

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 12/01/2021

■ **Data del rapporto**

martedì 12/01/2021

Determinazione del valore di mercato di un appartamento

010 - subject Roma via Ischia di Castro snc - C.F. Foglio 210, Part. 173 e Sub. 96

■ **Numero della pratica**

010 - subject Roma via Ischia di Castro snc - C.F. Foglio 210, Part. 173 e Sub. 96

■ **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

Ing. Frighi Filippo

Via PALESTRO, 28 - 44100 FERRARA - FE

Tel. 0532208936

■ **Tipo di Valutazione**

Fallimentare

■ **Oggetto**

Stima del valore di mercato di un appartamento facente parte di un complesso condominiale, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Tomba di Nerone", via Ischia di Castro snc.

■ **Valore**

79.161,00 € Diconsi Euro settantanovemilacentosessantauno

COMPENDIO IMMOBILIARE**■ Lotto 01 - Lotto 1**

1	Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via PIRZIO BIROLI CARLO, 52 -	
Classificazione	Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano)	
Comune	ROMA	
Indirizzo	Via Ischia di castro, snc	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In locazione	
Dati catastali	Fg. 210 Part. 173 Sub. 96	
Superficie (m²)	42,48	
Valore unitario (€/m²)	1.863,49	
Valore di mercato (€)	79.161,00	

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano), sito in Via ISCHIA DI CASTRO, snc, Scala E - Interno 4 - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via PIRZIO BIROLI CARLO, 52 - 00100 - ROMA (RM)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 09/10/2020.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA

Catasto Fabbricati

Fg. 210 Part. 173 Sub. 96 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 3, 4 vani, Rendita 867,65 €

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 differenze 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	Ing. Filippo Frighi Via PALESTRO, 28 - 44100 FERRARA - FE Tel. 0532208936 Cel. 3356665938 Nato il 28/07/1970 a FERRARA CF: FRGFPP70L28D548T
Valutatore	Arch. Raffaella Malservisi Via S.AGATONE PAPA, 50 - 00100 ROMA - RM Cel. 3317654238 Nata il 02/02/1971 a FERRARA CF: MLRSFL71B42D548S
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
-Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via PIRZIO BIROLI CARLO, 52 - 00100 - ROMA (RM)
Denominazione

Data inserimento	08/10/2020	Data ultima modifica	28/01/2021
Codice	010 - subject Roma Via Ischia di Castro snc Sub. 96		
Classificazione	Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano)		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In locazione		
Categoria	Usato		
Superficie	42,48 m ² Superficie Catastale Fabbricati		

Ubicazione

Via ISCHIA DI CASTRO, snc -
 00100 ROMA - (RM)
 Zona OMI: D30/Periferica/TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA)

Unità Immobiliare

Condominio		Palazzina		Scala	E
Piano di accesso				Interno	4

Descrizione principale

L'appartamento si trova all'interno di un complesso immobiliare situato in una zona periferica del Comune di Roma al quale si accede per tramite di una strada privata denominata via Carlo Pirzio Biroli.

Nella zona i fabbricati si elevano, generalmente, su 4 piani fuori terra ed uno interrato; l'edificio segue il dislivello del terreno ed ai piani terra esiste un ulteriore piano pilotis ove sono stati ricavati posti auto coperti.

La struttura dell'edificio è in c.a. con solai in latero cemento con un unico vano scala per corpo che distribuisce ai vari livelli.

L'unità si sviluppa su un unico livello e si presenta in buono stato di conservazione, dotato di impianti di riscaldamento autonomo con caldaia posta all'esterno sui balconi.

I pavimenti sono in ceramica; in bagno e angolo cottura sono presenti i rivestimenti delle pareti in ceramica.

Gli infissi sono in legno senza vetrocamera.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato: dalle ricerche effettuate presso la EX-Conservatoria RR.II non è stato rintracciato alcun contratto di locazione.

Provenienza e titolarità

Tra i documenti rintracciati è stato visionato un contratto di comodato d'uso gratuito a tempo indeterminato, risalente al 2013 stipulato tra l'allora proprietaria dell'immobile, Società ALTIPIANI DELL'ANIENE S.R.L. e il Sig.ra Briceag Marina. All'Art. 7 si precisava che, la Comodante, avrebbe potuto risolvere anticipatamente e definitivamente il contratto in qualsiasi momento.

Urbanistica e vincoli

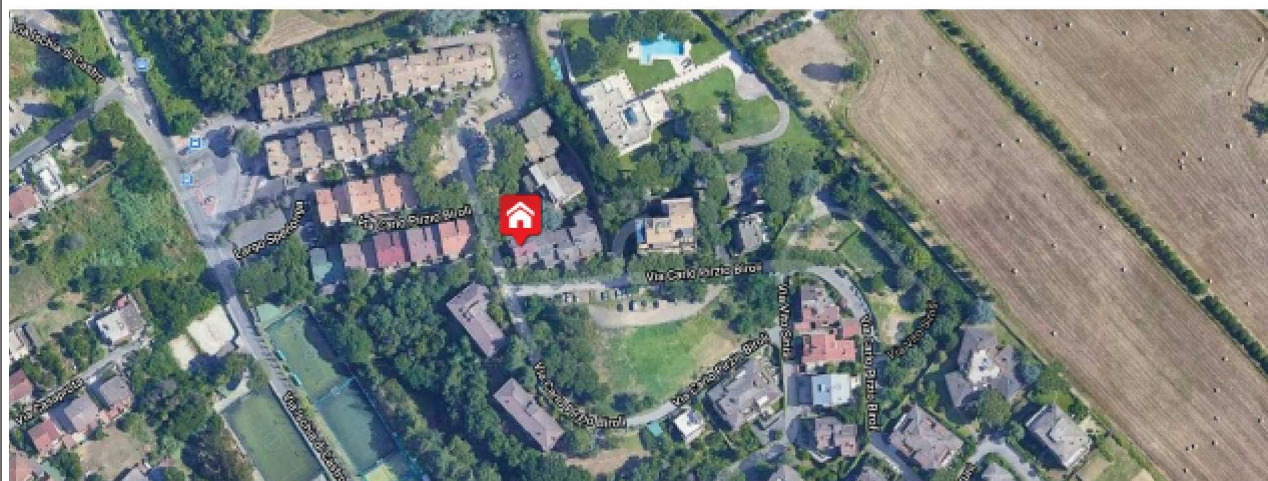
Licenza n° 672 rilasciata dal Comune di Roma il 23/04/1971 e successive varianti n° 2180 del 21/12/1972, n° 812 del 11/07/1974, n° 301 del 24/02/1975, n° 549 del 10/06/1976, n° 12396 del 15/03/1978

GEOGRAFIA

-Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via PIRZIO BIROLI CARLO, 52 - 00100 - ROMA (RM)

Ubicazione

Regione	LAZIO	Provincia	RM
Comune	ROMA		
Zona			
Indirizzo	Via ISCHIA DI CASTRO		
Civico	snc	Cap	00100
Latitudine	41° 58' 6,9420"	Longitudine	12° 27' 8,6868"

Mappa**Confini**

L'unità è ubicata nel quartiere "Tomba di Nerone", fuori le mura e facente parte del Municipio XV.

Nello specifico il complesso immobiliare è delimitato tra le vie C.P. Birolì e Ischia di Castro, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale servita da numerose attività commerciali, l'ospedale S. Pietro Fatebenefratelli, scuole primarie e secondarie, campi sportivi, uffici pubblici e privati.

I collegamenti pubblici come gli autobus di linea, sono passanti direttamente dalla via Ischia di Castro e via Cassia e collegano al centro e alle stazioni ferroviarie più importanti della capitale (Roma Termini e Roma Tiburtina), quelli privati avvengono tramite la via Cassia Nuova che collega alla tangenziale Est in direzione centro, mentre il GRA si raggiunge tramite la via Cassia con uscita 3.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE**-Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via PIRZIO BIROLI CARLO, 52 - 00100 - ROMA (RM)****Descrizione consistenza**

Tipo di consistenza	Superficie Catastale Fabbricati Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998. 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. 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. 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. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	39,11	1,00	39,11
Superficie balconi	SUB	13,48	0,25	3,37
Totale Superficie (m²)		52,59		42,48
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	39,11	S1	1,00	39,11
	2,22	SUB	0,25	0,56
	11,26	SUB	0,25	2,82
Totale per piano	52,59			42,48

■ **Planimetria**

010 - subject Roma Via Ischia di Castro snc Sub. 96-Apartmento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via ISCHIA DI CASTRO, snc ROMA-RM

Tipo di consistenza	Superficie Catastale Fabbricati		
Metodo di misura			
Piano	Piano Primo	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria		N° Documento	5

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
ST. IMMOBILIARE - ROMA - 10.000

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via ISCHIA DI CASTRO
Ditta FRIGHI & C.
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esareale di ROMA

FABBR. 4
 QUADRO 11
 SCALA 2
 APP. 4
 H. 3.00

APP. INT. 3 a.d.

DISTACCO

ORIENTAMENTO

 SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compiuta dal GEOM. ANTONIO FALCHI (Data, firma e cognome del tecnico)	
DATA PROT. N° 2399/A		Inviata all'Ufficio GEOM. FALCHI della Provincia di MILANO Data 29.3.1999 Firma: <i>Antonio Falchi</i>	

Data presentazione: 10/03/1979 - Data: 05/10/2020 - n. T152071 - Richiedente: FRGFP70L2SD5447

Disegnato da: Ing. Frighi Filippo - Scale: 1:200 - Foglio: 110 - Particella: 175 - Subalterno: 96 -
 (Catasto Edilizio Urbano - Roma - 10.000)

CARATTERISTICHE

-Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via PIRZIO BIROLI CARLO, 52 - 00100 - ROMA (RM)

■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Classe energetica del fabbricato	CED	2	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	da 1 a 2 = 5.000,00

■ Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Numero di balconi	NBL	2	n.	-
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	5	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 2 a 5 = 35.000,00 da 3 a 5 = 25.000,00 da 4 a 5 = 10.000,00
Livello di Piano	LIV	3	n.	-0,050

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	39,1	m²	1,00
Superficie balconi	SUB	13,5	m²	0,25
Superficie commerciale	SUP	42,5	m²	1,00

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	15/10/2020	giorno/mese/anno	0,141

SEGMENTO DI MERCATO

-Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via PIRZIO BIROLI CARLO, 52 - 00100 - ROMA (RM)

■ Denominazione

Classificazione	Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano)
Destinazione	Residenziale

■ Localizzazione/Ubicazione

Comune	ROMA	Provincia	RM
Località/Fraz./Zona			
Posizione			

■ Tipologia immobiliare

Tipologia		Categoria	Usato
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare		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

-Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via PIRZIO BIROLI CARLO, 52 - 00100 - ROMA (RM)

■ **Elenco Estratti di mappa catastali**

N. 1 DOC_1378130255 del 14/01/2021

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ **Elenco Documenti generici**

N. 2 vis nct 210-173 del 27/01/2021

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ **Elenco Visure catastali**

N. 3 VS_210-173-96 del 05/10/2020

Foglio Particella Sub

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA

Catasto Fabbricati

Fg. 210 Part. 173 Sub. 96 Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 4 vani

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ **Elenco Planimetrie**

N. 4 PLN_210-173-96-COPIA del 26/10/2020

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 5 Immagine della pagina n.1 di PLN_210-173-96 del 05/10/2020

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Primo

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ **Elenco Fotografie**

N. 6 IMG-6909 del 31/12/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 7 IMG-6905 del 31/12/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 8 IMG-6906 del 31/12/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 9 IMG-6907 del 31/12/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 10 IMG-6910 del 31/12/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 11 IMG-6911 del 31/12/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 12 IMG-6908 del 31/12/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

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



■ Fotografie

N. 6 - IMG-6909



■ **Fotografie**

N. 7 - IMG-6905



■ **Fotografie**

N. 8 - IMG-6906



■ Fotografie

N. 9 - IMG-6907



■ **Fotografie**

N. 10 - IMG-6910



■ **Fotografie**

N. 11 - IMG-6911



EFFE ERRE - DUE RTP

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



■ Fotografie

N. 12 - IMG-6908



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. (m²)
1		210	173	96	A 2 -Abitazioni di tipo civile	3	4 vani	867,65	43,00
Totali								867,65	43,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 210 Part. 173 Sub. 96 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: 1

Superficie catastale: 43,00 m²

Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte**: 39 m²

Documenti di riferimento

N.3 - VS_210-173-96 del 05/10/2020

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 28/01/2021

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) sito in ROMA (RM), Via ISCHIA DI CASTRO, snc, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è venerdì 09/10/2020.

DUE DILIGENCE

Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via PIRZIO BIROLI CARLO, 52 - 00100 - ROMA (RM)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
14/01/2021	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Non conforme	1.200,00
	Il fabbricato non è presente in mappa. Si rende necessario un Tipo Mappale per l'accastamento.		
Totale costi ripristino Non conformità			1.200,00

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) - Via PIRZIO BIROLI CARLO, 52 - ROMA (RM) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Trattasi di appartamento in complesso condominiale ad uso abitazione, sito al piano primo della scala "D", distinto con il n. int. 3, composto di ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno e balcone; Confina con appartamenti intt. 2 e 4, vano scala, salvo altri. D30/Periferica/TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA)
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	47,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	14/11/2019
Prezzo	50.000,00 €

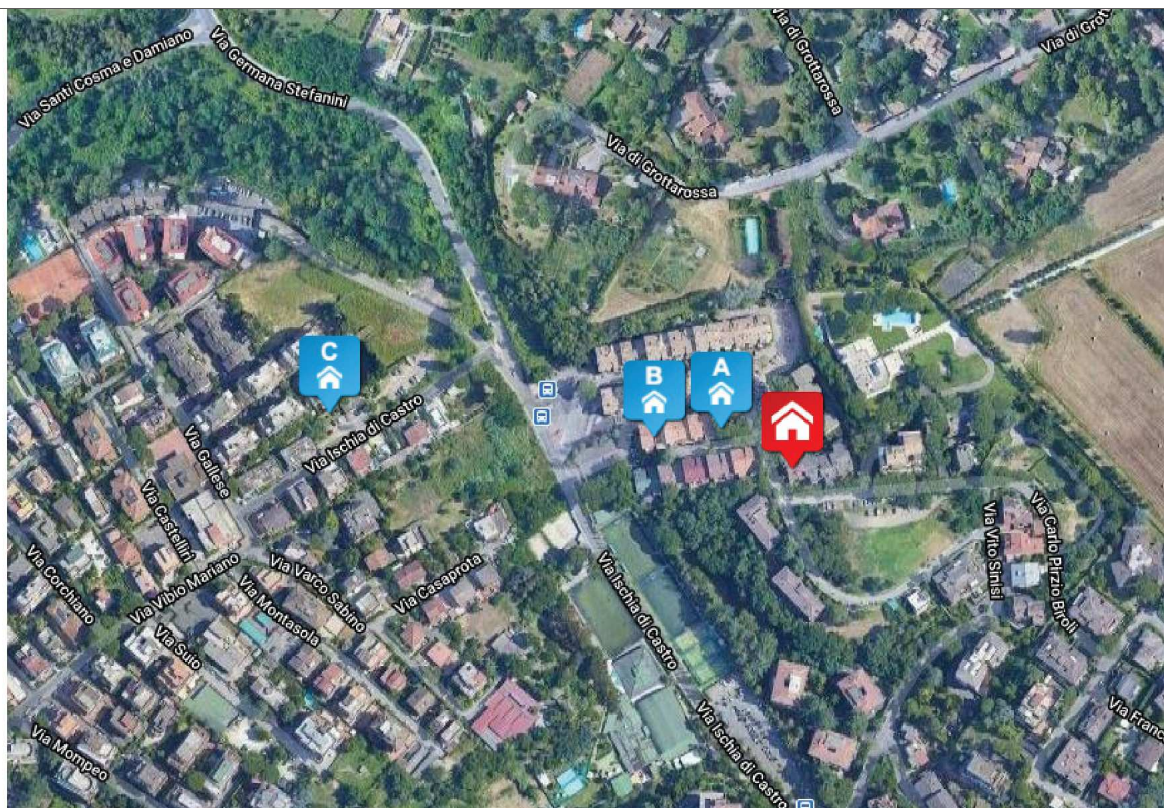
■ **Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) - Via PIRZIO BIROLI CARLO, 52 - ROMA (RM) - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Trattasi di appartamento posto al piano secondo della scala D di complesso condominiale distinto con il numero interno sei (int. 6), composto di ingresso, soggiorno, cucina, una camera, bagno, ripostiglio, terrazza a livello. Confina con vano scala, appartamento int. 7, appartamento int. 2 della scala E, distacco verso proprietà della società Dovel od aventi causa, salvo altri. D30/Periferica/TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA)
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	49,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	www.agenziaterritorio.it
Data	11/03/2020
Prezzo	60.000,00 €

■ **Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - Via ISCHIA DI CASTRO, 25 - ROMA (RM) - Comparabile C**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Trattasi di appartamento sito al piano primo della scala B distinto con il numero interno int.1, composto di cucina, soggiorno, bagno, disimpegno, camera da letto. Confinante con vano scala, appartamento interno 2, distacco verso la scala A, salvo altri. D30/Periferica/TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA)
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	48,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	19/11/2020
Prezzo	88.000,00 €

Location map comparabili



MARKET COMPARISON APPROACH

Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via PIRZIO BIROLI CARLO, 52 - 00100 - ROMA (RM)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

- Classe energetica del fabbricato (CED): La caratteristica Classe energetica dell'edificio misura la classe energetica determinata dall'Attestato di Certificazione Energetica.

Unità di misura: 1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+;

Classe	Nomenclatore	Punto
A+	Fabbricato la cui classe energetica è A+	8
A	Fabbricato la cui classe energetica è A	7
B	Fabbricato la cui classe energetica è B	6
C	Fabbricato la cui classe energetica è C	5
D	Fabbricato la cui classe energetica è D	4
E	Fabbricato la cui classe energetica è E	3
F	Fabbricato la cui classe energetica è F	2
G	Fabbricato la cui classe energetica è G	1

- Numero di balconi (NBL): La caratteristica numero di balconi misura il numero dei balconi a disposizione dell'unità immobiliare.

Unità di misura: n.;

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

- Livello di Piano (LIV): Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza

dell'ascensore.

Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc... per unità su più piani si indica il piano di accesso.

Unità di misura: n.;

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano), come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	50.000,00	60.000,00	88.000,00	-
Superficie commerciale (SUP) m²	47,0	49,0	48,0	42,5
Classe energetica del fabbricato (CED) 1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	2	1	2	2
Numero di balconi (NBL) n.	1	1	0	2
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	2	3	4	5
Livello di Piano (LIV) n.	2	2	1	3

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie commerciale	1,000
Classe energetica del fabbricato	Da 1 a 2 5.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 2 a 5 35.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 3 a 5 25.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 4 a 5 10.000,000
Livello di Piano	-0,050

Rapporti di posizione

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

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 50.000,00 * 1,00 / 47,00 = 1.063,83 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 60.000,00 * 1,00 / 49,00 = 1.224,49 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 88.000,00 * 1,00 / 48,00 = 1.833,33 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.833,33 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.063,83 \text{ €/m}^2$$

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

$$[i(\text{SUP})] = 1,00 \text{ m}^2$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 1.063,83 * 1,00 = 1.063,83$$

$$p_B(\text{SUP}) = 1.063,83 * 1,00 = 1.063,83$$

$$p_C(\text{SUP}) = 1.063,83 * 1,00 = 1.063,83$$

Prezzo marginale della caratteristica Classe energetica del fabbricato (CED)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(CED)]	Modalità di stima
1 (G)	2 (F)	5.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{CED}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{CED}) = 5.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{CED}) = 0,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{STM})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
2 (Mediocre)	5 (Massimo o Buono)	35.000,00	
3 (Medio o Sufficiente)	5 (Massimo o Buono)	25.000,00	
4 (Discreto)	5 (Massimo o Buono)	10.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 35.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 25.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{STM}) = 10.000,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

$$[i(\text{LIV})] = -0,05 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{LIV}) = -0,05 \cdot 50.000,00 = -2.500,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_B(\text{LIV}) = -0,05 \cdot 60.000,00 = -3.000,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_C(\text{LIV}) = -0,05 \cdot 88.000,00 = -4.400,00 \text{ €/livello di piano}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie commerciale (SUP)	1.063,83	1.063,83	1.063,83
Classe energetica del fabbricato (CED) €	0,00	5.000,00	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	35.000,00	25.000,00	10.000,00
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	-2.500,00	-3.000,00	-4.400,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		50.000,00		60.000,00		88.000,00
Superficie commerciale (SUP)	(42,5-47,0)	-4.808,51	(42,5-49,0)	-6.936,17	(42,5-48,0)	-5.872,34
Classe energetica del fabbricato (CED)	(2-2)	0,00	(2-1)	5.000,00	(2-2)	0,00
Numero di balconi (NBL)	(2-1)	0,00	(2-1)	0,00	(2-0)	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(5-2)	35.000,00	(5-3)	25.000,00	(5-4)	10.000,00
Livello di Piano (LIV)	(3-2)	-2.500,00	(3-2)	-3.000,00	(3-1)	-8.800,00
Prezzo corretto		77.691,49		80.063,83		83.327,66

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(83.327,66 - 77.691,49) * 100] / 77.691,49 = 7,25\% < 10\%$.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(77.691,49 + 80.063,83 + 83.327,66) / 3 = 80.360,99$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via PIRZIO BIROLI CARLO, 52 - 00100 - ROMA (RM)
Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	1.200,00
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	80.360,99

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

$80.360,99 - 1.200,00 = 79.161,00$ €

Diconsi Euro settantanovemilacentosessantauno

QUADRO RIASSUNTIVO
Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via PIRZIO BIROLI CARLO, 52 - 00100 - ROMA (RM) il Valore di mercato alla data di stima del 09/10/2020 è pari a 79.161,00 € per 42,5 m ² pari a 1.862,61 €/m ²	79.161,00
	Totale	79.161,00
Totale Lotti		79.161,00

Indice

Determinazione del valore di mercato di un appartamento

010 - subject Roma via Ischia di Castro snc - C.F. Foglio 210, Part. 173 e Sub. 96

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Mandato e assunzioni preliminari	4
Soggetti	4

Lotto 1

Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via PIRZIO BIROLI CARLO, 52 - 00100 - ROMA (RM)

Scheda immobile	5
Geografia	6
Consistenze superficiali	7
Caratteristiche	9
Segmento di mercato	10
Documenti	11
Consistenza catastale	19
Valutazione	20
Due diligence	20
Comparabili	20
Market Comparison Approach	23
Risultati della valutazione	28
Quadro riassuntivo	28

PRECISAZIONI

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

1) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/01/2021 - Ora: 12.19.24

Segue

Visura n.: T192028 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/01/2021

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501D)
Catasto Terreni	Sezione di SEZIONE D (Provincia di ROMA)
	Foglio: 210 Particella: 173

INTESTATO

1	PABO DI ASSUNTA PASCUCCI E C SOCIETA` IN ACCOMANDITA SEMPLICE CON SEDE IN ROMA	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	--	------------------------------

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	210	173		-	SEMINATIVO 4	86 30	A4	Euro 56,02 L. 108.479	Euro 24,51 L. 47.465	Impianto meccanografico del 16/01/1979
Notifica		Partita				7743				

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 210 - Particella 173

Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 210 - Particella 424

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

Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/03/1972 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PABO DI ASSUNTA PASCUCCI E C SOCIETA` IN ACCOMANDITA SEMPLICE CON SEDE IN ROMA		(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/03/1972 Voltura in atti dal 26/07/1988 Repertorio n.: 739848 Rogante: DOBICI Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 3065 n: 627 del 30/03/1972 (n. 961575	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAPUA Antonio nato a MELICUCCA` il 18/10/1905		Comproprietario fino al 28/03/1972
2	FILIPPO Domenico nato a POLISTENA il 08/05/1904	FLPDNC04E08G791N*	Comproprietario fino al 28/03/1972
3	GIORGI MARRONI Filomena nata a CARBOGNANO il 02/01/1907		Comproprietario fino al 28/03/1972
4	LUPOI Umberto;NATO A LIMOPOLI nato il 08/01/1908		Comproprietario fino al 28/03/1972
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 16/01/1979	



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/01/2021

Data: 19/01/2021 - Ora: 12.19.24

Fine

Visura n.: T192028 Pag: 2

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

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

Data: 05/10/2020 - Ora: 15.03.38 Segue

Visura n.: T234156 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA
	Foglio: 210 Particella: 173 Sub.: 96

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	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		210	173	96	5		A/2	3	4 vani	Totale: 43 m ² Totale escluse aree scoperte**: 39 m ²	Euro 867,65	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA ISCHIA DI CASTRO piano: 1 interno: 4 scala: E;												
Notifica -								Partita	500277	Mod.58	-	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione D - Foglio 210 - Particella 173

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		210	173	96	5		A/2	3	4 vani		Euro 867,65 L. 1.680.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo , VIA ISCHIA DI CASTRO piano: 1 interno: 4 scala: E;												
Notifica -								Partita	500277	Mod.58	-	



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

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

Data: 05/10/2020 - Ora: 15.03.38 Fine

Visura n.: T234156 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		210	173	96	5		A/2	3	4 vani		L. 2.920	COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990
Indirizzo , VIA ISCHIA DI CASTRO piano: 1 interno: 4 scala: E;												
Notifica -								Partita	500277	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. 6287.3/2017)	

Situazione degli intestati dal 08/06/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALTIPIANI DELL' ANIENE S.R.L. con sede in ROMA	07529520582	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 28/12/2016
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/06/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/06/2005 Repertorio n.: 47307 Rogante: POLITI ALBERTO Sede: ROMA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 47946.1/2005)	

Situazione degli intestati dal 20/12/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PABO DI ASSUNTA PASCUCCI C:PABO DI ASSUNTA PASCUCCI E C.S.A.S.ROMA		(1) Proprieta` fino al 08/06/2005
DATI DERIVANTI DA		in atti dal 20/12/1990	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
50

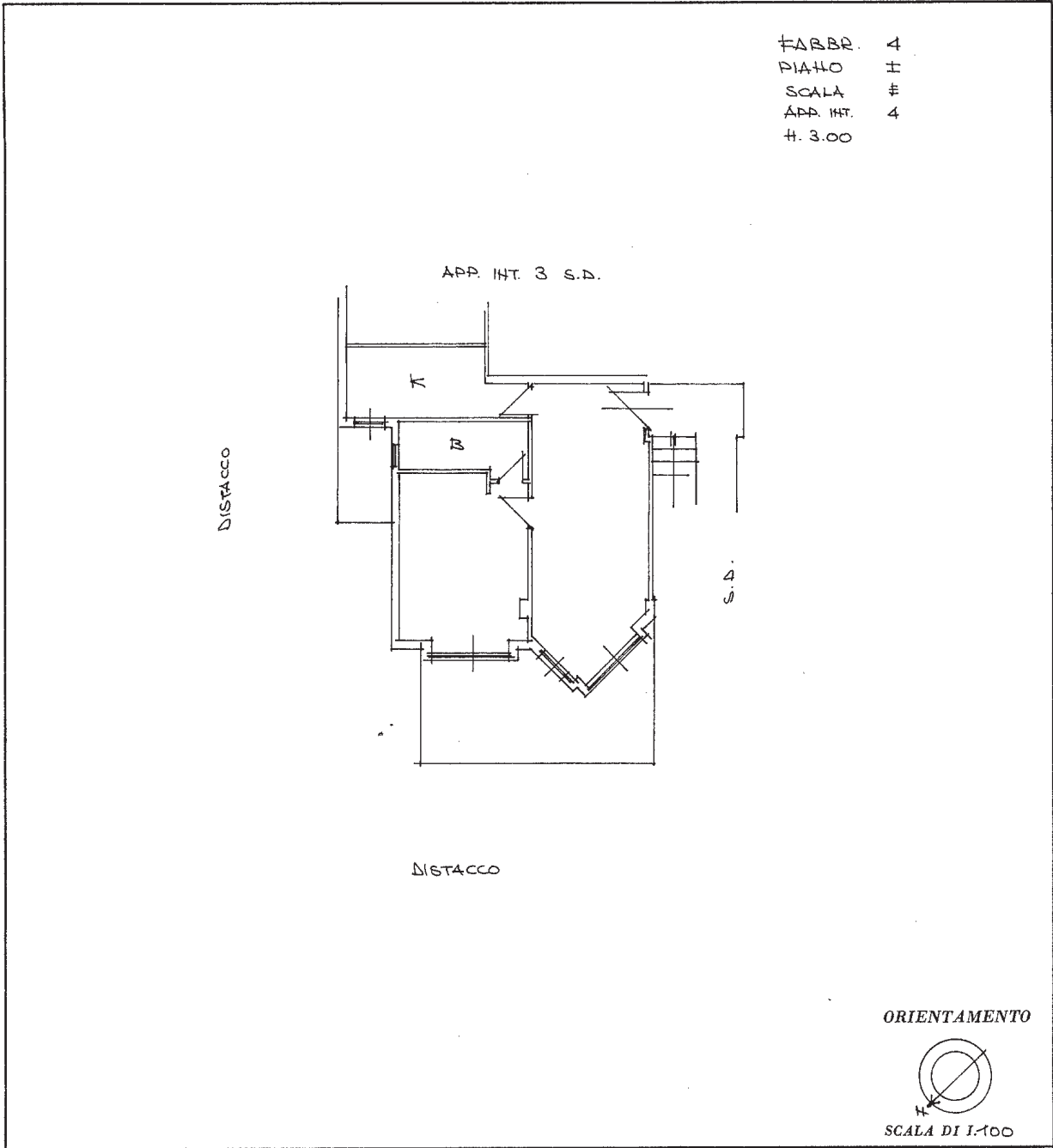
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via ISCHIA DI CASTRO

Ditta FABO S.p.A.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

2399/A

Compilata dal GEOM. ANTONIO FALCONI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di VITERBO

DATA 28.2.1979

Firma: Antonio Falconi



L.R.S. - OFFICINA C.V. - ROMA