



Studio di Ingegneria
Progettazione • Direzione Lavori • Sicurezza

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n.634/2021 LUCIDI snc di LUCIDI PIETRO &
SABRINA

ed in proprio

LUCIDI PIETRO e LUCIDI SABRINA

G.D.: Cons. Dott. Francesco COTTONE

Curatore Rag. Salvatore VITTOZZI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Immobile in Via Mario Cingolani n. 22 scala E - int. 3

Roma (Rm)

il Consulente Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco



Roma, 14 luglio 2023



SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA.....	3
3. ISPEZIONE IPO-CATASTALE.....	3
4. LEGITTIMITÀ E CONFORMITÀ URBANISTICA.....	4
5. COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE.....	4
6. DESCRIZIONE DELLA ZONA E STATO D'USO DELL'IMMOBILE.....	4
7. CRITERI DI STIMA - RICERCA DI MERCATO E DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO BASE DI STIMA.....	5
8. CALCOLO DEL VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE.....	6
9. CONCLUSIONI.....	6
10. ALLEGATI.....	6



**Fallimento n.634/2021 LUCIDI snc di LUCIDI PIETRO & SABRINA
ed in proprio
LUCIDI PIETRO e LUCIDI SABRINA**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Immobile in Via Mario Cingolani n. 22 scala E - int. 3

Roma (Rm)



1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Capobianco, iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con il numero 15658, con studio professionale in Roma – Via Acaia n.50 su incarico ricevuto dal Curatore Fallimentare Rag. Salvatore Vittozzi, ha proceduto, previo sopralluogo, all'accertamento dello stato dei luoghi e dei valori relativi all'Immobile sito in Via Mario Cingolani n. 22 scala E - Int. 3 – Roma intestato a Lucidi Pietro nato a Roma il 16/05/1967 e Lucidi Sabrina nata a Roma il 11/01/1972.

2. Identificazione dell'Immobile oggetto di stima

La stima ha per oggetto l'appartamento sito in Roma, Via Mario Cingolani n.22 scala "E" piano secondo int. 3, con annessa cantina al piano interrato, distinto in Catasto Fabbricati al foglio n. 654, p.lla 185, sub 67, categ. A/3, classe 3, vani 5,5, mq 101, rendita € 923,17.

3. Ispezione ipo-catastale

L'intestazione attuale ai Signori Lucidi Pietro proprietà per $\frac{1}{2}$ e Lucidi Sabrina proprietà per $\frac{1}{2}$, deriva dai seguenti atti:

- In data 27/01/1983, l'immobile è acquisito in proprietà dai Signori Lallo Ida e Lucidi Luigi per assegnazione da parte della A.I.C. Associazione Italiana Casa;



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

- In data 08/11/2001 per successione di Lucidi Luigi, l'intestazione cambiava in: Lallo Ida 4/6, Lucidi Pietro 1/6, Lucidi Sabrina 1/6;
- In data 07/10/2019 con variazione toponomastica l'indirizzo cambia da "Via Ettore Franceschini SNC" a " Via Mario Cingolani n. 22";
- in data 24/02/2002 per successione di Lallo Ida, l'intestazione della proprietà diventava Lucidi Pietro ½ e Lucidi Sabrina ½.

4. Legittimità e Conformità Urbanistica

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato inserito in un complesso immobiliare edificato negli anni '80 del secolo scorso, nell'ambito del I° PEEP "Tiburtino Sud" del Comune di Roma. Nel corso del sopralluogo effettuato si è potuta constatare la corrispondenza della planimetria catastale con lo stato dell'appartamento.

5. Commercibilità dell'immobile

Non sono state rilevate difformità od abusi che compromettono la vendita.

6. Descrizione della zona e stato d'uso dell'immobile

L'appartamento in oggetto è ubicato nella periferia Est di Roma, nel quartiere Colli Aniene. La zona è ben mantenuta e dotata di parcheggi in quantità sufficiente; sono presenti ampie aree a verde e parchi.

Gli edifici sono prettamente residenziali e non sono presenti locali commerciali.

Sia l'intero edificio che l'appartamento sono in ottimo stato di conservazione.

L'abitazione risulta essere stata oggetto di recente restauro ed è composta da due ampie camere da letto (una delle quali dotata di cabina armadio), soggiorno, cucina, due bagni e un balcone.

Pavimenti in parquet, infissi in PVC con doppio vetro, bagni con rivestimenti ceramici e sanitari di buona fattura. Il riscaldamento è autonomo.



7. Criteri di stima - Ricerca di mercato e determinazione del valore unitario base di stima

Al fine della determinazione dei valori base di stima, per comparazione, è stata effettuata una ricerca di immobili simili offerti sul mercato immobiliare nella stessa zona. I prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari sono, in genere, maggiori rispetto al prezzo di acquisto che sarà effettivamente applicato a conclusione della trattativa che intercorre tra le parti nella fase antecedente la transazione.

Per una attendibile determinazione di congruità, è stato considerato anche il valore pubblicato dall'O.M.I. - Agenzia Delle Entrate.

Nella stessa zona a poca distanza dall'unità immobiliare oggetto della presente, sono offerti in vendita quattro appartamenti di simili caratteristiche e vetustà.

- 7.1 Appartamento con cantina Loc. Colli Aniene, Via Mario Cingolani - stesso stabile di quello oggetto di stima ed analoga conformazione - Prezzo offerto € 278.000 – Superficie mq 90 – prezzo unitario €/mq 3.089;
- 7.2 Appartamento con cantina Loc. Colli Aniene, Via Caterina Martinelli - stesso blocco di quello oggetto di stima ed analoga conformazione - Prezzo offerto € 295.000 – Superficie mq 90 – prezzo unitario €/mq 3.277;
- 7.3 Appartamento con cantina Loc. Colli Aniene, Largo Ezio Vanoni – blocco adiacente a quello dell'appartamento oggetto di stima, stesse caratteristiche – composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, una cameretta doppi servizi e un terrazzino - Prezzo offerto € 365.000 – Superficie mq 124 – prezzo unitario €/mq 2.944;
- 7.4 Appartamento con box auto e cantina Loc. Colli Aniene, Via Francesco Zanardi –caratteristiche simili – composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, doppi servizi ed un balcone. L'appartamento è stato



venduto ma è ancora presente l'offerta - Prezzo offerto € 275.000 –
Superficie mq 101 – prezzo unitario €/mq 2.723;

7.5 Rilevazione OMI dei prezzi nel I semestre 2022 per abitazioni civili in
normale stato conservativo min €/mq 2.300 – max €/mq 3.200

I prezzi delle offerte di mercato sono allineati con quanto rilevato dall'OMI –
Agenzia Delle Entrate.

La media dei prezzi rilevati è simile al prezzo richiesto per l'appartamento uguale
a quello da stimare indicato al § 7.1.

Considerato l'ottimo stato di manutenzione, il recente restauro e le rifiniture di
qualità superiore dell'appartamento da stimare, nonché lo sconto che sarà
applicato per concludere la transazione al prezzo offerto, si ritiene congruo
applicare il prezzo base di stima in €/mq 3.000.

- - - - -

8. Calcolo del valore del complesso immobiliare

A conclusione di quanto sopra compiutamente relazionato e determinato, si può
calcolare il valore di ogni unità immobiliare.

Valore = superficie commerciale mq 101 x €/mq 3.000,00 = € 303.000,00.



9. Conclusioni

Il valore stimato, pari, in c.t., ad **€. 300.000,00**, è da ritenersi potenzialmente
espresso in funzione degli attuali valori di mercato.



10. Allegati

1. Documentazione fotografica;
2. Offerte di mercato appartamenti presso agenzie immobiliari
A) – B) – C) – D)
3. Geopoi – OMI – Ag. Entrate;



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

4. Inquadramento su google.maps;
5. Visura attuale per immobile;
6. Planimetria Catastale;
7. Stralcio Ispezione ipotecaria (elenco sintetico formalità).
- 8.

il Consulente Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

Roma, 14 luglio 2023

