100 - ROMA (RM)****■ Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie posto auto coperto	SPA	15,8	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	15,8	m ²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	19/01/2021	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO

-Posto auto coperto Via PELLARO, 110 - 00100 - ROMA (RM)

■ Denominazione

Classificazione	Posto auto coperto
Destinazione	Residenziale

■ Localizzazione/Ubicazione

Comune	ROMA	Provincia	RM
Località/Fraz./Zona	CAPANNELLE		
Posizione	Periurbana		

■ Tipologia immobiliare

Tipologia		Categoria	Usato
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	Dimensione unità	

■ Rapporti di posizione

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

DOCUMENTI

-Posto auto coperto Via PELLARO, 110 - 00100 - ROMA (RM)

■ Elenco Documenti generici

N. 1 estratto di mappa capannelle del 25/01/2021

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 2 Visura NCT fg. 970 - Part. 321 del 26/01/2021

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Visure catastali

N. 3 VS_970-321-104 del 05/10/2020

Foglio Particella Sub

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA

Catasto Fabbricati

Fg. 970 Part. 321 Sub. 104 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 16 m²

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Planimetrie

N. 4 Immagine della pagina n.1 di PLN_970-321-104 del 05/10/2020

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Seminterrato

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 5 PLN_970-321-104 - COPIA del 19/01/2021

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Fotografie

N. 6 IMG-7498 del 05/02/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 7 IMG-7499 del 05/02/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 8 IMG-7504 del 05/02/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 9 IMG-7506 del 05/02/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

■ **Fotografie**

N. 6 - IMG-7498



■ **Fotografie**

N. 7 - IMG-7499



EFFE ERRE - DUE RTP

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



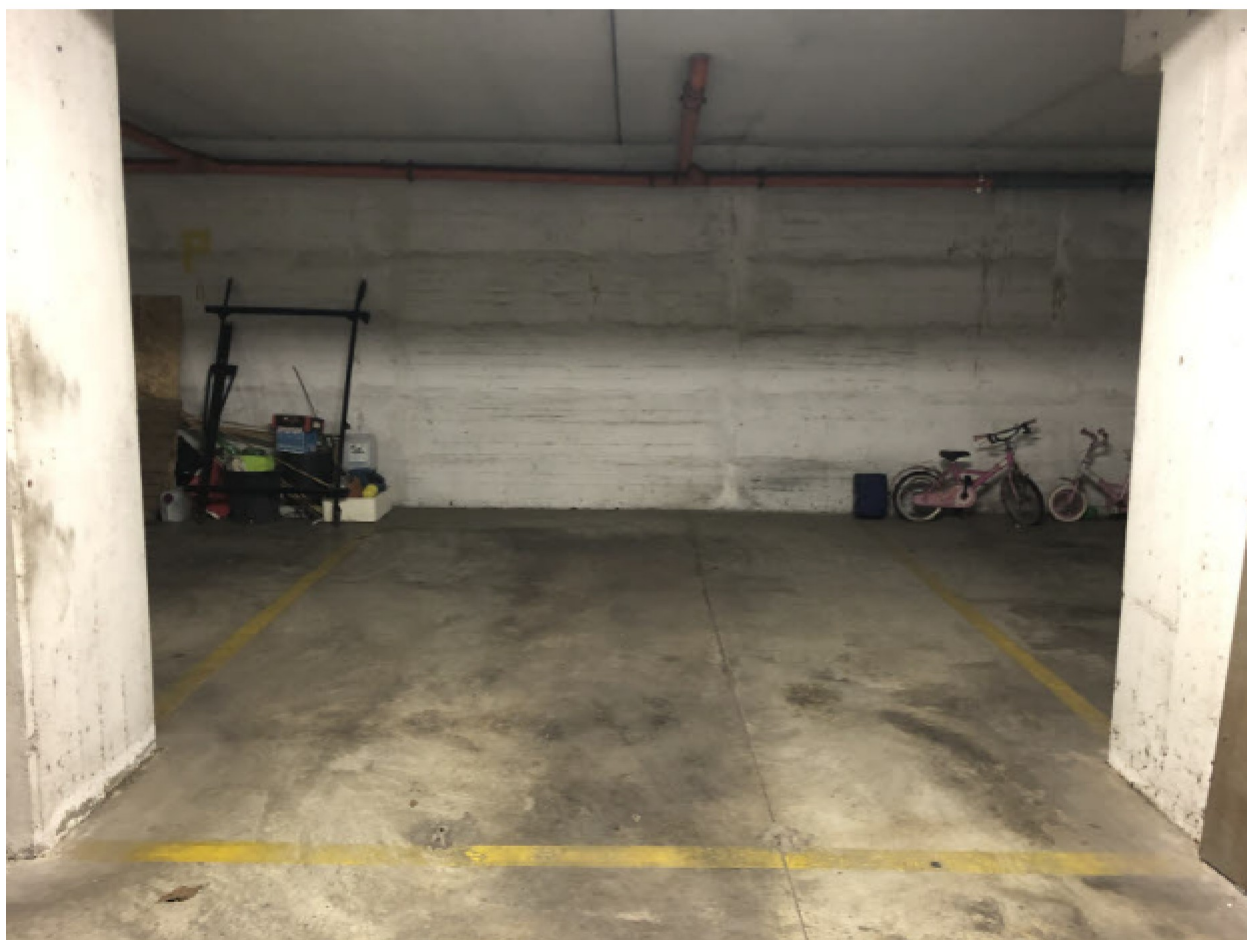
■ Fotografie

N. 8 - IMG-7504



Fotografie

N. 9 - IMG-7506



CONSISTENZA CATASTALE

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

■ Fabbricati - Comune catastale di ROMA (H501)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		970	321	104	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	10	16 m ²	47,10	16,00
Totali								47,10	16,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 970 Part. 321 Sub. 104 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: S1

Superficie catastale: 16,00 m²

Documenti di riferimento

N.3 - VS_970-321-104 del 05/10/2020

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 05/02/2021

EFFE ERRE - DUE RTP

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



VALUTAZIONE

Posto auto coperto Via PELLARO, 110 - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI dell'immobile, classificato come Posto auto coperto sito in ROMA (RM) - CAPANNELLE, Via PELLARO, 110, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato OMI = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 15/10/2020.

STIMA PER PUNTI DI MERITO

Posto auto coperto Via PELLARO, 110 - 00100 - ROMA (RM)

■ Stima per Punti di merito

■ Quotazioni/prezzi medi

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

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

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore OMI minimo	Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E49/Suburbana/OSTERIA DEL CURATO-LUCREZIA ROMANA (VIA DELLE CAPANNELLE) - Destinazione Residenziale - Posti auto coperti - Stato conservativo Normale	750,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		750,00	1,00

■ Punti di merito/coefficienti

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

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

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

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	750,00	-
	Prezzo medio corretto	750,00 €/m ²	
	Superficie (SUP)	15,76 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (750,00 €/m²) per la superficie commerciale (15,8 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 11.820,00 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
Posto auto coperto Via PELLARO, 110 - 00100 - ROMA (RM)

■ **Valore di mercato OMI**

Valore di mercato OMI	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	11.820,00

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

11.820,00 €

Diconsi Euro undicimilaottocentoventi

EFFE ERRE - DUE RTP

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



PROFILO IMMOBILIARE

Posto auto coperto Via PELLARO, 110 - 00100 - ROMA (RM)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 5 del presente rapporto.

EFFE ERRE - DUE RTP

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



VALUTAZIONE

Il Valore di mercato Borsino Immobiliare Roma dell'immobile, classificato come Posto auto coperto sito in ROMA (RM) - CAPANNELLE, Via PELLARO, 110, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato Borsino Immobiliare Roma = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 19/01/2021.

STIMA PER PUNTI DI MERITO

Posto auto coperto Via PELLARO, 110 - 00100 - ROMA (RM)

■ Stima per Punti di merito

■ Quotazioni/prezzi medi

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

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

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore min Listino Camera di Commercio	Anno di riferimento 2/2020	900,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		900,00	1,00

■ Punti di merito/coefficienti

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

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

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

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	900,00	-
	Prezzo medio corretto	900,00 €/m ²	
	Superficie (SUP)	15,76 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (900,00 €/m²) per la superficie commerciale (15,8 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 14.184,00 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Posto auto coperto Via PELLARO, 110 - 00100 - ROMA (RM)

■ Valore di mercato Borsino Immobiliare Roma

Valore di mercato Borsino Immobiliare Roma	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	14.184,00

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

14.184,00 €

Diconsi Euro quattordicimilacentottantaquattro

QUADRO RIASSUNTIVO

■ Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Posto auto coperto Via PELLARO, 110 - 00100 - ROMA (RM) il Valore di mercato OMI alla data di stima del 15/10/2020 è pari a 11.820,00 € per 15,8 m ² pari a 748,10 €/m ²	11.820,00
2	Per l'immobile classificato come Posto auto coperto Via PELLARO, 110 - 00100 - ROMA (RM) il Valore di mercato Borsino Immobiliare Roma alla data di stima del 19/01/2021 è pari a 14.184,00 € per 15,8 m ² pari a 897,72 €/m ²	
Totale		11.820,00
Totale Lotti		11.820,00

EFFE ERRE - DUE RTP

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



FIRME

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

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

Indice

Determinazione del valore di mercato di un posto auto coperto

021 - subeject Roma via Pellaro 110 - C.F. Foglio 970, Part. 321 e Sub. 104

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Mandato e assunzioni preliminari	4
Soggetti	4
Lotto 1	
Posto auto coperto Via PELLARO, 110 - 00100 - ROMA (RM)	
Scheda immobile	5
Geografia	6
Consistenze superficiali	7
Caratteristiche	9
Segmento di mercato	10
Documenti	11
Consistenza catastale	16
Valutazione	17
Stima per punti di merito	18
Risultati della valutazione	19
Posto auto coperto Via PELLARO, 110 - 00100 - ROMA (RM)	
Profilo immobiliare	20
Valutazione	21
Stima per punti di merito	22
Risultati della valutazione	23
Quadro riassuntivo	23
Firme	24

PRECISAZIONI

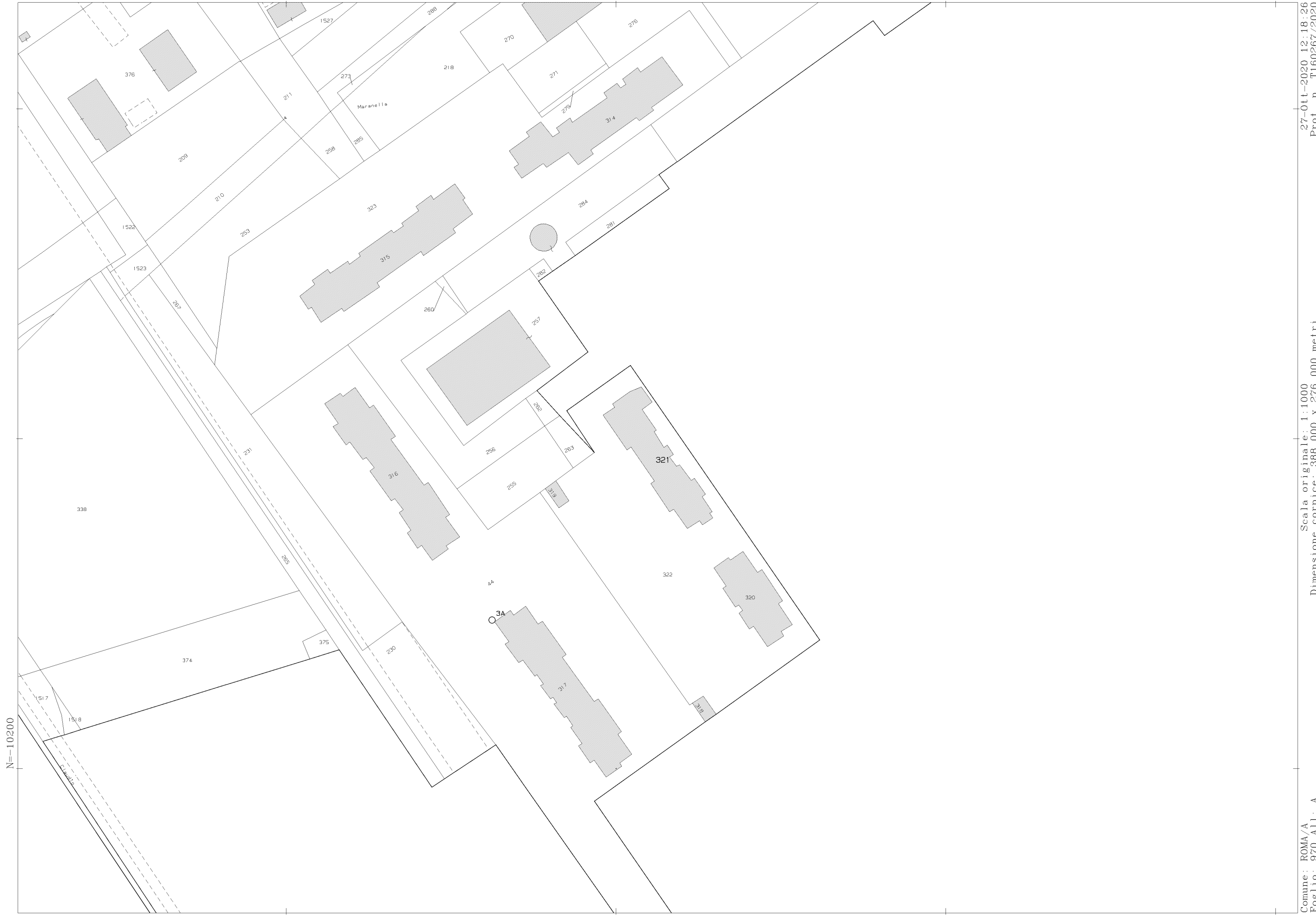
I sottoscritti valutatori Dott. Ing. Frighi Filippo e Dott. Arch. Malservisi Raffaella, a completamento del presente rapporto di valutazione, precisano:

1) COMPARABILI

La ricerca di compravendite eseguite negli ultimi 48 mesi non ha dato risultati per la tipologia di immobile da stimarsi, così come eventuali annunci immobiliari: si è così ricorsi all'utilizzo della Banca Dati Immobiliare OMI.

2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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



N=-10200

E=10100

1 Particella: 321

Comune: ROMA/A
Foglio: 970 A11: A
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri
27-Ott-2020 12:18:26
Prot. n. T160267/2020

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/01/2021

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501A)
Catasto Terreni	Sezione di SEZIONE A (Provincia di ROMA)
	Foglio: 970 Particella: 321

Area di enti urbani e promiscui dal 24/01/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	970	321		-	ENTE URBANO	05 26				Tabella di variazione del 24/01/2005 protocollo n. RM0035426 in atti dal 24/01/2005 (n. 35426.1/2005)
Notifica					Partita	1				
Annotazioni		varia con le particelle:322								

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 970 particella 322

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 970 - Particella 321

Area di enti urbani e promiscui dal 05/05/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	970	321		-	ENTE URBANO	05 06				TIPO MAPPALE del 12/04/1989 protocollo n. 488719 in atti dal 05/05/2003 (n. 901204.1/1989)
Notifica					Partita	1				
Annotazioni		deriva da p.lla 44								

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 970 particella 44 - foglio 970 particella 314 - foglio 970 particella 315 - foglio 970 particella 316 - foglio 970 particella 317 - foglio 970 particella 318 - foglio 970 particella 319 - foglio 970 particella 320 - foglio 970 particella 322 - foglio 970 particella 323

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/01/2021

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 05/05/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	970	44		-	SEMINATIVO 3	1	78 34	A6	Euro 188,72	Euro 87,50	VARIAZIONE D'UFFICIO del 05/05/2003 protocollo n. 488717 in atti dal 05/05/2003 (n. 726.1/2003)
Notifica						Partita					
Annotazioni				comprende le p.lle 670,693,676,699,712,688 del fg 978							

Situazione dell'Immobile dal 05/05/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	970	44		-	SEMINATIVO 3	1	78 34	A6	Euro 188,72	Euro 87,50	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 05/05/2003 protocollo n. 488715 in atti dal 05/05/2003 (n. 725.1/2003)
Notifica						Partita					
Annotazioni				migliore precisazione di superficie							

Situazione dell'Immobile dal 05/05/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	970	44		-	SEMINATIVO 3	1	59 04	A6	Euro 168,30	Euro 78,03	VARIAZIONE GEOMETRICA del 12/04/1989 protocollo n. 488707 in atti dal 05/05/2003 IN COLL. TIPO MAPPALE PROT.540/89 (n. 901204.1/1989)
Notifica						Partita					
Annotazioni				comprende p.lle 291 fg 977 e 214,264,254,266,259,272,219,277 fg 970							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 970 particella 214 - foglio 970 particella 264 - foglio 970 particella 254 - foglio 970 particella 259 - foglio 970 particella 272 - foglio 970 particella 219 - foglio 970 particella 277 - foglio 970 particella 266

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/01/2021

Situazione dell'Immobile dal 05/05/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	970	44		-	SEMINATIVO 3	72 01	A6	Euro 76,20	Euro 35,33	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 05/05/2003 protocollo n. 488697 in atti dal 05/05/2003 (n. 724.1/2003)
Notifica						Partita				
Annotazioni				migliore precisazione di superficie						

Situazione dell'Immobile dal 09/10/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	970	44		-	SEMINATIVO 3	37 74	A6	Euro 39,94	Euro 18,52	FRAZIONAMENTO del 25/02/1986 protocollo n. 817759 in atti dal 09/10/2002 (n. 12109.1/1986)
Notifica						Partita				
Annotazioni				variato - origina il n.269						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 970 particella 269

Situazione dell'Immobile relativa ad atto del 19/12/1973 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	970	44		-	SEMINATIVO 3	38 50	A6	Euro 40,74 L. 78.887	Euro 18,89 L. 36.575	FRAZIONAMENTO del 19/12/1973 in atti dal 01/04/1995 (n. 1726.900/1973)
Notifica						Partita		7206		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 970 particella 229

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/01/2021

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	970	44		-	SEMINATIVO 3	41	30	A6	L. 84.624	L. 39.235	Impianto meccanografico del 12/06/1979
Notifica						Partita		7206			

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

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SARTORI Emilia nata a ROMA il 13/02/1906	SRTMLE06B53H501Y*	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 12/04/1989
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 12/06/1979	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/10/2020

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 970 Particella: 321 Sub.: 104

INTESTATO

1	GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA	03978271009*	(1) Proprieta` per 1/1
---	---	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		970	321	104	6		C/6	10	16 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 47,10	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA PELLARO n. 110 piano: S1 interno: 5 edificio: E;								

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 970 - Particella 321

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/01/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		970	321	104	6		C/6	10	16 m ²		Euro 47,10	VARIAZIONE del 15/01/2015 protocollo n. RM0028916 in atti dal 15/01/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 8157.1/2015)
Indirizzo				, VIA PELLARO n. 110 piano: S1 interno: 5 edificio: E;								

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/10/2020

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		970	321	104	6		C/6	10	16 m ²		Euro 47,10 L. 91.200	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo , VIA PELLARO n. 110 piano: S/1 interno: 5 edificio: E;												
Notifica -				Partita 424704				Mod.58		-		

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/08/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		970	321	104	6		C/6	10	16 m ²		L. 192	COSTITUZIONE del 09/08/1990 in atti dal 13/11/1997 COSTITUZIONE (n. 9865.6/1990)
Indirizzo , VIA PELLARO n. 110 piano: S/1 interno: 5 edificio: E;												
Notifica -				Partita 424704				Mod.58		-		

Situazione degli intestati dal 28/12/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA	03978271009	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/01/2017 Repertorio n.: 4734 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 6287.1/2017)	

Situazione degli intestati dal 23/11/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BRENTA S.R.L. con sede in ROMA	06523181003	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 28/12/2016
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/11/2005 Trascrizione in atti dal 08/12/2005 Repertorio n.: 47983 Rogante: POLITI DOTT. ALBERTO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 95572.1/2005)	

Situazione degli intestati dal 16/07/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INIZIATIVE IMMOBILIARI NOVACASA 84 - S.R.L. con sede in ROMA	06633950586	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 23/11/2005
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/07/1998 Trascrizione in atti dal 12/02/1999 Repertorio n.: 38052 Rogante: POLITI DOTT. ALBER Sede: ROMA Registrazione: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 1047.1/1999)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/10/2020

Situazione degli intestati dal 30/11/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INIZIATIVE IMMOBILIARI NOVACASA 84 SPA con sede in ROMA	06633950586	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 16/07/1998
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/11/1995 protocollo n. 265438 Voltura in atti dal 12/03/2001 Repertorio n.: 34613 Rogante: A. POLITI Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA n: 58984 del 20/12/1995 ATTO DI FUSIONE (n. 25648.1/1999)		

Situazione degli intestati dal 09/08/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOC.EDILAQUILA A RESPONSABILITA LIMITATA con sede in ROMA		(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 30/11/1995
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 09/08/1990 in atti dal 13/11/1997 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 9865.6/1990)		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO
F. rig. rend. 497

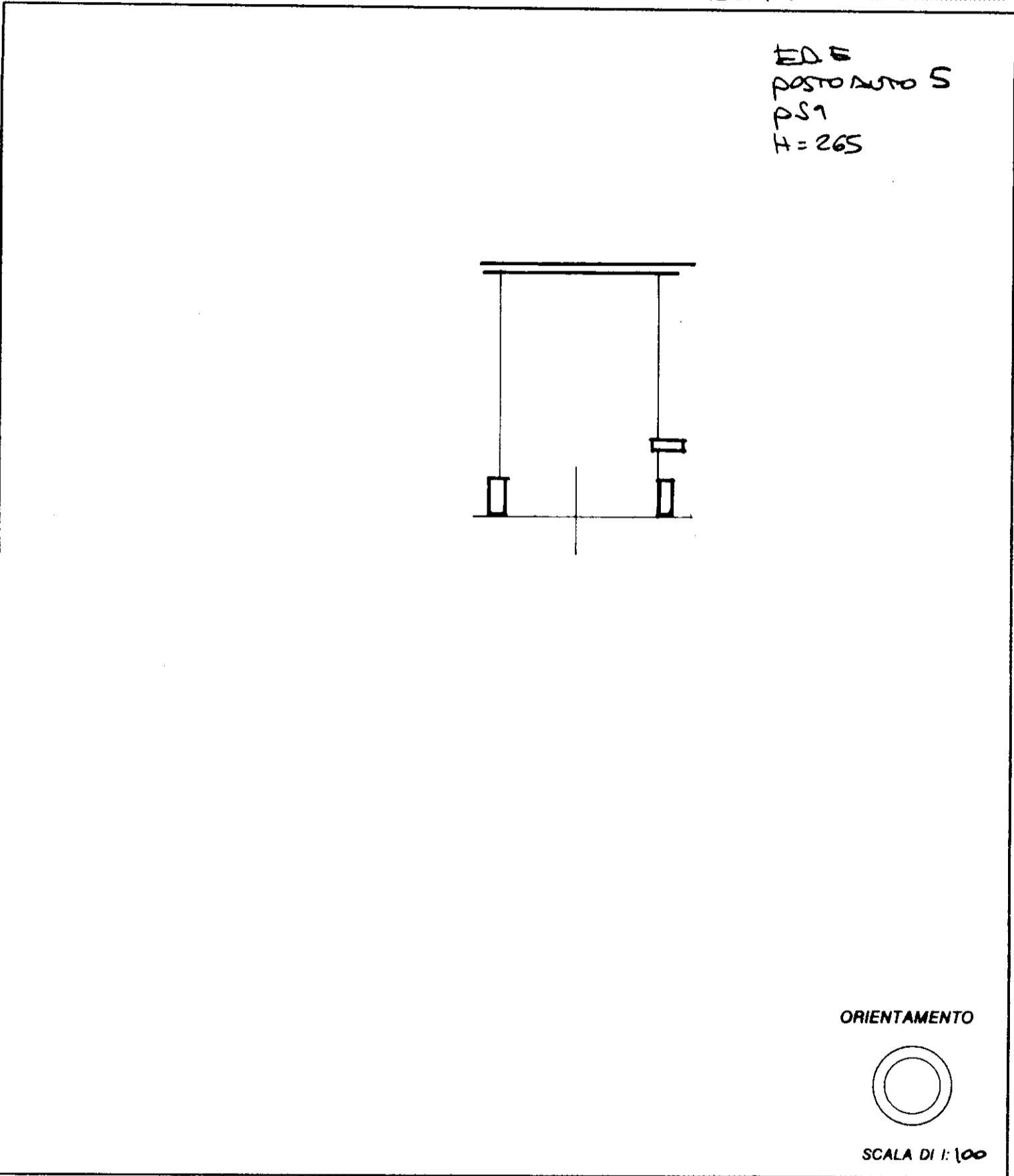


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via VIA VENEZIA ROMANA civ.



Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali
 F. 970
 n. 321 sub. 104

Compilata da: GEOMETRA
 (Titolo, cognome e nome)
FALCONI ANTONIO

Iscritto all'albo de: GEOMETRI
 della provincia di VITERBO n. 359
 data 19/4/89 Firma Antonio Falconi

RISERVATO ALL'UFFICIO

mapa 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 970 - Particella: 321 - Subalterno: 104 >
VIA PELLARO n. 110 piano: S1 interno: 5 edificio: E;