

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 deposito

010 - subject Roma Via Biroli snc - Foglio 210, Part. 443 e Sub. 504

■ **Numero della pratica**

010 - subject Roma Via Biroli snc - Foglio 210, Part. 443 e Sub. 504

■ **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, per punti di merito, di un deposito ricompreso al piano terra di uno stabile facente parte di un complesso condominiale, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Tomba di Nerone", via Biroli snc.

■ **Valore**

89.610,00 € Diconsi Euro ottantanovemilaseicentodieci

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

1	Magazzino Via PIRZIO BIROLI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)	
Classificazione	Magazzino	
Comune	ROMA	
Indirizzo	Via Pirzio biroli carlo, s.n.c.	
Proprietà		
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 210 Part. 173 Sub. 504	
Superficie (m²)	68,93	
Valore unitario (€/m²)	1.300,01	
Valore di mercato (€)	89.610,00	

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Magazzino, sito in Via PIRZIO BIROLI CARLO, s.n.c., Palazzina C - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Magazzino Via PIRZIO BIROLI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 13/10/2020.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA

Catasto Fabbricati

Fg. 210 Part. 173 Sub. 504 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 5, 94 m², Rendita 495,18 €

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 abbiamo prezzi e quindi valori diversi.
 La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze 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**-Magazzino Via PIRZIO BIROLI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)****Denominazione**

Data inserimento	13/10/2020	Data ultima modifica	28/01/2021
Codice	010 - subject Roma Via Biroli Sub. 504		
Classificazione	Magazzino		
Denominazione			
Destinazione	Commerciale		
Proprietà			
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato		
Superficie	68,93 m ² Superficie Catastale Fabbricati		

Ubicazione

Via PIRZIO BIROLI CARLO, s.n.c. -
 00100 ROMA - (RM)
 Zona OMI: D30/Periferica/TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA)

Unità Immobiliare

Condominio		Palazzina	C	Scala	
Piano di accesso				Interno	

Descrizione principale

Il magazzino 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 al piano terra esiste un ulteriore piano pilotis ove sono 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.

Il magazzino risulta sito al piano terra dello stabile ed al momento del sopralluogo non è stato possibile ispezionarlo, poichè inaccessibile.

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

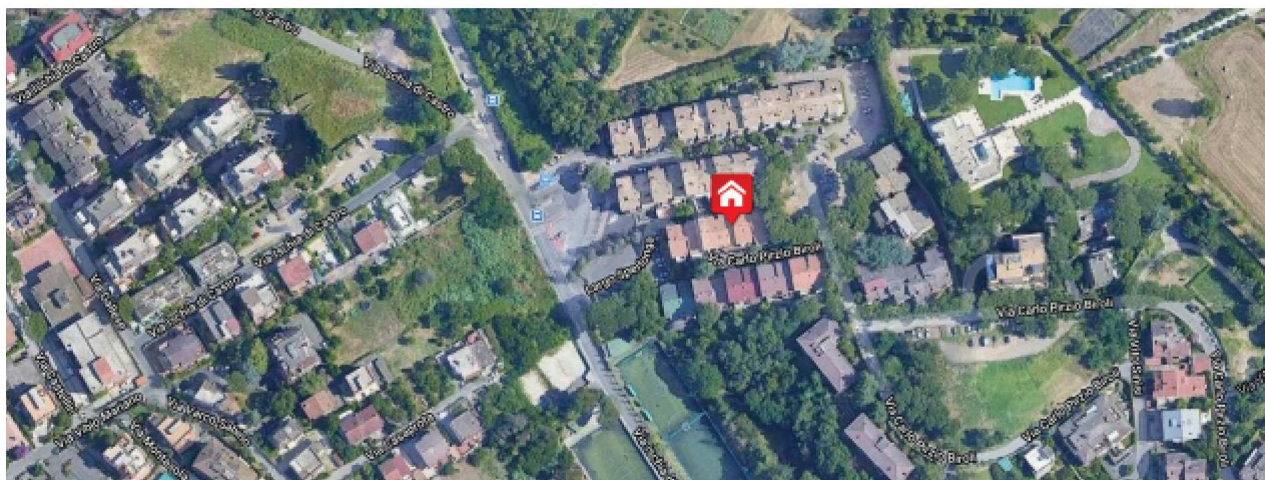
GEOGRAFIA

-Magazzino Via PIRZIO BIROLI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

Ubicazione

Regione	LAZIO	Provincia	RM
Comune	ROMA		
Zona			
Indirizzo	Via PIRZIO BIROLI CARLO		
Civico	S.n.c.	Cap	00100
Latitudine	41° 58' 7,8096"	Longitudine	12° 27' 5,8464"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE**-Magazzino Via PIRZIO BIROLI CARLO, s.n.c. - 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	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	68,93	1,00	68,93
Totale Superficie (m²)		68,93		68,93
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	68,93	S1	1,00	68,93
Totale per piano	68,93			68,93

**010 - subject Roma Via Biroli Sub. 504-Magazzino Via PIRZIO BIROLI CARLO, s.n.c.
ROMA-RM**

Tipo di consistenza	Superficie Catastale Fabbricati		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Terra	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria		N° Documento	5

MOD. 100
1. 10. 1936

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.R.T.T.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 13-4-1936, n. 652)

MDO. MH (CEU)
LINE
250

Planimetria di u.s. in Comune di ROSA via PIRELLA BIROLI civ. 56

MAGAZZINO
FOLGOMMA C
PIANO TERRA

n. 275

UNITA' APPARTENENTE UN
FEDERATO AL ACCREDITATO IN PARTE

ORIENTAMENTO

8043591 SOLA 1/200

Dichiarazione di M.C.
Data di variazione

12/10/36

Identificatori catastali
F. 210
M. 1/3 s.b.

Comune di GEOMETRA
FALCONI
fascio all'atto del GEOMETRA
della provincia di Viterbo
data 11.1.88 Firma Q. P.

RITORNATO ALL'UFFICIO

CARATTERISTICHE**-Magazzino Via PIRZIO BIROLI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)****■ Fabbricato o Edificio**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-

■ Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	68,9	m²	1,00
Superficie commerciale	SUP	68,9	m²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	13/10/2020	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO**-Magazzino Via PIRZIO BIROLI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)****■ Denominazione**

Classificazione	Magazzino
Destinazione	Commerciale

■ Localizzazione/Ubicazione

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

■ Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Usato
Proprietà			
Unità Immobiliare	Magazzini e locali di deposito	Dimensione unità	Medio piccola

■ 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

-Magazzino Via PIRZIO BIROLI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

■ Elenco Documenti generici

N. 1 estratto di mappa via birolì 50 del 27/01/2021

Il documento è stampato in coda a questo report.

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_210-173-504 del 05/10/2020

Foglio Particella Sub

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA

Catasto Fabbricati

Fg. 210 Part. 173 Sub. 504 Categoria C 2 -Magazzini e locali deposito Consistenza 94 m²

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Planimetrie

N. 4 PLN_210-173-504-COPIA del 26/10/2020

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 5 Immagine della pagina n.1 di PLN_210-173-504 del 05/10/2020

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ Elenco Fotografie

N. 6 IMG-6899 del 31/12/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 7 IMG-6900 del 31/12/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 8 IMG-6901 del 31/12/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 9 IMG-6902 del 31/12/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

Fotografie

N. 6 - IMG-6899



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. 7 - IMG-6900



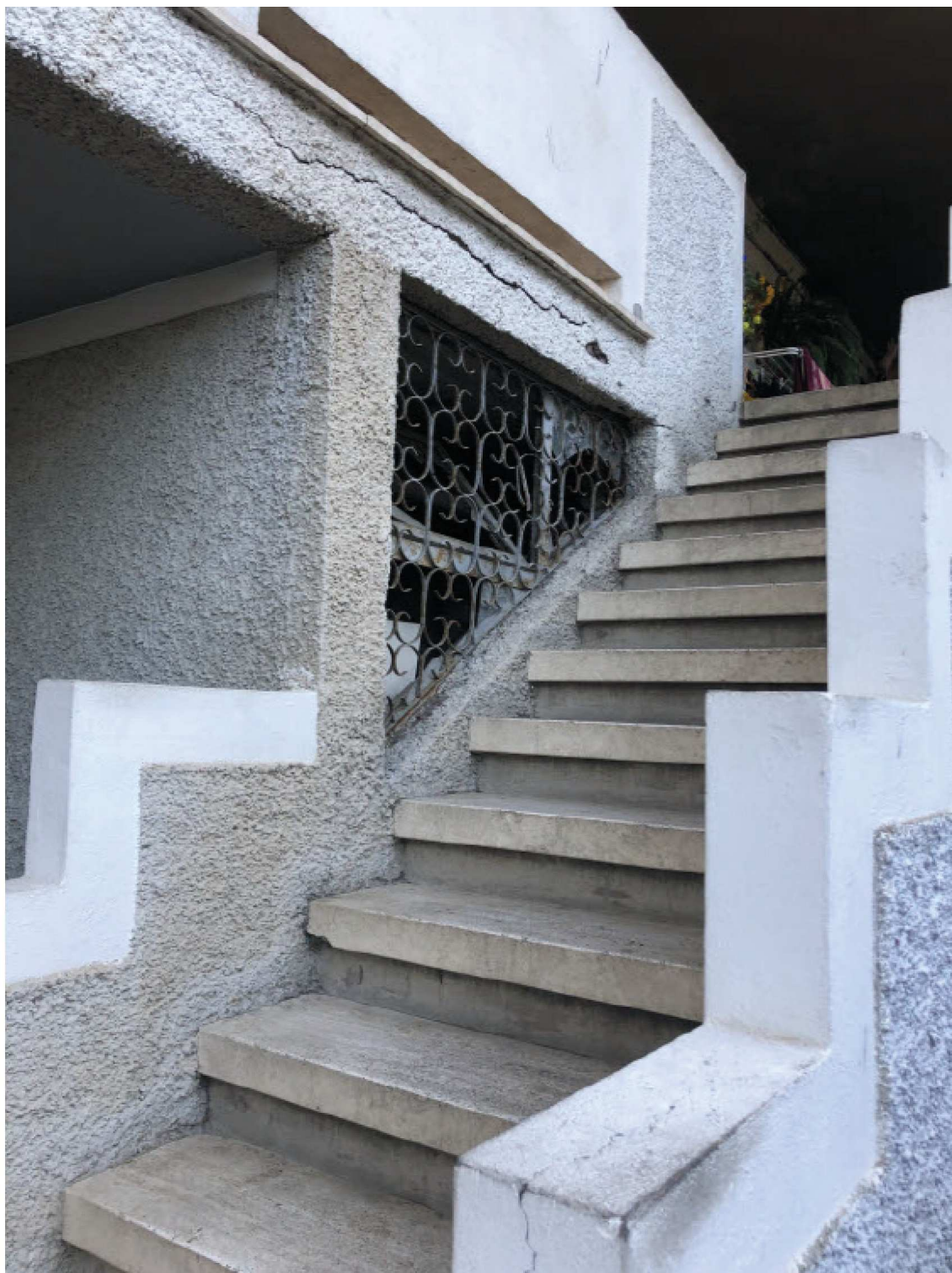
■ **Fotografie**

N. 8 - IMG-6901



■ **Fotografie**

N. 9 - IMG-6902



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	504	C 2 -Magazzini e locali deposito	5	94 m²	495,18	69,00
Totali								495,18	69,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 210 Part. 173 Sub. 504 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T

Superficie catastale: 69,00 m²

Documenti di riferimento

N.3 - VS_210-173-504 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 Magazzino sito in ROMA (RM), Via PIRZIO BIROLI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per Punti di merito]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 13/10/2020.

STIMA PER PUNTI DI MERITO

Magazzino Via PIRZIO BIROLI CARLO, s.n.c. - 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 D30/Periferica/TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA) - Destinazione Commerciale - Negozi - Stato conservativo Normale	1.300,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		1.300,00	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	-	1.300,00	-
	Prezzo medio corretto	1.300,00	€/m ²
Superficie (SUP)		68,93 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1.300,00 €/m²) per la superficie commerciale (68,9 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 89.609,00 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Magazzino Via PIRZIO BIROLI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

■ Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	0,00
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	89.609,00

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

89.609,00-0,00 = 89.610,00 €

Diconsi Euro ottantanovemilaseicentodieci

QUADRO RIASSUNTIVO

■ Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Magazzino Via PIRZIO BIROLI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)	
	il Valore di mercato alla data di stima del 13/10/2020	89.610,00
	è pari a 89.610,00 € per 68,9 m ² pari a 1.300,58 €/m ²	
	Totale	89.610,00
Totale Lotti		89.610,00

Indice

Determinazione del valore di mercato di un deposito

010 - subject Roma Via Biroli snc - Foglio 210, Part. 443 e Sub. 504

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Mandato e assunzioni preliminari	4
Soggetti	4
Lotto 1	
Magazzino Via PIRZIO BIROLI CARLO, s.n.c. - 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
Quadro riassuntivo	19

PRECISAZIONI

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

1) RICERCA DI COMPARABILI

Non sono stati rintracciati, nella zona, compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima nell'arco degli ultimi 48 mesi.

Anche la verifica per tramite di annunci immobiliari non ha dato alcun riscontro, rispetto all'unità da valutare.

Si è ritenuto di utilizzare il valore minimo attribuito dall'OMI alla tipologia "Negozi" con stato conservativo "normale" non esistendo, nella zona, altra tipologia simile a quella oggetto di stima.

2) 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: 15.04.42 Segue

Visura n.: T234694 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA
	Foglio: 210 Particella: 173 Sub.: 504

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	504	5		C/2	5	94 m²	Totale: 69 m²	Euro 495,18	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					VIA CARLO PIRZIO BIROLI n. SC piano: T edificio: C;							
Notifica					-		Partita	2220574	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	504	5		C/2	5	94 m²		Euro 495,18 L. 958.800	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo					, VIA CARLO PIRZIO BIROLI n. SC piano: T edificio: C;							
Notifica					-		Partita	2220574	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: 15.04.42 Fine

Visura n.: T234694 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/01/1988

Situazione dell'unità immobiliare - dal 15/01/1988 -												
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		210	173	504	5		C/2	5	94 m²		L. 1.861	COSTITUZIONE del 15/01/1988 in atti dal 19/12/1998 RIC. PIANO TERRA (n. 4418.1/1988)
Indirizzo				, VIA CARLO PIRZIO BIROLI n. SC piano: T edificio: C;								
Notifica				-	Partita				2220574		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 15/01/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PABO DI ELMO ANTONELLI & C. S.A.S. con sede in ROMA	00613580588	(1) Proprieta` fino al 08/06/2005
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 15/01/1988 in atti dal 19/12/1998 Registrazione: RIC. PIANO TERRA (n. 4418.1/1988)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO
F. rig. rend. 487



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 PIRZIO BIROLI civ. 50

MAGAZZINO
PALAZZINA C
PIANO TERRA

n: 275

UNITA' APPARENTE UN
FABBRICATO GIÀ ACCATASTATO IN PARTE.

ORIENTAMENTO

88°N39'G
SCALA 1:1000

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. 210
n. 173 sub. 359

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
FALCONI ANTONIO
Iscritto all'albo de GEOMETRI
della provincia di VITERBO
data 11.1.88 Firma [Firma]

RISERVATO ALL'UFFICIO