

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 locale costituito da box auto

012 - subject roma via Stasi 20 - C.F. Foglio 210, Part. 186 e Sub. 516 (EX 46)

■ **Numero della pratica**

012 - subject roma via Stasi 20 - C.F. Foglio 210, Part. 186 e Sub. 516 (EX 46)

■ **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 una locale ricompreso al piano secondo interrato di uno stabile, costituito da box auto facente parte di un complesso condominiale, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Tomba di Nerone", via R. Stasi 20.

■ **Valore**

435.000,00 € Diconsi Euro quattrocentotrentacinquemila

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



COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1	Autorimessa - Garage Via STASI RAFFAELE, 16 - 00100 - ROMA (RM)	
Classificazione	Autorimessa - Garage	
Comune	ROMA	
Indirizzo	Via Stasi raffaele, 20	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 210 Part. 186 Sub. 46 Fg. 210 Part. 186 Sub. 516	
Superficie (m²)	335,43	
Valore unitario (€/m²)	1.296,84	
Valore di mercato (€)	435.000,00	

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage, sito in Via STASI RAFFAELE, 20, Scala G - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Autorimessa - Garage Via STASI RAFFAELE, 16 - 00100 - ROMA (RM)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 14/10/2020.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA

Catasto Fabbricati

Fg. 210 Part. 186 Sub. 46 Rendita 0,00 €

Fg. 210 Part. 186 Sub. 516 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 4, 318 m², Rendita 1.428,83 €

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**-Autorimessa - Garage Via STASI RAFFAELE, 16 - 00100 - ROMA (RM)****■ Denominazione**

Data inserimento	19/01/2021	Data ultima modifica	28/01/2021
Codice	012 - subject roma via Stasi 20 Sub. 516 EX 46		
Classificazione	Autorimessa - Garage		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato		
Superficie	335,43 m² Superficie Catastale Fabbricati...		

■ Ubicazione

Via STASI RAFFAELE, 20 -

00100 ROMA - (RM)

Zona OMI: D30/Periferica/TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA)

■ Unità Immobiliare

Condominio		Palazzina		Scala	G
Piano di accesso				Interno	

■ Descrizione principale

L'autorimessa si trova all'interno di un complesso immobiliare situato nel quartiere "Tomba di Nerone", al quale si accede per tramite della pubblica via R. Stasi.

L'unità al momento del sopralluogo risultava inaccessibile, quindi di fatto non ispezionabile.

■ Urbanistica e vincoli

Licenza Edilizia n° 999 del 20/06/1969

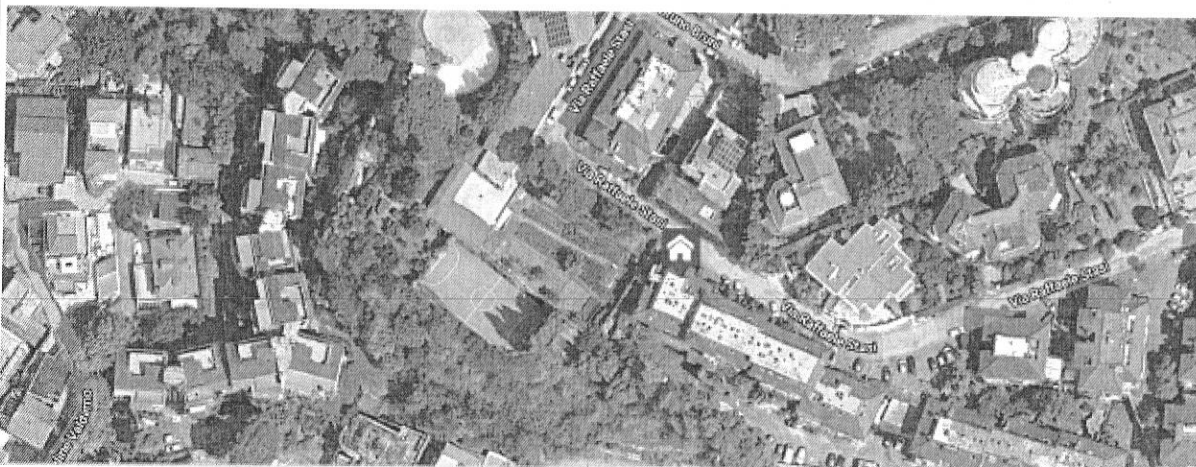
GEOGRAFIA

-Autorimessa - Garage Via STASI RAFFAELE, 16 - 00100 - ROMA (RM)

■ Ubicazione

Regione	LAZIO	Provincia	RM
Comune	ROMA		
Zona			
Indirizzo	Via STASI RAFFAELE		
Civico	20	Cap	00100
Latitudine	41° 57' 55,7892"	Longitudine	12° 27' 21,7332"

■ Mappa



■ Confini

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

Nello specifico il complesso immobiliare è ubicato nel quagranter Nord del Comune di Roma al quale si accede per tramite della pubblica via R. Stasi.

Nella zona gli edifici sono prevalentemente a destinazione residenziale godendo quindi di servizi di quartiere, essendo presenti attività commerciali, l'ospedale S. Pietro Fatebenefratelli, scuole primarie e secondarie, campi sportivi, uffici pubblici e privati.

I collegamenti pubblici come gli autobua di linea, sono passanti direttamente dalla via Ischia di Castro e via Cassia che collegano al centreo 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**-Autorimessa - Garage Via STASI RAFFAELE, 16 - 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 garage autorimessa	SUG	335,43	1,00	335,43
Totale Superficie (m²)		335,43		335,43
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Interrato -2

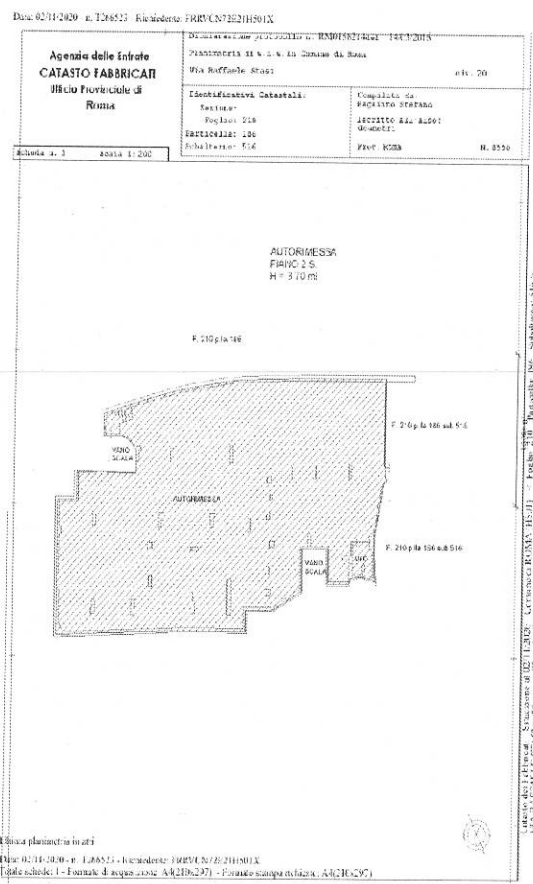
Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	335,43	SUG	1,00	335,43
Totale per piano	335,43			335,43

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



012 - subject roma via Stasi 20 Sub. 516 EX 46-Autorimessa - Garage Via STASI RAFFAELE, 20 ROMA-RM

Tipo di consistenza	Superficie Catastale Fabbricati		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Interrato -2	Scala	1 : 500
Provenienza planimetria		N° Documento	7



CARATTERISTICHE**-Autorimessa - Garage Via STASI RAFFAELE, 16 - 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 garage autorimessa	SUG	335,4	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	335,4	m ²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	14/10/2020	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
-Autorimessa - Garage Via STASI RAFFAELE, 16 - 00100 - ROMA (RM)

■ **Denominazione**

Classificazione	Autorimessa - Garage
Destinazione	Residenziale

■ **Localizzazione/Ubicazione**

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

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia	Fabbricato o edificio rurale	Categoria	Usato
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	Dimensione unità	Grande

■ **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

-Autorimessa - Garage Via STASI RAFFAELE, 16 - 00100 - ROMA (RM)

■ Elenco Estratti di mappa catastali

N. 1 estratto di mappa via stasi 38 del 19/01/2021

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Visure catastali

N. 2 Visura NCT 210-186 del 28/01/2021

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 3 DOC_1379355734 del 19/01/2021

Foglio 210 Particella 186 Sub 516

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA

Catasto Fabbricati

Fg. 210 Part. 186 Sub. 46

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 4 DOC_1379363967 del 19/01/2021

Foglio 210 Particella 186 Sub 46

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA

Catasto Fabbricati

Fg. 210 Part. 186 Sub. 516 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 318 m²

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Documenti generici

N. 5 EPA001 del 19/01/2021

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 6 DOC_1379369370 del 19/01/2021

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Planimetrie

N. 7 Immagine della pagina n.1 di sub.516 planimetria-COPIA del 27/01/2021

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Interrato -2

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 8 sub.516 planimetria-COPIA del 27/01/2021

Il documento è stampato in coda a questo report.

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	186	46		-	-	-	-
2		210	186	516	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	4	318 m²	1.428,83	348,00
Totali								1.428,83	348,00

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 210 Part. 186 Sub. 46 (Bene principale) Situazione in atti al 19/01/2021

Documenti di riferimento

N.3 - DOC_1379355734 del 19/01/2021

Il documento è conforme alla realtà.

(2) - Dettagli Particella Fg. 210 Part. 186 Sub. 516 (Bene principale) Situazione in atti al 19/01/2021

Piano di accesso: S2

Superficie catastale: 348,00 m²

Documenti di riferimento

N.4 - DOC_1379363967 del 19/01/2021

Il documento è conforme alla realtà.

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

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Autorimessa - Garage sito in ROMA (RM), Via STASI RAFFAELE, 20, 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 mercoledì 14/10/2020.

STIMA PER PUNTI DI MERITO

Autorimessa - Garage Via STASI RAFFAELE, 16 - 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 massimo	Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona D30/Periferica/TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA) - Destinazione Residenziale - Box - Stato conservativo Normale	1.500,00	1,00
Valore OMI minimo	Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona D30/Periferica/TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA) - Destinazione Residenziale - Box - Stato conservativo Normale	1.000,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		1.250,00	2,00

■ 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	-	1.250,00	-
	Prezzo medio corretto	1.250,00 €/m ²	
	Superficie (SUP)	335,43 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1.250,00 €/m²) per la superficie commerciale (335,4 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 419.287,50 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Autorimessa - Garage Via STASI RAFFAELE, 16 - 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	435.000,00

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

$$435.000,00 - 0,00 = 435.000,00 \text{ €}$$

Diconsi Euro quattrocentotrentacinquemila

QUADRO RIASSUNTIVO

■ Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage Via STASI RAFFAELE, 16 - 00100 - ROMA (RM)	
	il Valore di mercato alla data di stima del 14/10/2020	435.000,00
	è pari a 435.000,00 € per 335,4 m ² pari a 1.296,96 €/m ²	
	Totale	435.000,00
Totale Lotti		435.000,00

Indice

Determinazione del valore di mercato di un locale costituito da box auto

012 - subject roma via Stasi 20 - C.F. Foglio 210, Part. 186 e Sub. 516 (EX 46)

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

Lotto 1

Autorimessa - Garage Via STASI RAFFAELE, 16 - 00100 - ROMA (RM)

Scheda immobile	5
Geografia	6
Consistenze superficiali	7
Caratteristiche	9
Segmento di mercato	10
Documenti	11
Consistenza catastale	12
Valutazione	13
Stima per punti di merito	14
Risultati della valutazione	15
Quadro riassuntivo	15

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.

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: 28/01/2021 - Ora: 09.53.21
Visura n.: T70308 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/01/2021

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501D)		
Catasto Terreni	Sezione di SEZIONE D (Provincia di ROMA)		
	Foglio: 210 Particella: 186		

Area di enti urbani e promiscui dal 18/03/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	210	186		-	ENTE URBANO	13 56		Dominicale	Agrario
Tabella di variazione del 18/03/2009 protocollo n. RM0368438 in atti dal 18/03/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 3855.1/2009)									
Notifica	Partita								1
Annotazioni	eseguito allineamento con nceu								

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 210 - Particella 186

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	186		-	SEMINATIVO 4	13 56	A4	Euro 8,80 L. 17.045	Euro 3,85 L. 7.458
Notifica					Partita	26646		Impianto meccanografico del 16/01/1979	

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



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/01/2021

Data: 28/01/2021 - Ora: 09.53.21
Visura n.: T70308 Pag: 2
Fine

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	SOC ACCOM SEMPLICE LACABO DI DOMENICO BONIFACI E C CON SEDE IN ROMA						
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 16/01/1979				(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 18/03/2009	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 19/01/2021 - Ora: 16.30.04 Segue

Visura n.: T329146 Pag: 1

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

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501)	
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA	
	Foglio: 210 Particella: 186 Sub.: 46	

Unità immobiliare soppressa dal 14/03/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	210	186	46							Catastale	
VARIAZIONE del 14/03/2016 protocollo n. RM0158214 in atti dal 14/03/2016 DIVISIONE- AMPLIAMENTO (n. 45919.1/2016)												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione D - Foglio 210 - Particella 186

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	
1	Urbana	210	186	46	5			C/6	5	150 m²	Totale: 166 m² Catastale	Rendita Euro 790,18	
Indirizzo	VIA RAFFAELE STASI n. 20 piano: S2 scala: G;												
Notifica	-							Partita			239854	Mod.58	-



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/01/2021 - Ora: 16.30.04 Segue
Visura n.: T329146 Pag: 2

Visura storica per immobile

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

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
1	Urbana	210	186	46	Cens. 5	Zona	C/6	5	150 m²	Catastale	Euro 790,18 L. 1.530.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo Notifica												
, VIA RAFFAELE STASI n. 20 piano: S2 scala: G;												
Partita										239854	Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
1	Urbana	210	186	46	5	Zona	C/6	5	150 m²	Catastale	L. 3.600	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo													
, VIA RAFFAELE STASI n. 20 piano: S2 scala: G;													
Notifica													
Partita											239854	Mod.58	-

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				
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: Sede: COMPRAVENDITA (n. 47946.1/2005)					

Situazione degli intestati dal 21/12/1995

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTELLANIA S.R.L. con sede in ROMA		80033270580	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 08/06/2005
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/1995 protocollo n. 1065164 Voltura in atti dal 14/11/2003 Repertorio n.: 158796 Rogante: ACHILLE DE MARTINO Sede: ROMA				
Registrazione: PU Sede: ROMA del 29/12/1995 FUSIONE PER INCORPORAZIONE (n. 32378.1/2003)				

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		SOC.LACABO DI DOMENICO BONIFACIO & C.S.A.S.			
DATI DERIVANTI DA					(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 21/12/1995
Impianto meccanografico del 30/06/1987					

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 19/01/2021 - Ora: 16.30.04 Fine

Visura n.: T329146 Pag: 3

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

Visura telematica



Data: 19/01/2021 - Ora: 16.42.05 Segue
Visura n.: T338312 Pag: 1

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

INTESTATO

(1) Proprietà, per 1/1

Unità immobiliare dal 14/03/2017

VIA RAFFAELE STASI n. 20 piano: S2 scala: G;
classamento e rendita non rettificati entro dodici m

Codice Comune H501 - Sezione D - Foglio 210 - Particella 186

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/03/2016

, VIA RAFFAELE STASI n. 20 piano: S2 scala: G;
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 19/01/2021 - Ora: 16.42.05 Segue

Visura n.: T338312 Pag: 2

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

Situazione degli intestati dal 28/12/2016

DATI ANAGRAFICI		DATI ANAGRAFICI		DATI ANAGRAFICI	
N.	1	GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA		CODICE FISCALE	03978271009
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		DIRITTI E ONERI REALI	
		Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (n. 6287.3/2017)		(1) Proprietà per 1/1	

Situazione degli intestati dal 14/03/2016

DATI ANAGRAFICI		DATI ANAGRAFICI		DATI ANAGRAFICI	
N.	1	ALTIPIANI DELL'ANIENE S.R.L. con sede in ROMA		CODICE FISCALE	07529520582
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 14/03/2016 protocollo n. RM0158214 in atti dal 14/03/2016 Registrazione: DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 45919.1/2016)		DIRITTI E ONERI REALI	
		Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015		(1) Proprietà per 1/1 fino al 28/12/2016	

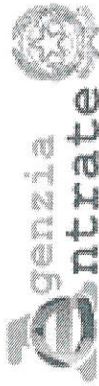
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		210	186	46	5		C/6	5	150 m²	Totale: 166 m²	Euro 790,18
Indirizzo		VIA RAFFAELE STASI n. 20 piano: S2 scala: G;									
Notifica		-				Partita			239854	Mod.58	
										-	

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
1	Urbana	210	186	46	5	Cens. Zona	C/6	5	150 m²	Catastale	Euro 790,18 L. 1.530.000
Indirizzo		, VIA RAFFAELE STASI n. 20 piano: S2 scala: G;									
Notifica		-	Partita			239854			Mod.58		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
Urbana	210	186	46	Cens. 5	Zona	C/6	5	150 m²	Catastale	
1										
Indirizzo			Impianto meccanografico del 30/06/1987							



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 19/01/2021 - Ora: 16.42.05 Fine

Visura n.: T338312 Pag: 3

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

Notifica	Partita	239854	Mod.58
----------	---------	--------	--------

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) Proprietà per 1/1 fino al 14/03/2016
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: Sede: COMPRAVENDITA (n. 47946.1/2005)		

Situazione degli intestati dal 21/12/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTELLANIA S.R.L. con sede in ROMA	80033270580	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 08/06/2005
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/1995 protocollo n. 1065164 Voltura in atti dal 14/11/2003 Repertorio n.: 158796 Rogante: ACHILLE DE MARTINO Sede: ROMA		
	Registrazione: PU Sede: ROMA del 29/12/1995 FUSIONE PER INCORPORAZIONE (n. 32378.1/2003)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOC.LACABO DI DOMENICO BONIFACIO & C.S.A.S.		(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 21/12/1995
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Comune di: ROMA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio 210	Particella 186		Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
46						SOPPRESSO	
516	via raffaele stasi	20	S2	G		AUTORIMESSA	
517	via raffaele stasi	20	S2	G		AUTORIMESSA	
518	via raffaele stasi	20	S2	G		BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 516 E 517 (SPAZIO DI MANOVRA)	

Unità immobiliari n. 4

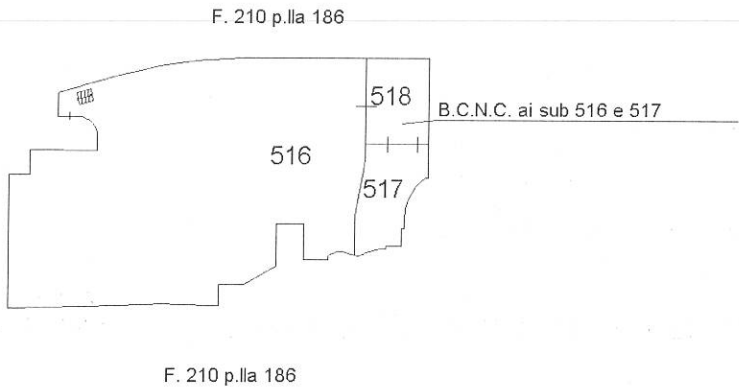
Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate	
Compilato da: Bagalino Stefano		CATASTO FABBRICATI	
Iscritto all'albo: Geometri		Ufficio Provinciale di	
Prov. Roma		Roma	
N. 8550			
Comune di Roma		Protocollo n. RM0158214 del 14/03/2016	
Sezione:	Foglio: 210	Particella: 186	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

ELABORATO PLANIMETRICO PARZIALE

PIANO S. 2



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/01/2021 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 210 - Particella: 186 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0158214 del 14/03/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Raffaele Stasi

civ. 20

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 210

Particella: 186

Subalterno: 516

Compilata da:

Bagalino Stefano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma

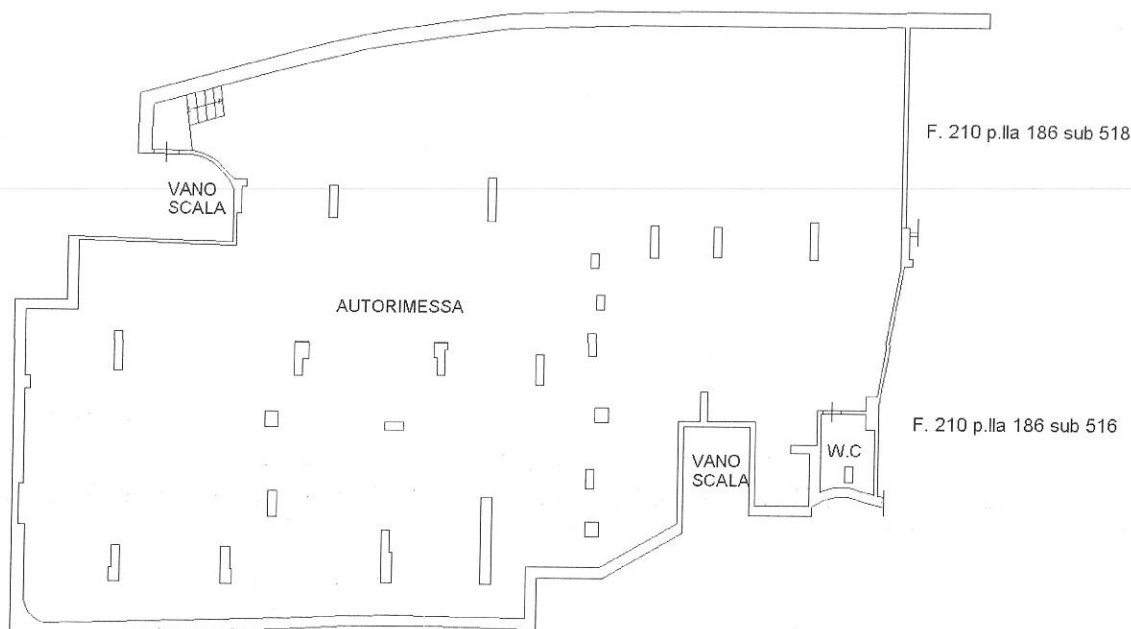
N. 8550

Scheda n. 1

Scala 1:200

AUTORIMESSA
PIANO 2 S.
H = 3.70 ml

F. 210 p.la 186



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/11/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 210 - Particella: 186 - Subalterno: 516 >
VIA RAFFAELE STASI n. 20 piano: S2 scala: G;



Ultima planimetria in atti

Data: 02/11/2020 - n. T266523 - Richiedente: FRRVCN72E21H501X

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

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 negozio

012 Subject Roma via Stasi 16 e 28 - C.F. Foglio 210, Part. 346 e Sub. 80

■ **Numero della pratica**

012 Subject Roma via Stasi 16 e 28 - C.F. Foglio 210, Part. 346 e Sub. 80

■ **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 locale adibito a Negozio/Magazzino facente parte di un complesso condominiale, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Tomba di Nerone", via R. Stasi 16 e 28.

■ **Valore**

149.231,00 € Diconsi Euro centoquarantanovemiladuecentotrentauno

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



COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1	Negozio / locale commerciale / fondo Via STASI RAFFAELE, 28 e 16 - 00100 - ROMA	
Classificazione	Negozio / locale commerciale / fondo	
Comune	ROMA	
Indirizzo	Via Stasi raffaele, 16 e 28	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 210 Part. 346 Sub. 80	
Superficie (m²)	231,89	
Valore unitario (€/m²)	643,54	
Valore di mercato (€)	149.231,00	

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Negozio / locale commerciale / fondo, sito in Via STASI RAFFAELE, 16 e 28 - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Negozio / locale commerciale / fondo Via STASI RAFFAELE, 28 e 16 - 00100 - ROMA (RM)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 14/10/2020.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA

Catasto Fabbricati

Fg. 210 Part. 346 Sub. 80 Categoria: C 1 -Negozio e botteghe, Classe 4, 213 m², Rendita 6.721,33 €

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 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

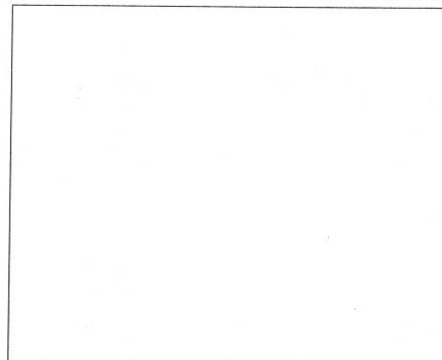
Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma
Valutatore	Ing. Filippo Frighi Via PALESTRO, 28 - 44100 FERRARA - FE Tel. 0532208936 Cel. 3356665938 Nato il 28/07/1970 a FERRARA CF: FRGFPP70L28D548T
Valutatore	Arch. Raffaella Malservisi Via 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

SCHEMA IMMOBILE

-Negozio / locale commerciale / fondo Via STASI RAFFAELE, 28 e 16 - 00100 - ROMA (RM)

■ Denominazione

Data inserimento	14/10/2020	Data ultima modifica	28/01/2021
Codice	012 - subject roma via Stasi 16 e 28 Sub. 80		
Classificazione	Negozio / locale commerciale / fondo		
Denominazione			
Destinazione	Commerciale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato		
Superficie	231,89 m ² Superficie Catastale Fabbricati...		

**■ Ubicazione**

Via STASI RAFFAELE, 16 e 28 -
 00100 ROMA - (RM)

Zona OMI: D30/Periferica/TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA)

■ Descrizione principale

Trattasi di locale commerciale posto al piano al piano terra di un fabbricato in pendenza, allo stato grezzo, privo di tutti gli impianti e di finestre e o vetrine. All'interno dello stesso, sono presenti delle scale che - apparentemente - portano al piano superiore del fabbricato.

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava "stipato" di materiale e non è stato possibile visionarlo completamente.

■ Urbanistica e vincoli

Licenza Edilizia n° 999 del 20/06/1969 rilasciata dal Comune di Roma

GEOGRAFIA

-Negozio / locale commerciale / fondo Via STASI RAFFAELE, 28 e 16 - 00100 - ROMA (RM)

Ubicazione

Regione	LAZIO	Provincia	RM
Comune	ROMA		
Zona			
Indirizzo	Via STASI RAFFAELE		
Civico	16 e 28	Cap	00100
Latitudine	41° 57' 54,9072"	Longitudine	12° 27' 22,9104"

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 sito in via R. Stasi, 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 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.

L'unità confina con terrapieno, pilotis e strada privata.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Negozio / locale commerciale / fondo Via STASI RAFFAELE, 28 e 16 - 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	231,89	1,00	231,89
Totale Superficie (m²)		231,89		231,89
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Seminterrato

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	231,89	S1	1,00	231,89
Totale per piano	231,89			231,89

EFFE ERRE - DUE RTP

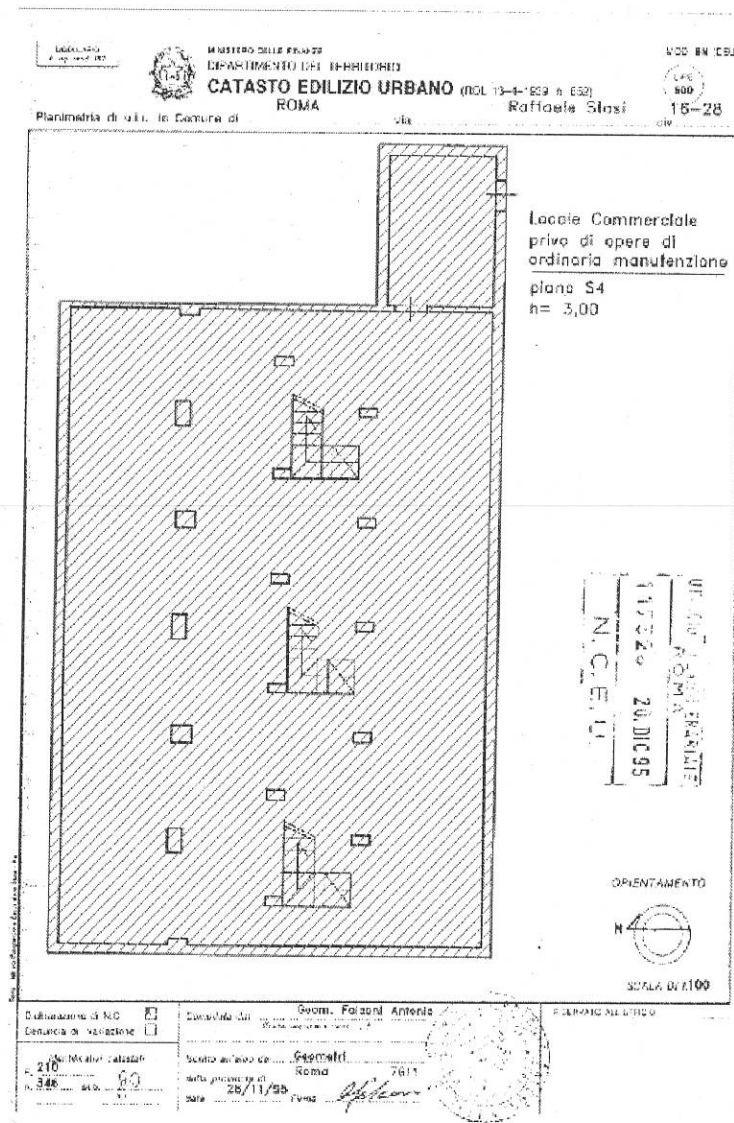
Dott. Geom. & Ing. Frighi Filippo - 44121 Ferrara - Via Palestro n°28
Arch. Malservisi Raffaella - 00165 Roma - Via Sant'Agatone Papa n°50
filippo.frigi@pec.ording.roma.it - raffaellamalservisi@pec.it



■ Planimetria

012 - subject roma via Stasi 16 e 28 Sub. 80-Negozio / locale commerciale / fondo Via STASI RAFFAELE, 16 e 28 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



Data assunzione 20/12/1995 - Data 05/10/2020 - a 1143750 - Richiedente FRIGHI FILIPPO 3515441

Banco dei Fabbricati - Scadenza al 10/10/2021 - Comune di ROMA, ALIUD 13 - Foglio 210 - Particella 24 - Subalterno 10 - Catastro 115220 - N. 9 a 28 parte 1/1

CARATTERISTICHE

-Negozio / locale commerciale / fondo Via STASI RAFFAELE, 28 e 16 - 00100 - ROMA (RM)

Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	2	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	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 2 a 3 = 60.000,00 da 2 a 5 = 180.000,00 da 3 a 5 = 140.000,00

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	231,9	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	231,9	m ²	1,00

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	14/10/2020	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO

-Negozio / locale commerciale / fondo Via STASI RAFFAELE, 28 e 16 - 00100 - ROMA (RM)

■ Denominazione

Classificazione	Negozio / locale commerciale / fondo
Destinazione	Commerciale

■ Localizzazione/Ubicazione

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

■ Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Usato
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Negozie e botteghe	Dimensione unità	Medio grande

■ 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

-Negozio / locale commerciale / fondo Via STASI RAFFAELE, 28 e 16 - 00100 - ROMA (RM)

■ Elenco Documenti generici

N. 1 estratto di mappa via stasi 38 del 28/01/2021

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 2 Visura NCT 210-346 del 28/01/2021

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Visure catastali

N. 3 VS_210-346-80 del 14/10/2020

Foglio Particella Sub

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA

Catasto Fabbricati

Fg. 210 Part. 346 Sub. 80 Categoria C 1 -Negozzi e botteghe Consistenza 213 m²

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Planimetrie

N. 4 Immagine della pagina n.1 di PLN_210-346-80 del 05/10/2020

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Seminterrato

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 5 PLN_210-346-80-COPIA del 28/01/2021

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Fotografie

N. 6 IMG-6965 del 27/01/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 7 IMG-6966 del 27/01/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 8 IMG-6967 del 27/01/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 9 IMG-6968 del 27/01/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 10 IMG-6969 2 del 27/01/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 11 IMG-6970 del 27/01/2021

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

PR Raggruppamento
Temporaneo
Ing. Filippo Frighi
Arch. Raffaella Malservisi

■ **Fotografie**

N. 6 - IMG-6965



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

RR Raggruppamento
Temporaneo
Ing. Filippo Frighi
Arch. Raffaella Malservisi

Fotografie

N. 7 - IMG-6966



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

RR Raggruppamento
Temporaneo
Ing. Filippo Frighi
Arch. Raffaella Malservisi

■ **Fotografie**

N. 8 - IMG-6967



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

PR Raggruppamento
Temporaneo
Ing. Filippo Frighi
Arch. Raffaella Malservisi

■ **Fotografie**

N. 9 - IMG-6968



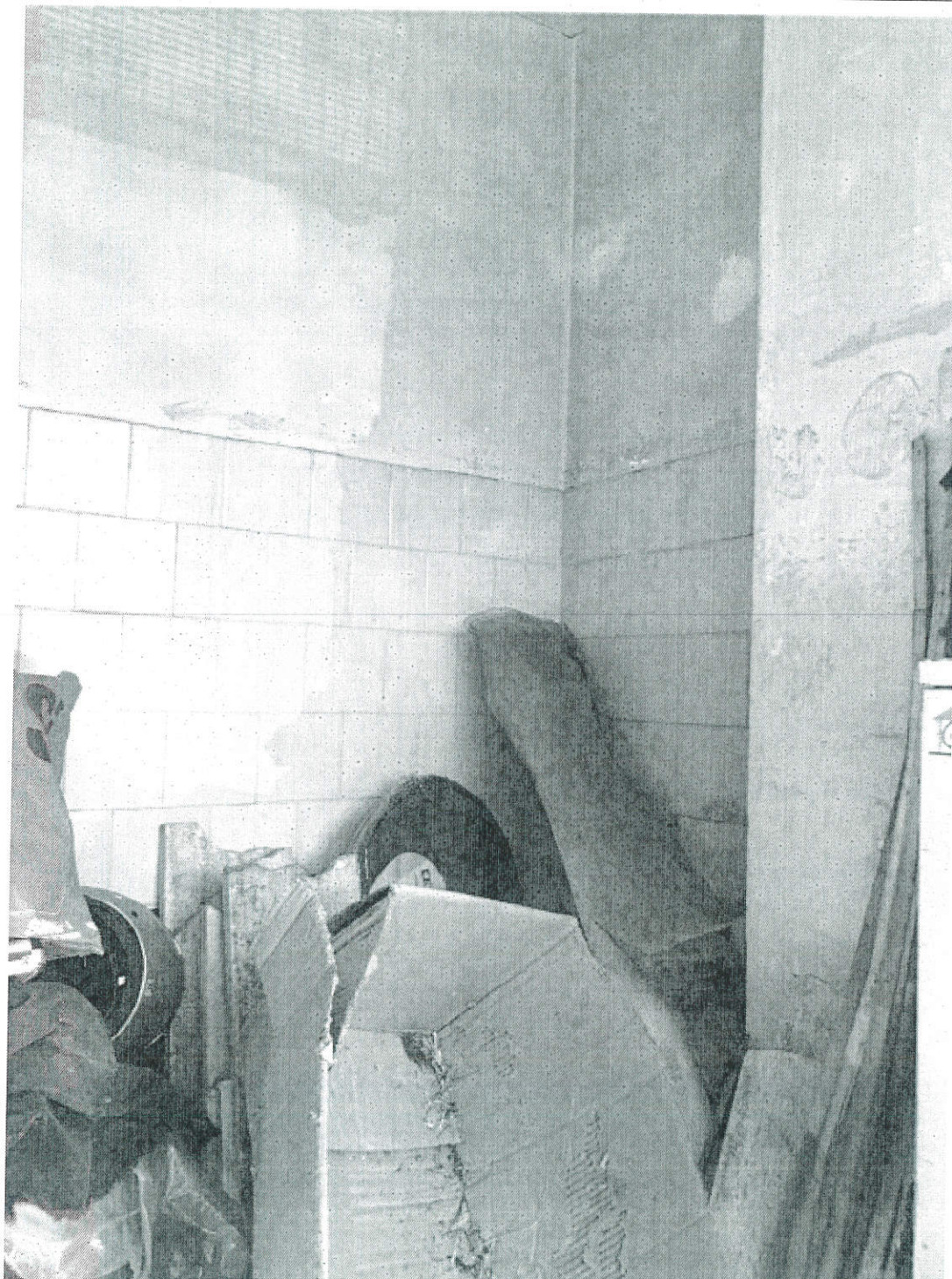
EFFE ERRE - DUE RTP

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

PR Raggruppamento
Temporaneo
Ing. Filippo Frighi
Arch. Raffaella Malservisi

■ **Fotografie**

N. 10 - IMG-6969 2



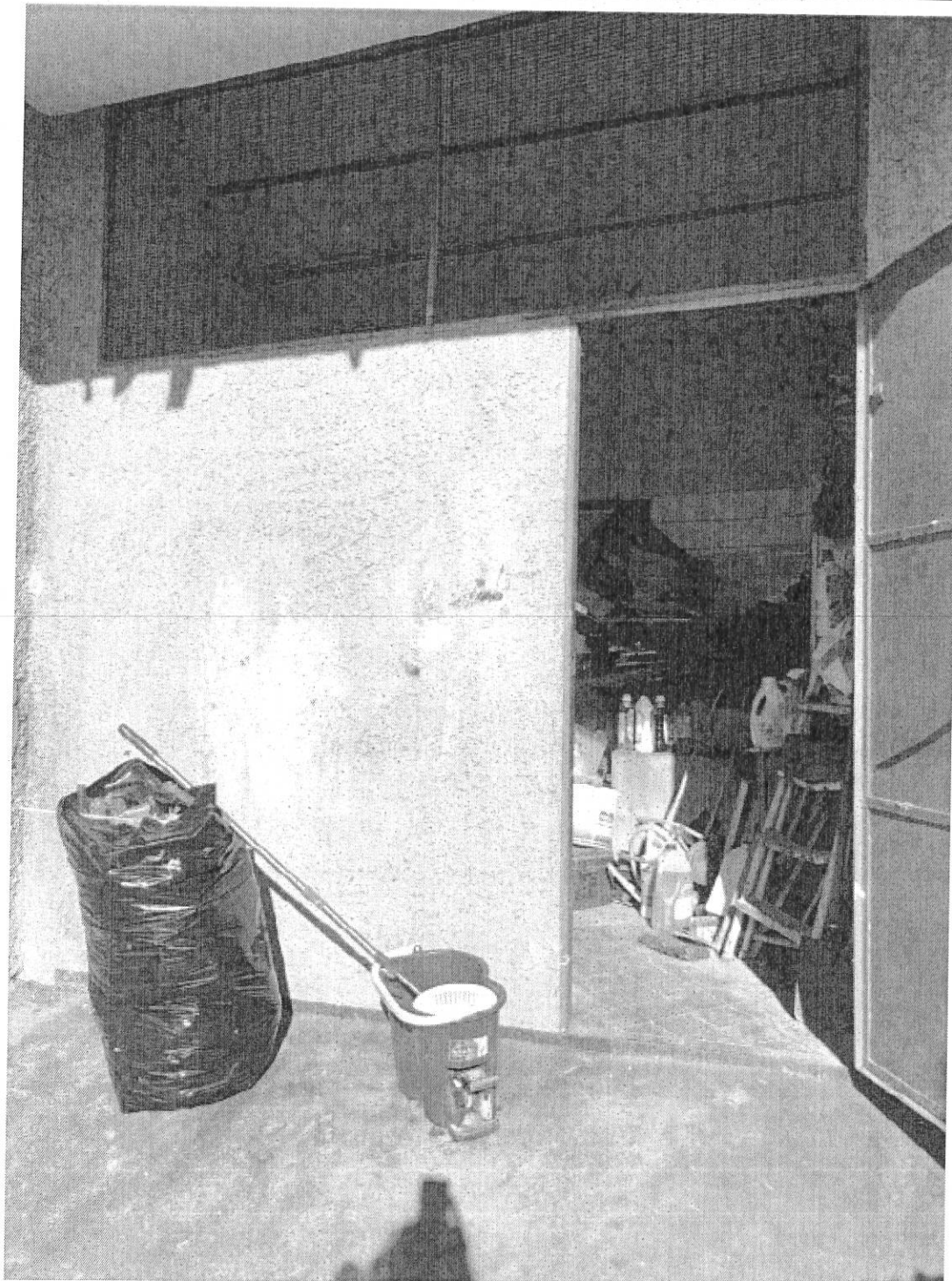
EFFE ERRE - DUE RTP

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

RR Raggruppamento
Temporaneo
Ing. Frighi Filippo
Arch. Raffaella Malservisi

■ Fotografie

N. 11 - IMG-6970



EF FE ER RE - 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



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	346	80	C 1 - Negozi e botteghe	4	213 m²	6.721,33	232,00
Totali								6.721,33	232,00

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 210 Part. 346 Sub. 80 (Bene principale) Situazione in atti al 14/10/2020

Piano di accesso: S2

Superficie catastale: 232,00 m²

Documenti di riferimento

N.3 - VS_210-346-80 del 14/10/2020

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 Negozio / locale commerciale / fondo sito in ROMA (RM), Via STASI RAFFAELE, 16 e 28, 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 mercoledì 14/10/2020.

DUE DILIGENCE

Negozio / locale commerciale / fondo Via STASI RAFFAELE, 28 e 16 - 00100 - ROMA (RM)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
20/01/2021	Analisi della commerciabilità del bene Trattasi di locale commerciale posto al piano al piano terra di un fabbricato in pendenza, allo stato grezzo, privo di tutti gli impianti e di finestre e o vetrine. All'interno dello stesso, sono presenti delle scale che - apparentemente - portano al piano superiore del fabbricato. Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava "stipato" di materiale e non è stato possibile visionarlo completamente. Stante le sue caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, si ritiene di dover deprezzarne il valore di circa un 15%.	Non conforme	26.335,00
Totale costi ripristino Non conformità			26.335,00

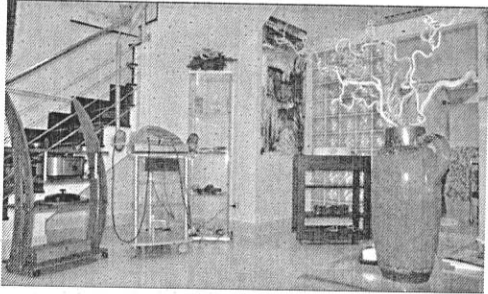
COMPARABILI

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

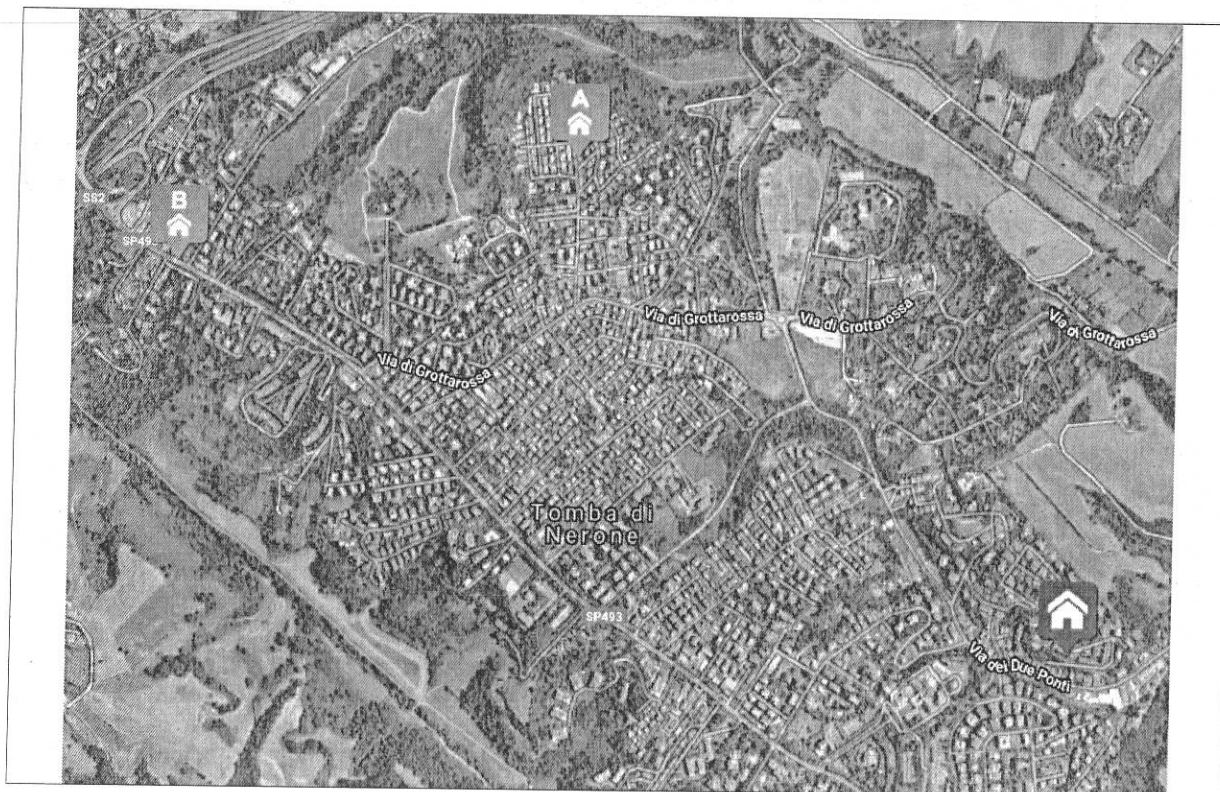
■ Magazzino - Deposito - Grottarossa - Saxa Rubra - ROMA (RM) - Comparabile A

Tipo di dato	Offerta in vendita		
Descrizione	Trattasi di magazzino sito in Via Fosso del Poggio, che insiste su un lotto di terreno edificabile della superficie di mq 962. Sul lotto risultano edificate anche un'abitazione ed un box di circa 23 mq. Il tutto risulta da restaurare. D30/Periferica/TOMBA DI NERONE (VIA DI GROT TAROSSA)		
Destinazione	Magazzini - Depositi		
Superficie commerciale (SUP)	262,68 m²		
Superficie condominiale (S)	-		
Quota condominiale (Q)	-		
Sup. esterna esclusiva (Se)	-		
Area di sedime (Sd)	-		
Fonte dato	Annuncio su sito web		
Provenienza	Sito internet		
Data	28/09/2020		
Prezzo richiesto	270.000,00 €		
Nota Prezzo	Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/82894719/ Agenzia di riferimento MANCINI RE IMMOBILIARE		

■ **Locale commerciale - Grottarossa - Saxa Rubra - ROMA (RM) - Comparabile B**

Tipo di dato	Offerta in vendita	
Descrizione	Trattasi di unità commerciale posta in Via Cassia, con entrata anche da Via Bracciano, su due livelli con terrazzo a livello. D30/Periferica/TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTAROSSA)	
Destinazione	Negozi - Locali commerciali	
Superficie commerciale (SUP)	200,00 m²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Annuncio su sito web	
Provenienza	Sito internet	
Data	27/10/2020	
Prezzo richiesto	320.000,00 €	
Nota Prezzo	Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/83580579/ Agenzia di riferimento Studio Barone Raschi	

■ **Location map comparabili**



MARKET COMPARISON APPROACH

Negozi / locale commerciale / fondo Via STASI RAFFAELE, 28 e 16 - 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;

- 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

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Negozi / locale commerciale / fondo, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	270.000,00	320.000,00	-
Superficie commerciale (SUP) m ²	262,7	200,0	231,9
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	5	2

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie commerciale	1,000

Data rapporto martedì 12/01/2021

Pagina 22 di 26

Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 2 a 3 60.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 2 a 5 180.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 3 a 5 140.000,000

Rapporti di posizione

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

$$p_i = PRZ \cdot \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 270.000,00 \cdot 1,00 / 262,68 = 1.027,87 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 320.000,00 \cdot 1,00 / 200,00 = 1.600,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.600,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.027,87 \text{ €/m}^2$$

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:

$$p_A(\text{SUP}) = 1.027,87 \cdot 1,00 = 1.027,87$$

$$p_B(\text{SUP}) = 1.027,87 \cdot 1,00 = 1.027,87$$

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 nomenclature.

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.

Nomenclature da punto	Nomenclature a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	60.000,00	
2 (Mediocre)	5 (Massimo o Buono)	180.000,00	
3 (Medio o Sufficiente)	5 (Massimo o Buono)	140.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 60.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 180.000,00 \text{ €}$$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Superficie commerciale (SUP)	1.027,87	1.027,87
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	60.000,00	180.000,00

■ 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	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		270.000,00		320.000,00
Superficie commerciale (SUP)	(231,9-262,7)	-31.648,12	(231,9-200,0)	32.778,77
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(2-3)	-60.000,00	(2-5)	-180.000,00
Prezzo corretto		178.351,88		172.778,77

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(178.351,88 - 172.778,77) * 100] / 172.778,77 = 3,23\% < 5\%$.

■ 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 $(178.351,88 + 172.778,77) / 2 = 175.565,33$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Negozi / locale commerciale / fondo Via STASI RAFFAELE, 28 e 16 - 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	26.335,00
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	175.565,33

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

175.565,33-26.335,00 = 149.231,00 €

Diconsi Euro centoquarantanovemiladuecentotrentauno

QUADRO RIASSUNTIVO**■ Lotto 01 - Lotto 1**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Negozi / locale commerciale / fondo Via STASI RAFFAELE, 28 e 16 - 00100 - ROMA (RM) il Valore di mercato alla data di stima del 14/10/2020 è pari a 149.231,00 € per 231,9 m ² pari a 643,51 €/m ²	149.231,00
	Totale	149.231,00
Totale Lotti		149.231,00

Indice

Determinazione del valore di mercato di un negozio

012 Subject Roma via Stasi 16 e 28 - C.F. Foglio 210, Part. 346 e Sub. 80

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Mandato e assunzioni preliminari	4
Soggetti	4
Lotto 1	
Negozi / locale commerciale / fondo Via STASI RAFFAELE, 28 e 16 - 00100 - ROMA (RM)	
Scheda immobile	5
Geografia	6
Consistenze superficiali	7
Caratteristiche	9
Segmento di mercato	10
Documenti	11
Consistenza catastale	18
Valutazione	19
Due diligence	19
Comparabili	20
Market Comparison Approach	22
Risultati della valutazione	25
Quadro riassuntivo	25

PRECISAZIONI

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

1) COMPARABILI

Stante le caratteristiche dell'unità oggetto di stima la ricerca di compravendite di immobili simili a quella valutata, effettuata nell'arco temporale di 48 mesi e anche nei fogli limitrofi di quello de quo, ha dato esito negativo. Sono stati invece rintracciati due potenziali comparabili simili a quello in oggetto, per tramite di annunci immobiliari che si ritengono utili per la presente stima.

2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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





Data: 28/01/2021 - Ora: 10.14.13 Fine
Visura n.: T86222 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/01/2021

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501D) Sezione di SEZIONE D (Provincia di ROMA)
Catasto Terreni	Foglio: 210 Particella: 346

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca				
1	210	346		-	ENTE URBANO	05	00		Dominicale	Agrario	Impianto meccanografico del 16/01/1979
Notifica					Partita		1				

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 210 - Particella 346

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/10/2020

Data: 14/10/2020 - Ora: 09.55.58 Segue

Visura n.: T53506 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 210 Particella: 346 Sub.: 80

INTESTATO

1	GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA	03978271009*	(1) Proprietà 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		210	346	80	5		C/1	4	213 m²	Totale: 232 m²	Euro 6.721,33	
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.												
Indirizzo VIA RAFFAELE STASI n. 16 n. 28 piano: S4;												
Notifica -												
								Partita		2218590	Mod.58	-

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione D - Foglio 210 - Particella 346

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale
1		210	346	80	5		C/1	4	213 m²		Euro 6.721,33 L. 13.014,300
COSTITUZIONE del 20/12/1995 in atti dal 09/12/1998 UNITA' IN COLLEGAMENTO APPARENTI A (n. 117328.1/1995)											
Indirizzo , VIA RAFFAELE STASI n. 16 n. 28 piano: S4;											
Notifica -											
								Partita	2218590	Mod.58	-



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/10/2020

Data: 14/10/2020 - Ora: 09.55.58 Fine
Visura n.: T53506 Pag: 2

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) Proprietà per 1/1
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 SOCIETÀ 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) Proprietà per 1/1 fino al 28/12/2016
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: Sede: COMPRAVENDITA (n. 47946.1/2005)			

Situazione degli intestati dal 21/12/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTELLANIA S.R.L. con sede in ROMA	80033270580	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 08/06/2005
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/1995 protocollo n. 1065164 Voltura in atti dal 14/11/2003 Repertorio n.: 158796 Rogante: ACHILLE DE MARTINO Sede: ROMA			
REGISTRAZIONE: PU Sede: ROMA del 29/12/1995 FUSIONE PER INCORPORAZIONE (n. 32378.1/2003)			

Situazione degli intestati dal 20/12/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LACABO S.A.S. DI ANTONIO TESTA E C. con sede in ROMA	00437600588	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 21/12/1995
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/12/1995 in atti dal 09/12/1998 Registrazione: UNITÀ IN COLLEGAMENTO AFFERENTI A (n. 117328.1/1995)			
REGISTRAZIONE: UNITÀ IN COLLEGAMENTO AFFERENTI A (n. 117328.1/1995)			

Unità immobiliari n. 1

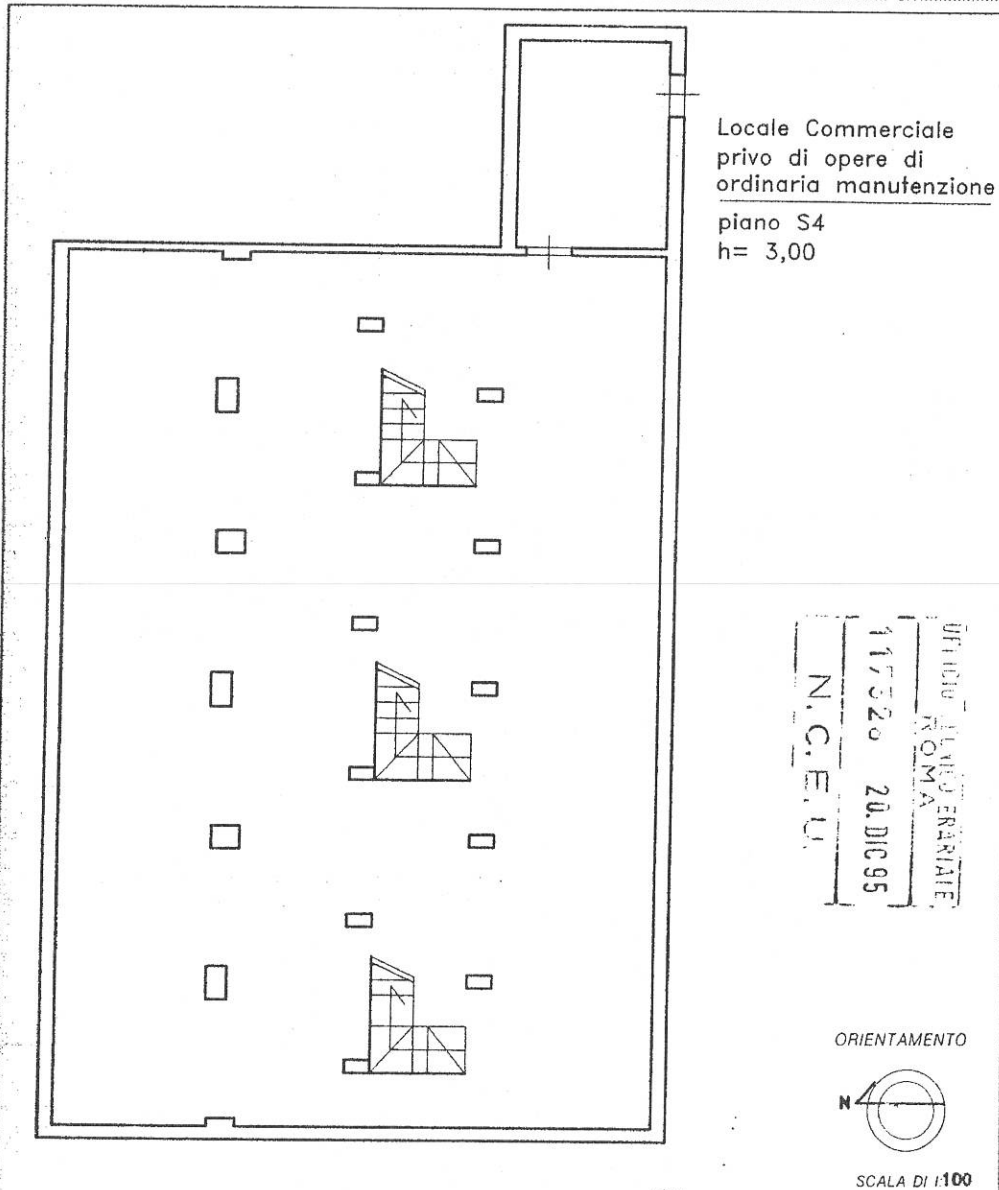
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

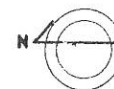
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO
F. rig. rend. 437MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)
ROMA

MOD. BN (CEU)

LIRE
500Planimetria di u.i.u. in Comune di via Raffaele Stasi 16-28
civ.UFFICIO CATASTRALE
ROMA
117320 20.DIC.95
N.C.E.U.

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐Compilata dal **Geom. Falconi Antonio**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali

F. 210
n. 346 sub. 80Iscritto all'albo de **Geometri**
della provincia di **Roma** n. 7611
data 28/11/95 Firma *Falconi*

EFPE 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



■ **Data della valutazione**

martedì 12/01/2021

■ **Data del rapporto**

martedì 12/01/2021

Determinazione del valore di mercato di un locale costituito da box auto

012 - subject Roma via Stasi 16 - C.F. Foglio 210, Part. 186 e Sub. 20

■ **Numero della pratica**

012 - subject Roma via Stasi 16 - C.F. Foglio 210, Part. 186 e Sub. 20

■ **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 una locale ricompreso al piano secondo interrato di uno stabile, costituito da box auto facente parte di un complesso condominiale, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Tomba di Nerone", via R. Stasi 16.

■ **Valore**

251.750,00 € Diconsi Euro duecentocinquantaunomilasettecentocinquanta

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



COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1	Autorimessa - Garage Via STASI RAFFAELE, 16 - 00100 - ROMA (RM)	
Classificazione	Autorimessa - Garage	
Comune	ROMA	
Indirizzo	Via Stasi raffaele, 16	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 210 Part. 186 Sub. 20	
Superficie (m²)	201,40	
Valore unitario (€/m²)	1.250,00	
Valore di mercato (€)	251.750,00	

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage, sito in Via STASI RAFFAELE, 16, Scala F - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Autorimessa - Garage Via STASI RAFFAELE, 16 - 00100 - ROMA (RM)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 14/10/2020.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA

Catasto Fabbricati

Fg. 210 Part. 186 Sub. 20 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 4, 182 m², Rendita 817,76 €

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 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: MLSRFL71B42D548S
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**-Autorimessa - Garage Via STASI RAFFAELE, 16 - 00100 - ROMA (RM)****■ Denominazione**

Data inserimento	14/10/2020	Data ultima modifica	28/01/2021
Codice	012 - subject roma via Stasi 16 Sub. 20		
Classificazione	Autorimessa - Garage		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato		
Superficie	201,40 m² Superficie Catastale Fabbricati...		

■ Ubicazione

Via STASI RAFFAELE, 16 -
 00100 ROMA - (RM)
 Zona OMI: D30/Periferica/TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA)

■ Unità Immobiliare

Condominio		Palazzina		Scala	F
Piano di accesso				Interno	

■ Descrizione principale

L'autorimessa si trova all'interno di un complesso immobiliare situato nel quartiere "Tomba di Nerone", al quale si accede per tramite della pubblica via R. Stasi.

L'unità al momento del sopralluogo risultava inaccessibile, quindi di fatto non ispezionabile.

■ Urbanistica e vincoli

Licenza Edilizia n° 999 del 20/06/1969

GEOGRAFIA**-Autorimessa - Garage Via STASI RAFFAELE, 16 - 00100 - ROMA (RM)****Ubicazione**

Regione	LAZIO		Provincia	RM
Comune	ROMA			
Zona				
Indirizzo	Via STASI RAFFAELE			
Civico	16		Cap	00100
Latitudine	41° 57' 55,7892"		Longitudine	12° 27' 21,7332"

Mappa**Confini**

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

Nello specifico il complesso immobiliare è ubicato nel quagranter Nord del Comune di Roma al quale si accede per tramite della pubblica via R. Stasi.

Nella zona gli edifici sono prevalentemente a destinazione residenziale godendo quindi di servizi di quartiere, essendo presenti 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 che 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**-Autorimessa - Garage Via STASI RAFFAELE, 16 - 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 garage autorimessa	SUG	201,40	1,00	201,40
Totale Superficie (m²)		201,40		201,40
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Seminterrato

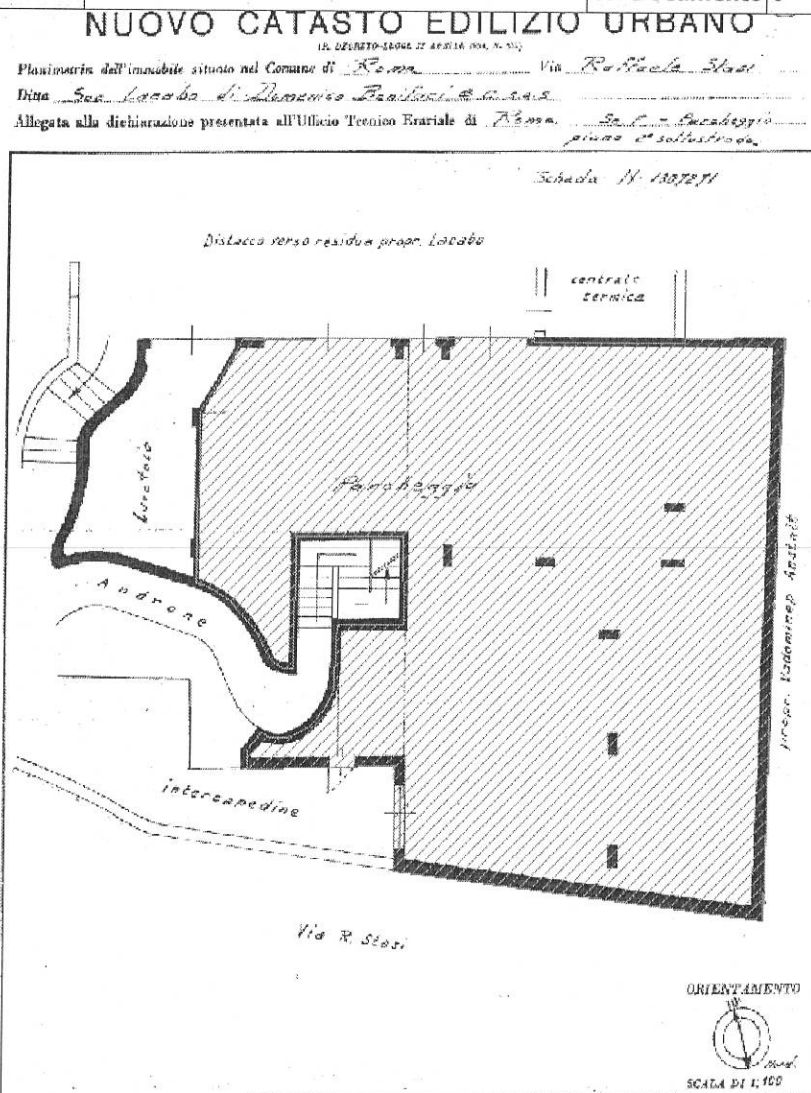
Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	201,40	SUG	1,00	201,40
Totale per piano	201,40			201,40

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



**012 - subject roma via Stasi 16 Sub. 20-Autorimessa - Garage Via STASI RAFFAELE, 16
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	6



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

12.47.4
PHOT. 500

Completato dall'Arch. E. B. G. 1901
L'Arch. E. B. G. 1901

Insirito all'Albo degli Arch. *11/11/1978*
della Provincia di *11/11/1978*
data *11/11/1978*
Firma: *[Signature]*

Downloaded from www.asn-online.org on 03/03/2015. Copyright © 2015 American Society of Nephrology. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without prior written permission from the American Society of Nephrology.

Intanto dei Fabbicci - Si susseguono al 05/10/2017 - Concorso di RINNOVAMENTO Foglio 219 - Partecipazione - 5. Distribuzione

CARATTERISTICHE

-Autorimessa - Garage Via STASI RAFFAELE, 16 - 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 garage autorimessa	SUG	201,4	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	201,4	m ²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	14/10/2020	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
-Autorimessa - Garage Via STASI RAFFAELE, 16 - 00100 - ROMA (RM)

■ **Denominazione**

Classificazione	Autorimessa - Garage
Destinazione	Residenziale

■ **Localizzazione/Ubicazione**

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

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia	Fabbricato o edificio rurale	Categoria	Usato
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	Dimensione unità	Grande

■ **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

-Autorimessa - Garage Via STASI RAFFAELE, 16 - 00100 - ROMA (RM)

■ Elenco Estratti di mappa catastali

N. 1 estratto di mappa via stasi 38 del 02/11/2020

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Documenti generici

N. 2 Visura NCT 210-186 del 28/01/2021

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 3 DOC_1379369370 del 19/01/2021

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 4 EPA001 del 19/01/2021

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Visure catastali

N. 5 VS_210-186-20 del 05/10/2020

Foglio Particella Sub

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA

Catasto Fabbricati

Fg. 210 Part. 186 Sub. 20 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 182 m²

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Planimetrie

N. 6 Immagine della pagina n.1 di PLN_210-186-20 del 05/10/2020

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Seminterrato

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 7 PLN_210-186-20-COPIA del 28/01/2021

Il documento è stampato in coda a questo report.

EF FE ER RE - 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



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	186	20	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	4	182 m²	817,76	189,00
Totali								817,76	189,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 210 Part. 186 Sub. 20 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: S2

Superficie catastale: 189,00 m²

Documenti di riferimento

N.5 - VS_210-186-20 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 Autorimessa - Garage sito in ROMA (RM), Via STASI RAFFAELE, 16, 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 mercoledì 14/10/2020.

STIMA PER PUNTI DI MERITO

Autorimessa - Garage Via STASI RAFFAELE, 16 - 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 massimo	Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona D30/Periferica/TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA) - Destinazione Residenziale - Box - Stato conservativo Normale	1.500,00	1,00
Valore OMI minimo	Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona D30/Periferica/TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA) - Destinazione Residenziale - Box - Stato conservativo Normale	1.000,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		1.250,00	2,00

■ 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	-	1.250,00	-
	Prezzo medio corretto	1.250,00 €/m ²	
	Superficie (SUP)	201,40 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1.250,00 €/m²) per la superficie commerciale (201,4 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 251.750,00 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Autorimessa - Garage Via STASI RAFFAELE, 16 - 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	251.750,00

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

251.750,00-0,00 = 251.750,00 €

Diconsi Euro duecentocinquantaunomilasettecentocinquanta

QUADRO RIASSUNTIVO

■ Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage Via STASI RAFFAELE, 16 - 00100 - ROMA (RM)	
	il Valore di mercato alla data di stima del 14/10/2020	251.750,00
	è pari a 251.750,00 € per 201,4 m ² pari a 1.250,00 €/m ²	
	Totale	251.750,00
Totale Lotti		251.750,00

Indice

Determinazione del valore di mercato di un locale costituito da box auto

012 - subject Roma via Stasi 16 - C.F. Foglio 210, Part. 186 e Sub. 20

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

Lotto 1

Autorimessa - Garage Via STASI RAFFAELE, 16 - 00100 - ROMA (RM)

Scheda immobile	5
Geografia	6
Consistenze superficiali	7
Caratteristiche	9
Segmento di mercato	10
Documenti	11
Consistenza catastale	12
Valutazione	13
Stima per punti di merito	14
Risultati della valutazione	15
Quadro riassuntivo	15

PRECISAZIONI

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

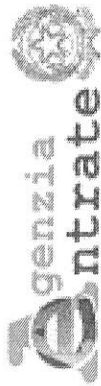
1) RICERCA DI COMPARABILI

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.

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: 28/01/2021 - Ora: 09.53.21
Visura n.: T70308 Pag: 1

Segue

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/01/2021

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501D)		
	Sezione di SEZIONE D (Provincia di ROMA)		
Catasto Terreni	Foglio: 210 Particella: 186		

Area di enti urbani e promiscui dal 18/03/2009

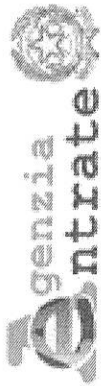
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	210	186		-	ENTE URBANO	13 56 ha are ca		Dominicale Agrario	Tabella di variazione del 18/03/2009 protocollo n. RM0368438 in atti dal 18/03/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 3855.1/2009)
Notifica						Partita		1	
Annotazioni									
eseguito allineamento con nceu									

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 210 - Particella 186

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	186		-	SEMINATIVO	4	13	56	A4	Euro 8,80 L. 17,045	Euro 3,85 L. 7,458
Notifica							Partita		26646		

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



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 28/01/2021 - Ora: 09.53.21 Fine

Visura n.: T70308 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/01/2021

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOC ACCOM SEMPLICE LACABO DI DOMENICO BONIFACI E C CON SEDE IN ROMA		(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 18/03/2009
DATI DERIVANTI DA			
	Impianto meccanografico del 16/01/1979		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

ELABORATO PLANIMETRICOCompilato da:
Bagalino StefanoIscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma

N. 8550

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

Comune di Roma

Sezione: Foglio: 210

Particella: 186

Protocollo n. RM0158214 del 14/03/2016

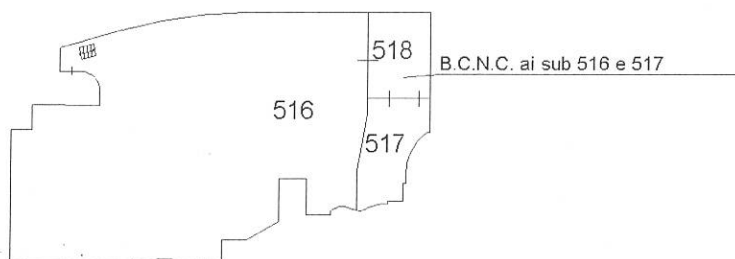
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

ELABORATO PLANIMETRICO PARZIALE**PIANO S. 2**

F. 210 p.lla 186



F. 210 p.lla 186

Ultima planimetria in atti

Data: 19/01/2021 - n. T344520 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Comune di: ROMA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio 210	Particella 186		Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
46						SOPPRESSO	
516	via raffaele stasi	20	S2	G		AUTORIMESSA	
517	via raffaele stasi	20	S2	G		AUTORIMESSA	
518	via raffaele stasi	20	S2	G		BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 516 E 517 (SPAZIO DI MANOVRA)	

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 05/10/2020 - Ora: 15.14.18 Segue

Visura n.: T239613 Pag: 1

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

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501)		
	Provincia di ROMA		
Catasto Fabbricati	Foglio: 210 Particella: 186 Sub.: 20		
INTESTATO			
1	GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA		03978271009* (1) Proprietà 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	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale	
1		210	186	20	5		C/6	4	182 m²	Totale: 189 m²	Euro 817,76
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.											
Indirizzo				VIA RAFFAELE STASI n. 16 piano: S2 scala: F;							
Notifica				Partita				239854		Mod.58	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione D - Foglio 210 - Particella 186

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	
1	Urbana	210	186	20	5	Zona	C/6	4	182 m²	Catastale	Euro 817,76 L. 1.583.400
Indirizzo , VIA RAFFAELE STASI n. 16 piano: S2 scala: F;											
Notifica		-		Partita		239854		Mod. 58		-	



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 05/10/2020 - Ora: 15.14.18 Fine
Visura n.: T239613 Pag: 2

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

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	
1	Urbana	210	186	20	5		C/6	4	182 m ²	Catastale	L. 3.640
, VIA RAFFAELE STASI n. 16 piano: S2 scala: F;											
Impianto meccanografico del 30/06/1987											
Mod.58											

Situazione degli intestati dal 28/12/2016

N.	DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA	
	Gruppo	Bonifaci	S.R.L. con sede in ROMA	Diritti e oneri reali	(1) Proprietà per 1/1
1	GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA	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 SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE (n. 6287.3/2017)	CODICE FISCALE	03978271009

Situazione degli intestati dal 08/06/2005

N.	DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA	
	Altipiani	Dell'Aniene S.R.L. con sede in ROMA	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	CODICE FISCALE	07529520582
1	ALTIPIANI DELL' ANIENE S.R.L. con sede in ROMA	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: Sede: COMPRAVENDITA (n. 47946.1/2005)	CODICE FISCALE	07529520582

Situazione degli intestati dal 21/12/1995

N.	DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA	
	Castellania S.R.L. con sede in ROMA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/1995 protocollo n. 1065164 Voltura in atti dal 14/11/2003 Repertorio n.: 158796 Rogante: ACHILLE DE MARTINO Sede: ROMA	Registrazione: PU Sede: ROMA del 29/12/1995 FUSIONE PER INCORPORAZIONE (n. 32378.1/2003)	CODICE FISCALE	80033270580
1	CASTELLANIA S.R.L. con sede in ROMA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/1995 protocollo n. 1065164 Voltura in atti dal 14/11/2003 Repertorio n.: 158796 Rogante: ACHILLE DE MARTINO Sede: ROMA	Registrazione: PU Sede: ROMA del 29/12/1995 FUSIONE PER INCORPORAZIONE (n. 32378.1/2003)	CODICE FISCALE	80033270580

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA	
	Soc. Lacabo di Domenico Bonifacio & C.S.A.S.	Impianto meccanografico del 30/06/1987	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 21/12/1995
1	SOC. LACABO DI DOMENICO BONIFACIO & C.S.A.S.	Impianto meccanografico del 30/06/1987	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 21/12/1995

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

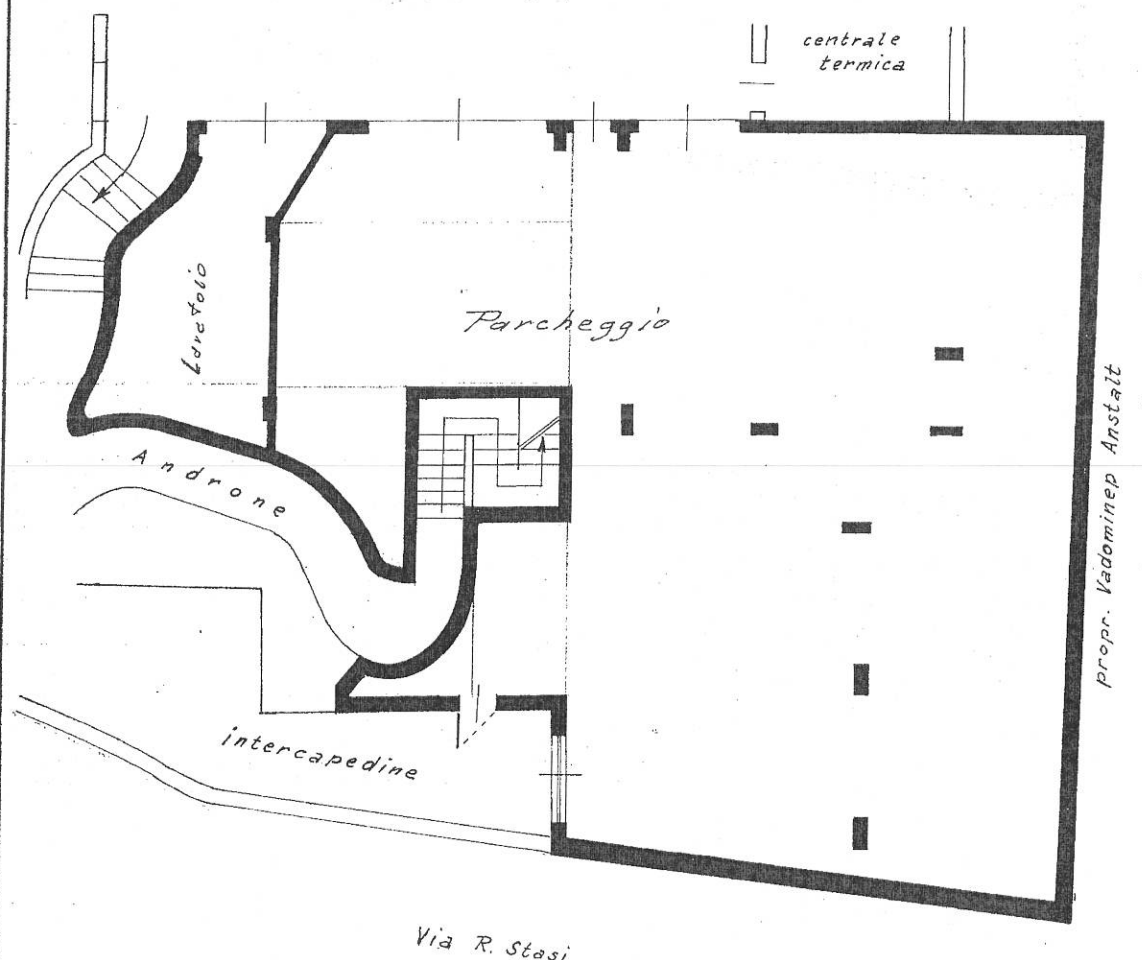
Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

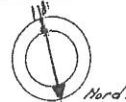
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via Raffaella StasiDitta Soc. Lacabo di Domenico Bonifazi & C. s.r.l.Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma S. F. - Parcheggio
piano 2° sottostadaScheda N. 1307271

Distacco verso residua propr. Lacabo



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dall'Arch. E. Bigliazzi
(Titolo, nome e cognome del tecnico)Iscritto all'Albo degli Architetti n. 958
della Provincia di Roma

DATA

Firma:

ISTITUTO POGRAPHICO DELLO STATO