E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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**
lunedì 11/01/2021

**Data del rapporto**
lunedì 11/01/2021

# Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 26

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 26

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

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

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**
8.053,00 € Diconsi Euro ottomilacinquantatre

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 26 |
| Superficie (m²) | 12,74 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 7.644,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 26 |
| Superficie (m²) | 12,74 |
| Valore unitario (€/m²) | 632,10 |
| Valore di mercato (€) | 8.053,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, s.n.c. Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 11/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 11/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 26 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 13 m², Rendita 32,90 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

## MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

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

## SOGGETTI

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 15/10/2020 | **Data ultima modifica** | 12/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 26 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 12,74 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, s.n.c. -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stessi affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | s.n.c. | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 1,4700" | **Longitudine** | 12° 33' 6,4296" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

## CONSISTENZE SUPERFICIARIE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 12,74 | 1,00 | 12,74 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 12,74 | | 12,74 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

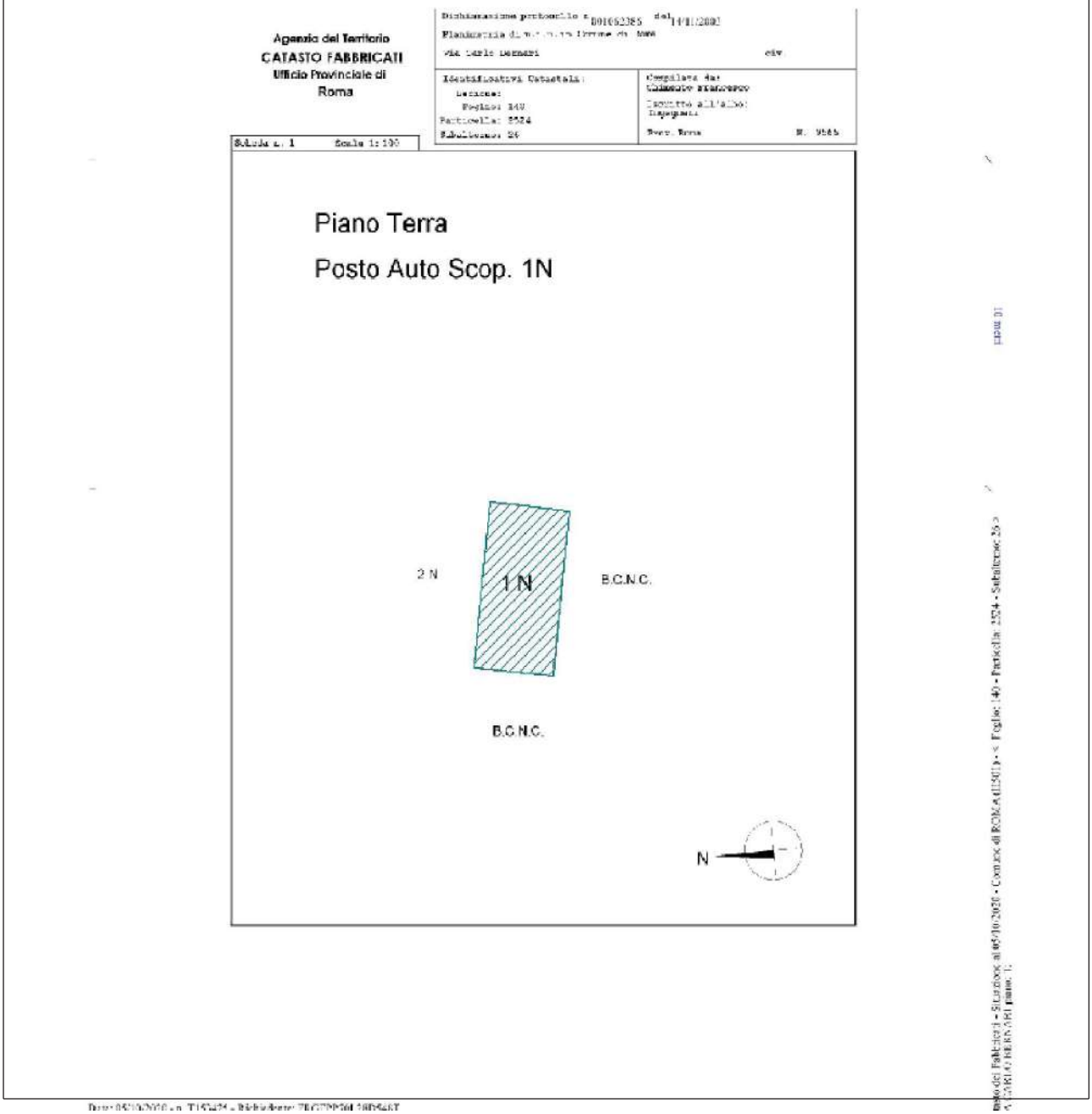
### Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 12,74 | SPS | 1,00 | 12,74 |
| **Totale per piano** | 12,74 | | | 12,74 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 26-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 12,7 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 12,7 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 11/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 04 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 Visura terreni del 17/11/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2524 - 2003 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2524-26 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 26 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 13 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2524-26-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2524-26 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 04**

## 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 | | 140 | 2524 | 26 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 13 m² | 32,90 | 13,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **32,90** | **13,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2524 Sub. 26 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 13,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2524-26 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 15/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 11/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima per Punti di merito

## Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.
Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato.
Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

| Quotazione/Prezzo medio | Descrizione | Valore unitario (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 12,74 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (12,7 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 7.644,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 7.644,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.644,00 €
Diconsi Euro settemilaseicentoquarantaquattro

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

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

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 11/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

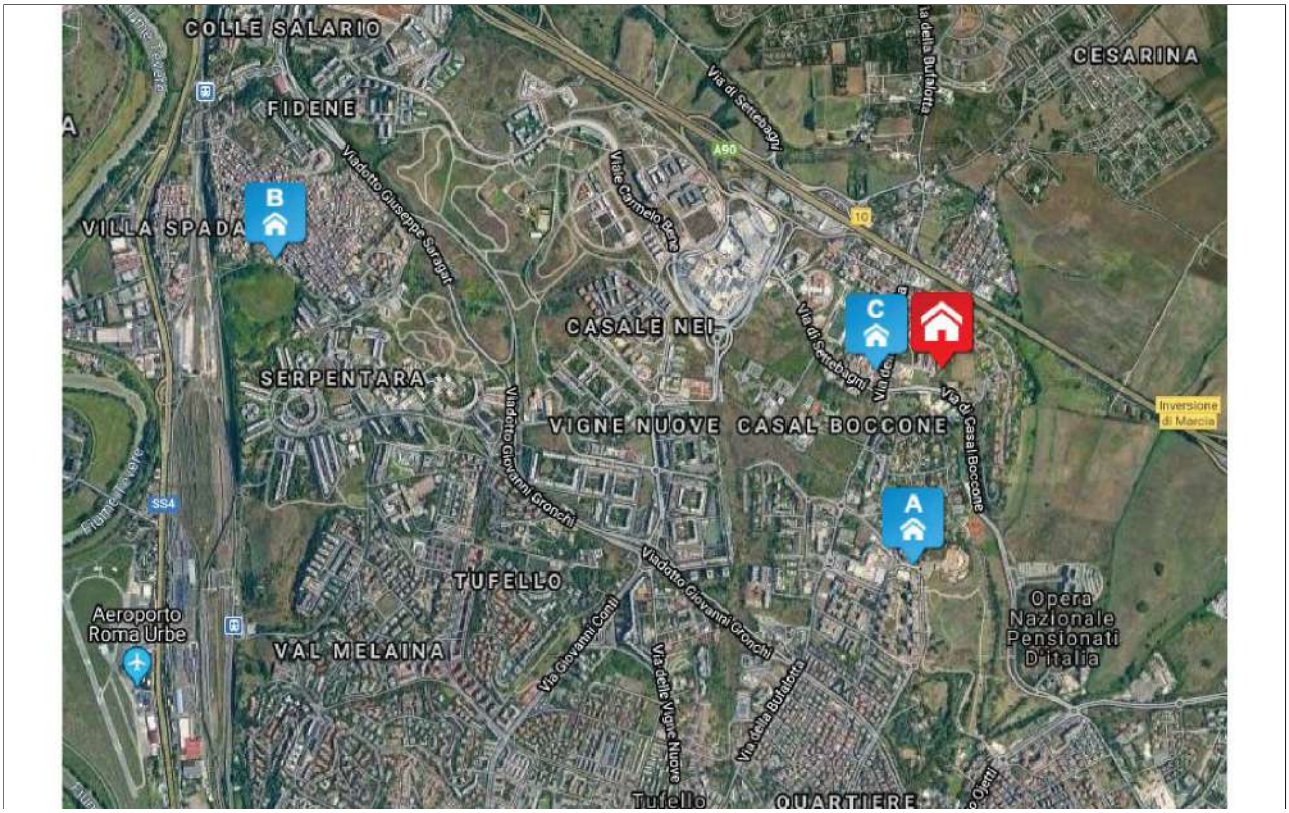
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) |
| **Destinazione** | Commerciale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) |
| **Destinazione** | Residenziale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 11/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 12,7 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

La formula che determina il prezzo marginale è: p(DAT) = [PRZ]*([i(DAT)])/12
nessuna variazione di indice

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (12,7-12,0) | 419,34 | (12,7-15,0) | -1.280,67 | (12,7-15,0) | -1.280,67 |
| **Prezzo corretto** | | **8.069,34** | | **7.869,33** | | **8.219,33** |

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%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(8.219,33-7.869,33)*100]/7.869,33 = 4,45% < 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 (8.069,34+7.869,33+8.219,33)/3=8.052,66 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 8.052,66 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
8.053,00 €
Diconsi Euro ottomilacinquantatre

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| **N.** | **Compendio immobiliare e Valutazione** | | **Valore (€)** |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato OMI alla data di stima del 11/01/2021**<br>è pari a 7.644,00 € per 12,7 m² pari a 601,89 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato alla data di stima del 11/01/2021**<br>è pari a 8.053,00 € per 12,7 m² pari a 634,09 €/m² | | 8.053,00 |
| | | **Totale** | 8.053,00 |

| **Totale Lotti** | **8.053,00** |
|---|---|

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 26


| | |
|---|---|
| Frontespizio | 1 |
| Compendio Immobiliare | 2 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 3 |
| Premessa | 3 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 4 |
| Soggetti | 4 |
| **Lotto 1** | |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Scheda immobile | 5 |
| Geografia | 6 |
| Consistenze superficiarie | 7 |
| Caratteristiche | 9 |
| Segmento di mercato | 10 |
| Documenti | 11 |
| Consistenza catastale | 13 |
| Valutazione | 14 |
| Stima per punti di merito | 15 |
| Risultati della valutazione | 16 |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Profilo immobiliare | 17 |
| Valutazione | 18 |
| Comparabili | 18 |
| Market Comparison Approach | 21 |
| Risultati della valutazione | 24 |
| Quadro riassuntivo | 24 |
| Firme | 25 |

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/
- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/11/2020 - Ora: 17.09.44 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T327782 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2524** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **ENTE URBANO** | **32 85** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2524 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **32 85** | **<A5** | **Euro 29,72** | **Euro 12,72** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

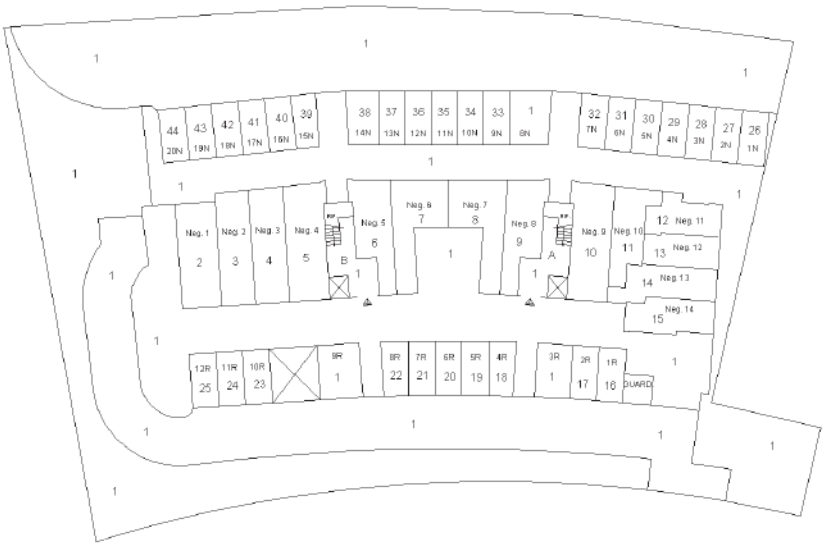
Visura telematica

| ELABORATO PLANIMETRICO |
|---|
| Compilato da:<br>Chimento Francesco |
| Iscritto all'albo:<br>Ingegneri |
| Prov. Roma N. 9566 |

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. 001062386 del 14/11/2003 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2524 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

## PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 15.50.54 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T260946 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: 140 Particella: 2524 Sub.: 26** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| **1** | | **140** | **2524** | **26** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | **Totale: 13 m²** | **Euro 32,90** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **26** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | VARIAZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 01062386 in atti dal 09/12/2003 COLLAUDO DOCFA- CONVALIDA CLASS. (n. 54482.1/2003) |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **26** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 14/11/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 100/100 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n 001062386 del 14/11/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

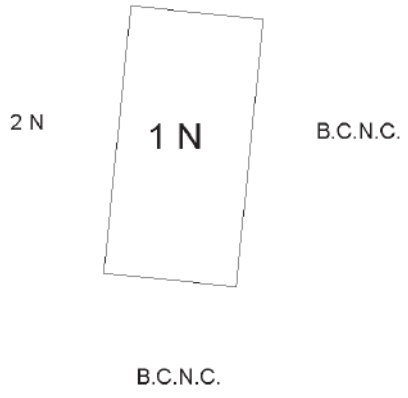
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 140
Particella: 2524
Subalterno: 26

Compilata da:
Chimento Francesco
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Roma N. 9566

Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano Terra

## Posto Auto Scop. 1N




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Subalterno: 26 >
VIA CARLO BERNARI piano: T;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. raff. M. P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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 posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 27

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 27

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

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

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**
8.048,00 € Diconsi Euro ottomilaquarantaotto

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 27 |
| Superficie (m²) | 12,73 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 7.638,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 27 |
| Superficie (m²) | 12,73 |
| Valore unitario (€/m²) | 632,21 |
| Valore di mercato (€) | 8.048,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, s.n.c. Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 12/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 12/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 27 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 13 m², Rendita 32,90 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 15/10/2020 | **Data ultima modifica** | 21/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 27 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 12,73 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, s.n.c. -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stessi affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | s.n.c. | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 1,5420" | **Longitudine** | 12° 33' 6,4404" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

# CONSISTENZE SUPERFICIARIE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 12,73 | 1,00 | 12,73 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 12,73 | | 12,73 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

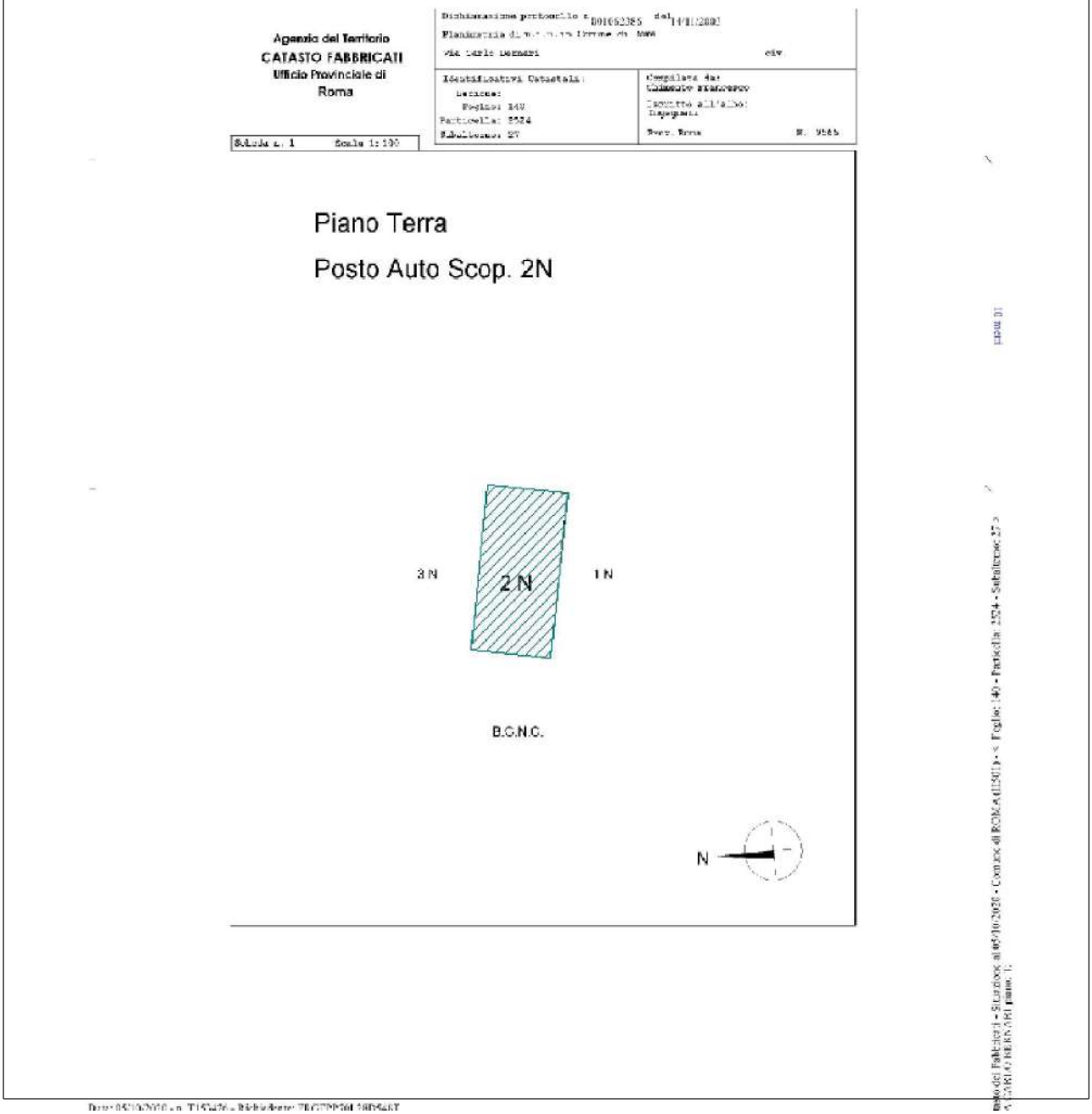
## Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 12,73 | SPS | 1,00 | 12,73 |
| **Totale per piano** | 12,73 | | | 12,73 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 27-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 12,7 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 12,7 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 12/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 04 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 Visura terreni del 17/11/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2524 - 2003 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2524-27 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 27 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 13 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2524-27-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2524-27 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 04**

## 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 | | 140 | 2524 | 27 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 13 m² | 32,90 | 13,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **32,90** | **13,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2524 Sub. 27 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 13,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2524-27 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 22/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 12/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima per Punti di merito

## Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.
Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato.
Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

| Quotazione/Prezzo medio | Descrizione | Valore unitario (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 12,73 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (12,7 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 7.638,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 7.638,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.638,00 €
Diconsi Euro settemilaseicentotrentaotto

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

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

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 12/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

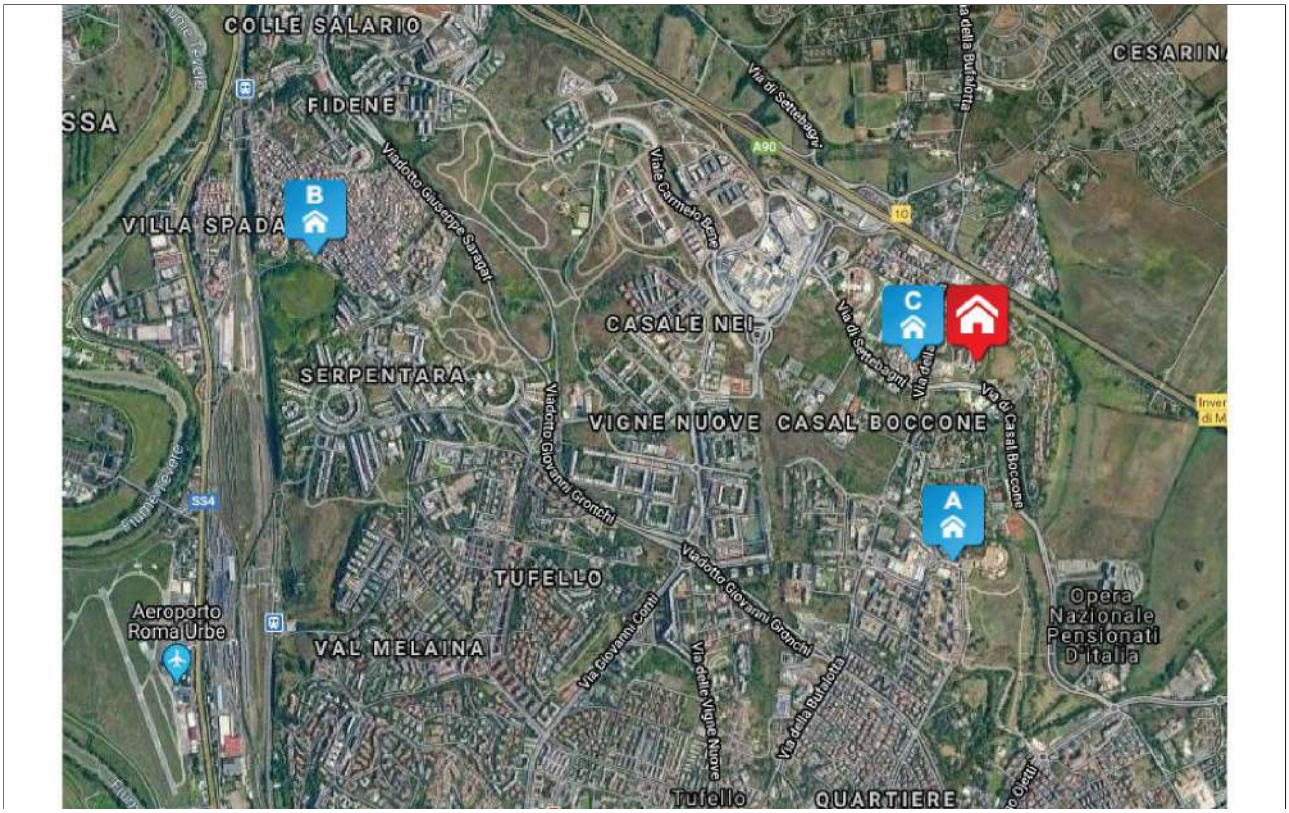
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) |
| **Destinazione** | Commerciale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) |
| **Destinazione** | Residenziale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 12/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 12,7 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (12,7-12,0) | 413,67 | (12,7-15,0) | -1.286,34 | (12,7-15,0) | -1.286,34 |
| **Prezzo corretto** | | **8.063,67** | | **7.863,66** | | **8.213,66** |

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a d%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(8.213,66-7.863,66)*100]/7.863,66 = 4,45% > 0%.

## 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 (8.063,67+7.863,66+8.213,66)/3=8.047,00 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 8.047,00 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
8.048,00 €
Diconsi Euro ottomilaquarantaotto

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| **N.** | **Compendio immobiliare e Valutazione** | | **Valore (€)** |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato OMI alla data di stima del 12/01/2021**<br>è pari a 7.638,00 € per 12,7 m² pari a 601,42 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato alla data di stima del 12/01/2021**<br>è pari a 8.048,00 € per 12,7 m² pari a 633,70 €/m² | | 8.048,00 |
| | | **Totale** | 8.048,00 |

| **Totale Lotti** | **8.048,00** |
|---|---|

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 27

Frontespizio 1
Compendio Immobiliare 2
Elenco immobili oggetto di stima 3
Premessa 3
Mandato e assunzioni preliminari 4
Soggetti 4
**Lotto 1**
**Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)**
Scheda immobile 5
Geografia 6
Consistenze superficiarie 7
Caratteristiche 9
Segmento di mercato 10
Documenti 11
Consistenza catastale 13
Valutazione 14
Stima per punti di merito 15
Risultati della valutazione 16
**Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)**
Profilo immobiliare 17
Valutazione 18
Comparabili 18
Market Comparison Approach 21
Risultati della valutazione 24
Quadro riassuntivo 24
Firme 25

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/11/2020 - Ora: 17.09.44 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T327782 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2524** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **ENTE URBANO** | **32 85** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2524 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **32 85** | **<A5** | **Euro 29,72** | **Euro 12,72** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

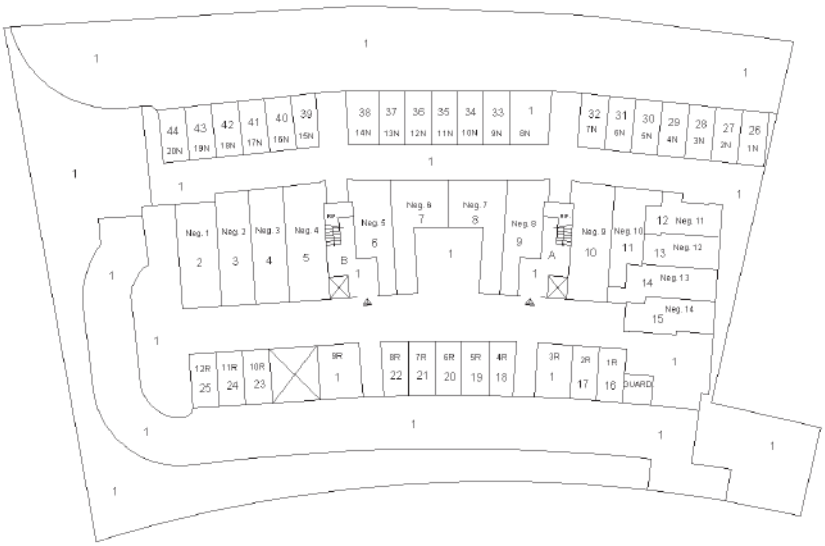
Visura telematica

| ELABORATO PLANIMETRICO |
|---|
| Compilato da:<br>Chimento Francesco |
| Iscritto all'albo:<br>Ingegneri |
| Prov. Roma N. 9566 |

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. 001062386 del 14/11/2003 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2524 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

## PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 15.53.07 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T262278 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: 140 Particella: 2524 Sub.: 27** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| **1** | | **140** | **2524** | **27** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | **Totale: 13 m²** | **Euro 32,90** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **27** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | VARIAZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 01062386 in atti dal 09/12/2003 COLLAUDO DOCFA- CONVALIDA CLASS. (n. 54482.1/2003) |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **27** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 14/11/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 100/100 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

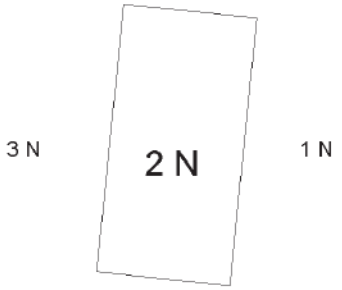
Dichiarazione protocollo n 001062386 del 14/11/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2524 | |
| Subalterno: 27 | Prov. Roma N. 9566 |

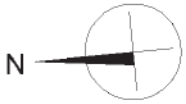
Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano Terra

## Posto Auto Scop. 2N




B.C.N.C.




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Subalterno: 27 >
VIA CARLO BERNARI piano: T;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. raff. M. P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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 posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 28

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 28

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

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

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**
8.014,00 € Diconsi Euro ottomilaquattordici

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 28 |
| Superficie (m²) | 12,67 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 7.602,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 28 |
| Superficie (m²) | 12,67 |
| Valore unitario (€/m²) | 632,52 |
| Valore di mercato (€) | 8.014,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, s.n.c. Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 12/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 12/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 28 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 13 m², Rendita 32,90 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 15/10/2020 | **Data ultima modifica** | 21/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 28 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 12,67 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, s.n.c. -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | s.n.c. | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 1,6068" | **Longitudine** | 12° 33' 6,4404" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

## CONSISTENZE SUPERFICIARIE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 12,67 | 1,00 | 12,67 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 12,67 | | 12,67 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

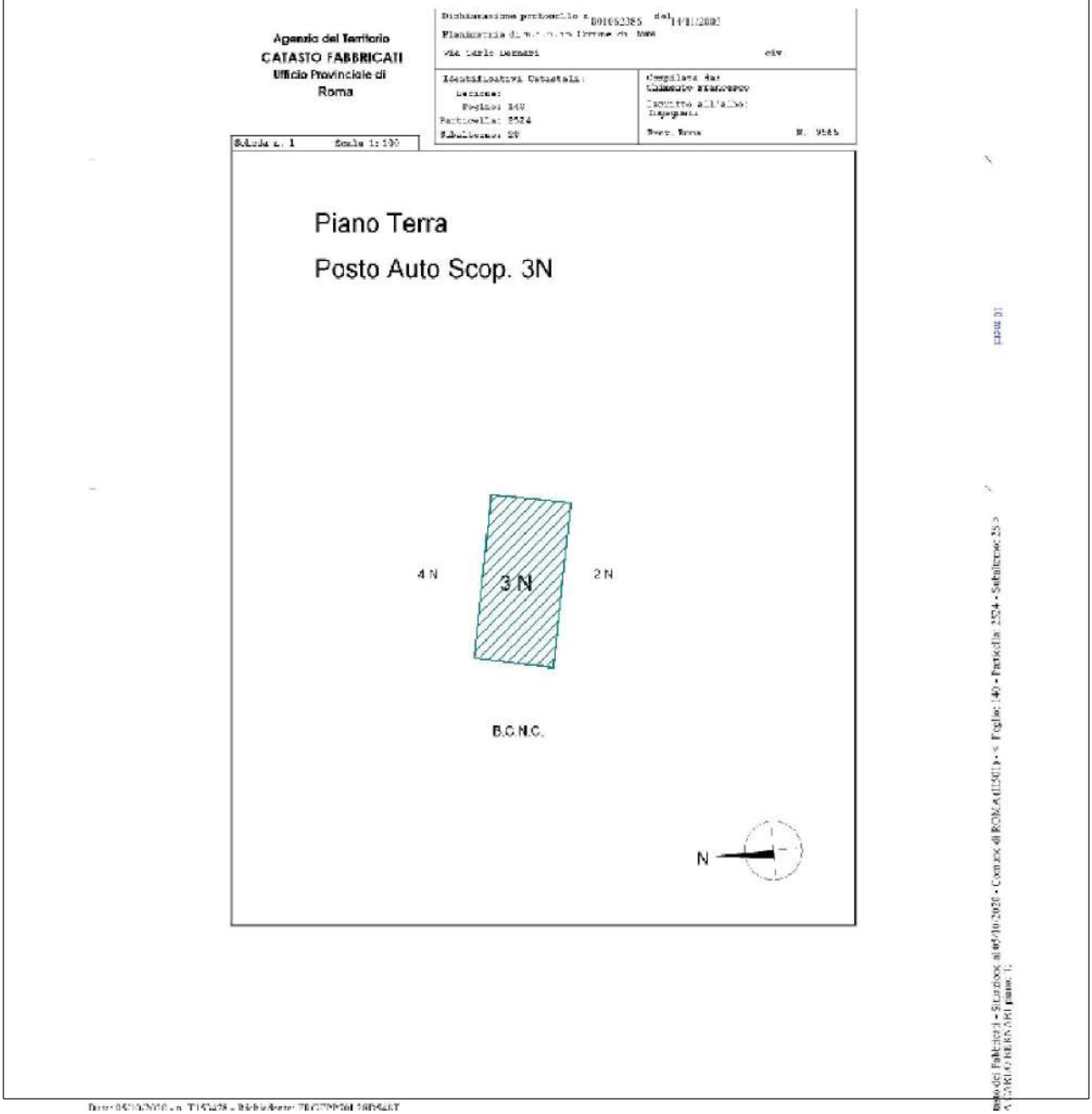
### Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 12,67 | SPS | 1,00 | 12,67 |
| **Totale per piano** | 12,67 | | | 12,67 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 28-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 12,7 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 12,7 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 12/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 04 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 Visura terreni del 17/11/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2524 - 2003 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2524-28 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 28 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 13 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2524-28-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2524-28 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 04**

## 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 | | 140 | 2524 | 28 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 13 m² | 32,90 | 13,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **32,90** | **13,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2524 Sub. 28 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 13,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2524-28 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 22/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 12/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima per Punti di merito

## Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.
Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato.
Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

| Quotazione/Prezzo medio | Descrizione | Valore unitario (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 12,67 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (12,7 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 7.602,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 7.602,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.602,00 €
Diconsi Euro settemilaseicentodue

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

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

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 12/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

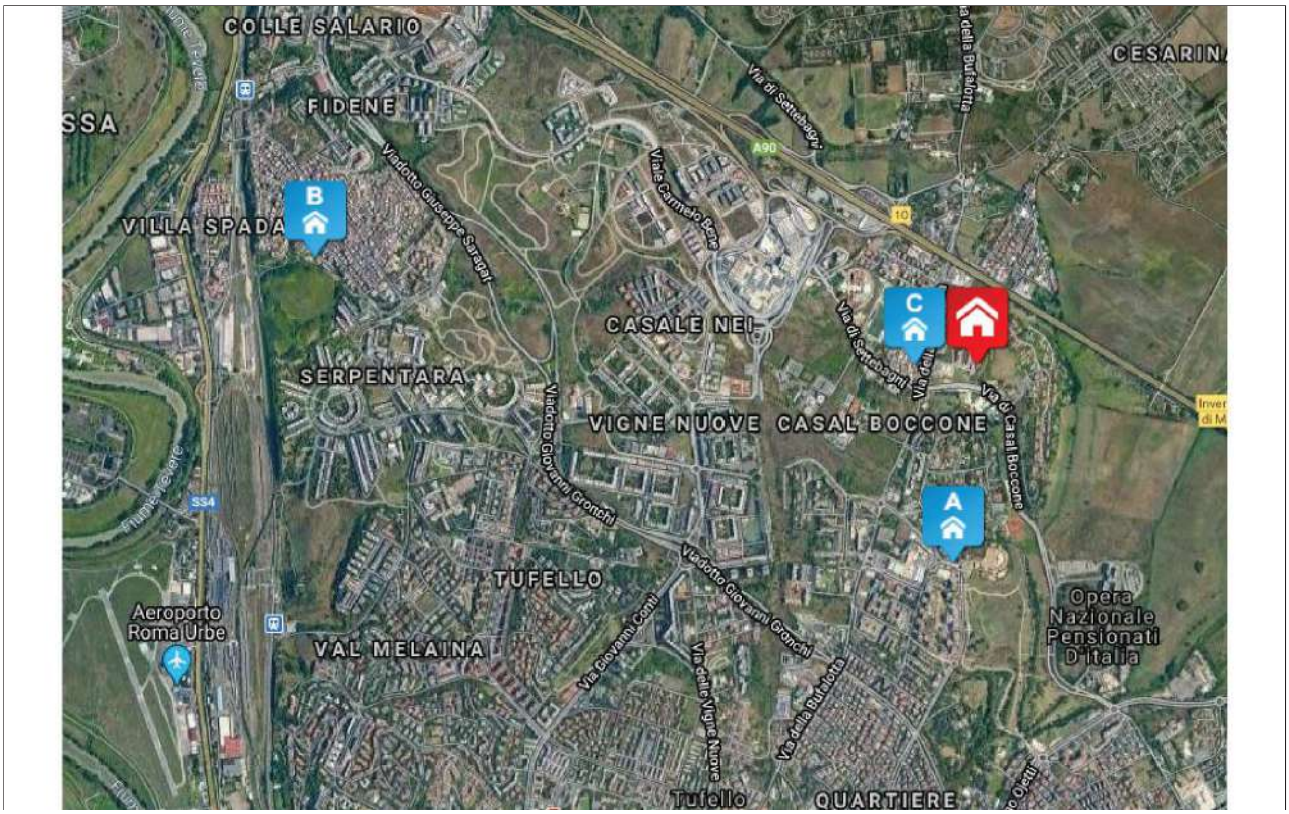
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) |
| **Destinazione** | Commerciale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) |
| **Destinazione** | Residenziale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 12/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 12,7 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (12,7-12,0) | 379,67 | (12,7-15,0) | -1.320,34 | (12,7-15,0) | -1.320,34 |
| **Prezzo corretto** | | **8.029,67** | | **7.829,66** | | **8.179,66** |

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a d%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(8.179,66-7.829,66)*100]/7.829,66 = 4,47% > 0%.

## 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 (8.029,67+7.829,66+8.179,66)/3=8.013,00 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 8.013,00 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
8.014,00 €
Diconsi Euro ottomilaquattordici

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| **N.** | **Compendio immobiliare e Valutazione** | | **Valore (€)** |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato OMI alla data di stima del 12/01/2021**<br>è pari a 7.602,00 € per 12,7 m² pari a 598,58 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato alla data di stima del 12/01/2021**<br>è pari a 8.014,00 € per 12,7 m² pari a 631,02 €/m² | | 8.014,00 |
| | | **Totale** | 8.014,00 |

| **Totale Lotti** | **8.014,00** |
|---|---|

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 28

Frontespizio 1
Compendio Immobiliare 2
Elenco immobili oggetto di stima 3
Premessa 3
Mandato e assunzioni preliminari 4
Soggetti 4
**Lotto 1**
**Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)**
Scheda immobile 5
Geografia 6
Consistenze superficiarie 7
Caratteristiche 9
Segmento di mercato 10
Documenti 11
Consistenza catastale 13
Valutazione 14
Stima per punti di merito 15
Risultati della valutazione 16
**Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)**
Profilo immobiliare 17
Valutazione 18
Comparabili 18
Market Comparison Approach 21
Risultati della valutazione 24
Quadro riassuntivo 24
Firme 25

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/11/2020 - Ora: 17.09.44 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T327782 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2524** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **ENTE URBANO** | **32 85** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2524 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **32 85** | **<A5** | **Euro 29,72** | **Euro 12,72** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

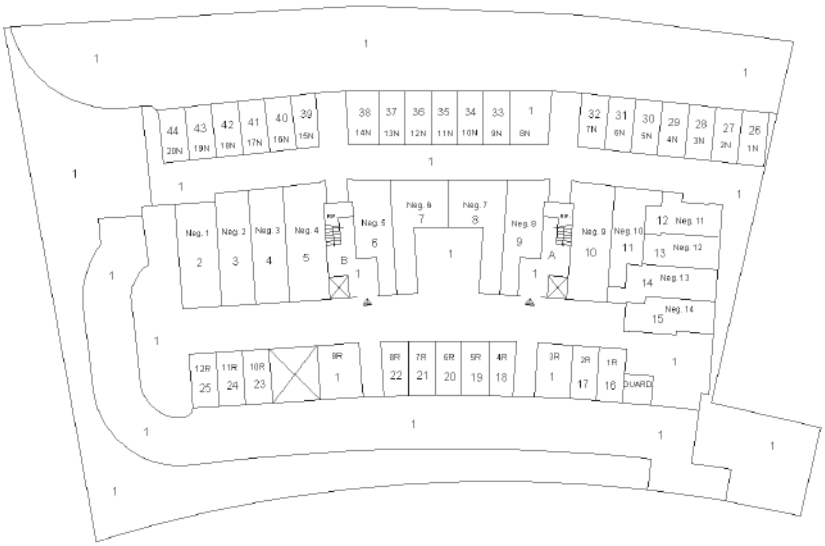
Visura telematica

| ELABORATO PLANIMETRICO |
|---|
| Compilato da:<br>Chimento Francesco |
| Iscritto all'albo:<br>Ingegneri |
| Prov. Roma N. 9566 |

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. 001062386 del 14/11/2003 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2524 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

## PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 15.54.06 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T262864 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: 140 Particella: 2524 Sub.: 28** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| **1** | | **140** | **2524** | **28** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | **Totale: 13 m²** | **Euro 32,90** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **28** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | VARIAZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 01062386 in atti dal 09/12/2003 COLLAUDO DOCFA- CONVALIDA CLASS. (n. 54482.1/2003) |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **28** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 14/11/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 100/100 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

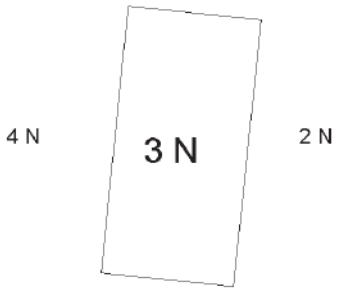
Dichiarazione protocollo n 001062386 del 14/11/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2524 | |
| Subalterno: 28 | Prov. Roma N. 9566 |

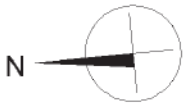
Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano Terra

## Posto Auto Scop. 3N




B.C.N.C.




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Subalterno: 28 >
VIA CARLO BERNARI piano: T;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. raff. M. P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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 posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 29

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 29

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

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

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**
7.951,00 € Diconsi Euro settemilanovecentocinquantauno

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 29 |
| Superficie (m²) | 12,56 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 7.536,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 29 |
| Superficie (m²) | 12,56 |
| Valore unitario (€/m²) | 633,04 |
| Valore di mercato (€) | 7.951,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, s.n.c. Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 12/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 12/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 29 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 13 m², Rendita 32,90 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 15/10/2020 | **Data ultima modifica** | 21/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 29 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 12,56 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, s.n.c. -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | s.n.c. | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 1,7076" | **Longitudine** | 12° 33' 6,4872" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

## CONSISTENZE SUPERFICIARIE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 12,56 | 1,00 | 12,56 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 12,56 | | 12,56 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

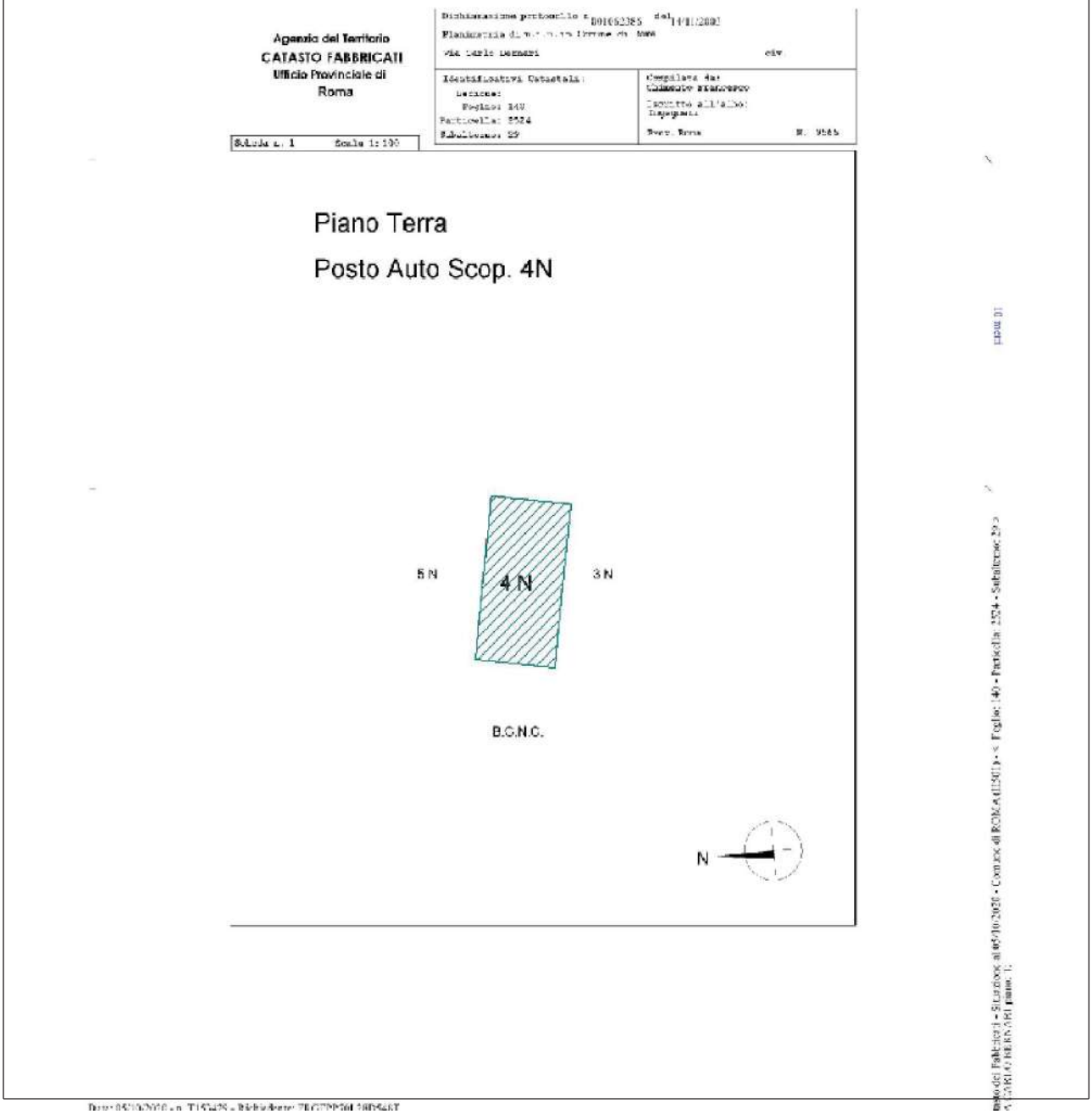
### Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 12,56 | SPS | 1,00 | 12,56 |
| **Totale per piano** | 12,56 | | | 12,56 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 29-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 12,6 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 12,6 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 12/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 04 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 Visura terreni del 17/11/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2524 - 2003 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2524-29 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 29 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 13 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2524-29-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2524-29 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 04**

## 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 | | 140 | 2524 | 29 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 13 m² | 32,90 | 13,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **32,90** | **13,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2524 Sub. 29 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 13,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2524-29 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 22/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 12/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima per Punti di merito

## Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.
Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato.
Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

| Quotazione/Prezzo medio | Descrizione | Valore unitario (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 12,56 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (12,6 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 7.536,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 7.536,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.536,00 €
Diconsi Euro settemilacinquecentotrentasei

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

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

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 12/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

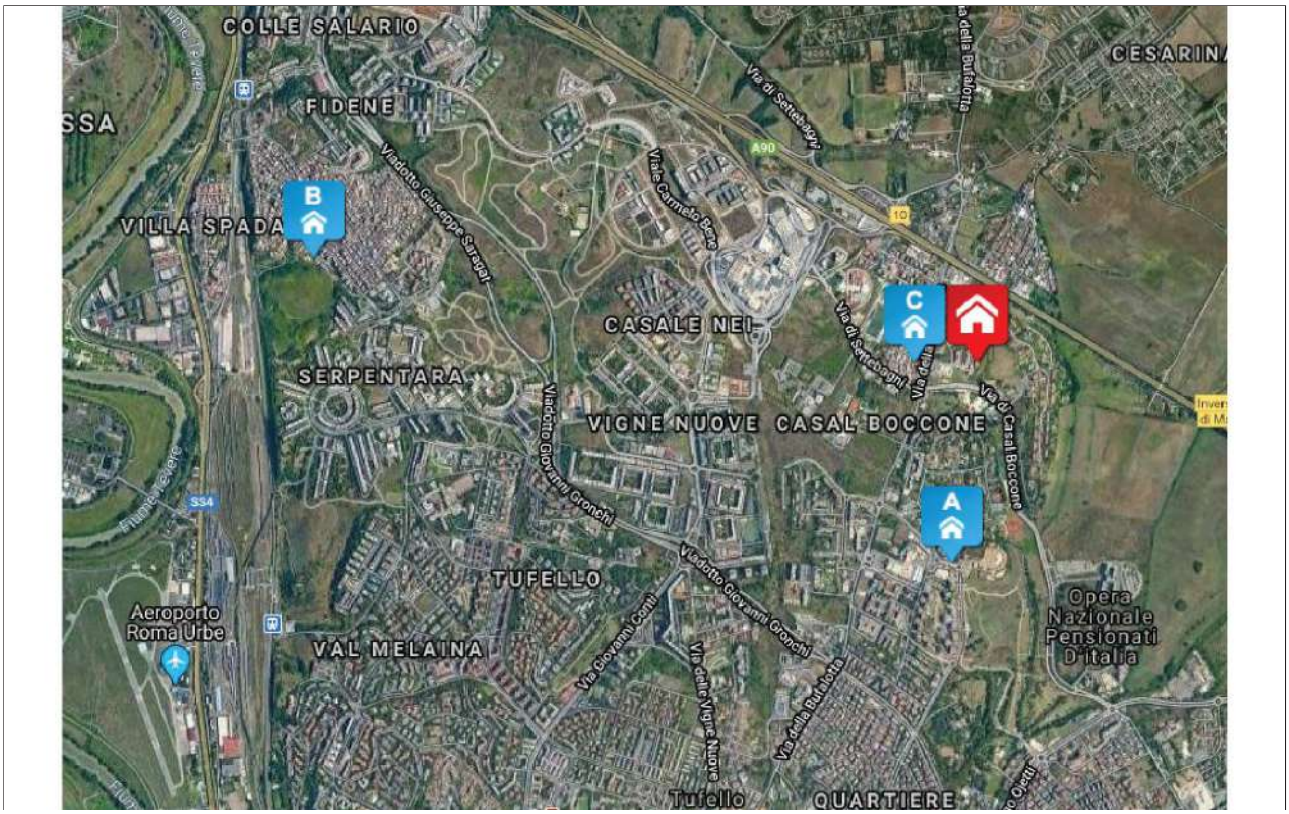
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) |
| **Destinazione** | Commerciale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) |
| **Destinazione** | Residenziale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 12/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 12,6 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (12,6-12,0) | 317,34 | (12,6-15,0) | -1.382,68 | (12,6-15,0) | -1.382,68 |
| **Prezzo corretto** | | **7.967,34** | | **7.767,33** | | **8.117,33** |

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%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(8.117,33-7.767,33)*100]/7.767,33 = 4,51% > 0%.

## 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 (7.967,34+7.767,33+8.117,33)/3=7.950,66 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 7.950,66 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.951,00 €
Diconsi Euro settemilanovecentocinquantauno

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| **N.** | **Compendio immobiliare e Valutazione** | | **Valore (€)** |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato OMI alla data di stima del 12/01/2021**<br>è pari a 7.536,00 € per 12,6 m² pari a 598,10 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato alla data di stima del 12/01/2021**<br>è pari a 7.951,00 € per 12,6 m² pari a 631,03 €/m² | | 7.951,00 |
| | | **Totale** | 7.951,00 |

| **Totale Lotti** | **7.951,00** |
|---|---|

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 29

Frontespizio 1
Compendio Immobiliare 2
Elenco immobili oggetto di stima 3
Premessa 3
Mandato e assunzioni preliminari 4
Soggetti 4
**Lotto 1**
**Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)**
Scheda immobile 5
Geografia 6
Consistenze superficiarie 7
Caratteristiche 9
Segmento di mercato 10
Documenti 11
Consistenza catastale 13
Valutazione 14
Stima per punti di merito 15
Risultati della valutazione 16
**Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)**
Profilo immobiliare 17
Valutazione 18
Comparabili 18
Market Comparison Approach 21
Risultati della valutazione 24
Quadro riassuntivo 24
Firme 25

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/
- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/11/2020 - Ora: 17.09.44 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T327782 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2524** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **ENTE URBANO** | **32 85** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2524 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **32 85** | **<A5** | **Euro 29,72** | **Euro 12,72** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

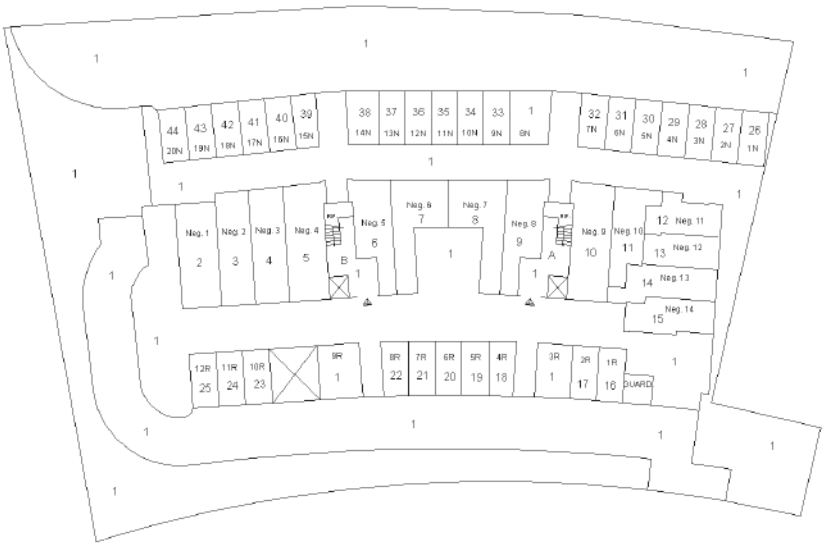
Visura telematica

| ELABORATO PLANIMETRICO |
|---|
| Compilato da:<br>Chimento Francesco |
| Iscritto all'albo:<br>Ingegneri |
| Prov. Roma N. 9566 |

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. 001062386 del 14/11/2003 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2524 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

## PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 15.57.06 Segue

Visura n.: T264638 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## 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: 140 Particella: 2524 Sub.: 29** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| **1** | | **140** | **2524** | **29** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | **Totale: 13 m²** | **Euro 32,90** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **29** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | VARIAZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 01062386 in atti dal 09/12/2003 COLLAUDO DOCFA- CONVALIDA CLASS. (n. 54482.1/2003) |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **29** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 14/11/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 100/100 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

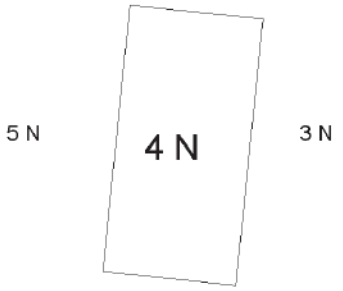
Dichiarazione protocollo n 001062386 del 14/11/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2524 | |
| Subalterno: 29 | Prov. Roma N. 9566 |

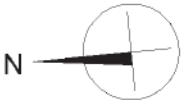
Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano Terra

## Posto Auto Scop. 4N




B.C.N.C.




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Subalterno: 29 >
VIA CARLO BERNARI piano: T;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. raff. M. P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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**
venerdì 30/10/2020

**Data del rapporto**
venerdì 30/10/2020

# Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 30

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 30

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

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

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**
7.980,00 € Diconsi Euro settemilanovecentoottanta

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 30 |
| Superficie (m²) | 12,61 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 7.566,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 30 |
| Superficie (m²) | 12,61 |
| Valore unitario (€/m²) | 632,83 |
| Valore di mercato (€) | 7.980,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, s.n.c. Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 12/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 12/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 30 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 13 m², Rendita 32,90 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 15/10/2020 | **Data ultima modifica** | 21/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 30 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 12,61 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, s.n.c. -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | s.n.c. | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 1,7868" | **Longitudine** | 12° 33' 6,4872" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

## CONSISTENZE SUPERFICIARIE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 12,61 | 1,00 | 12,61 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 12,61 | | 12,61 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

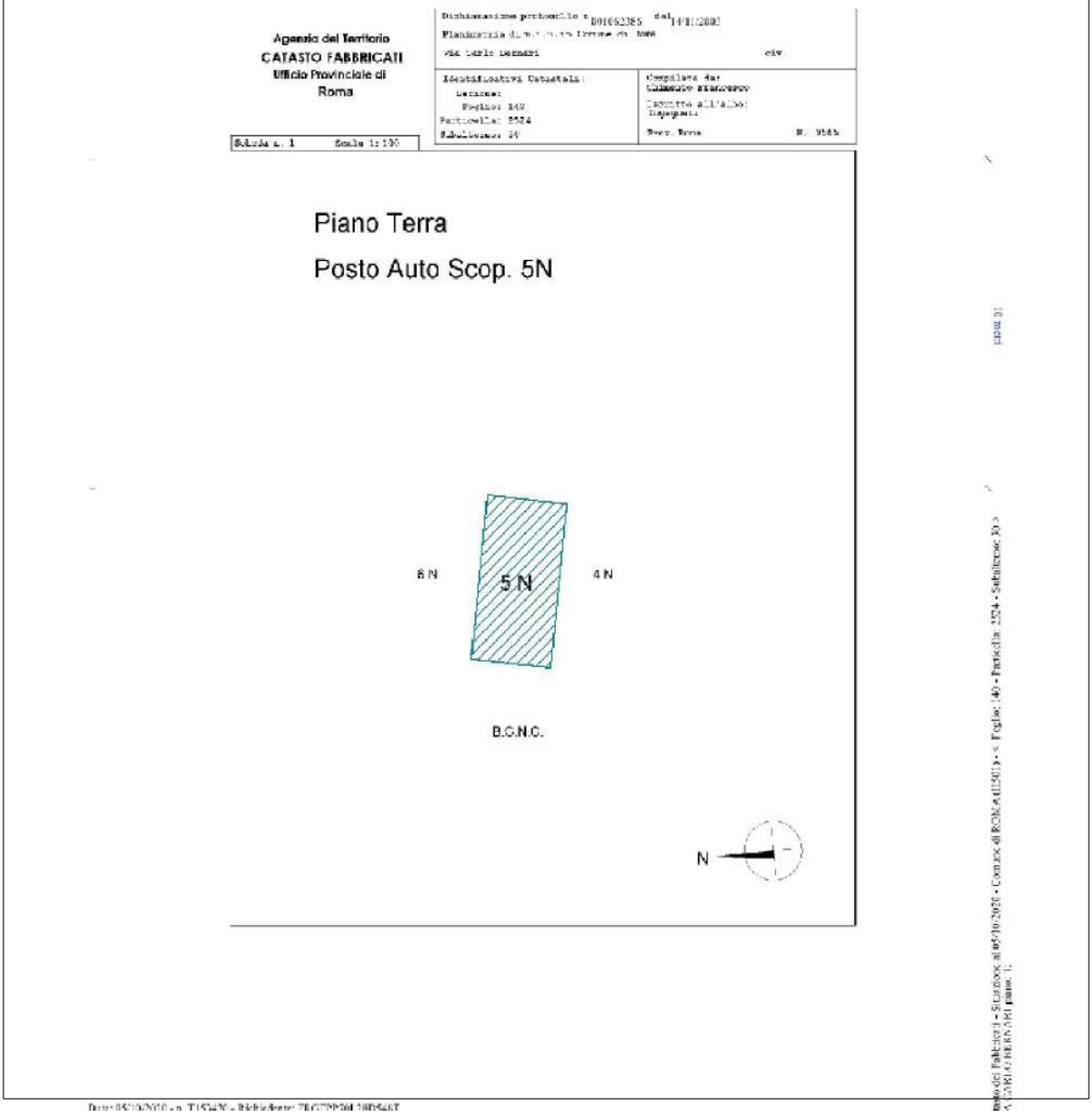
### Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 12,61 | SPS | 1,00 | 12,61 |
| **Totale per piano** | 12,61 | | | 12,61 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 30-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 12,6 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 12,6 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 12/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

# SEGMENTO DI MERCATO
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

## Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

## Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

## Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 04 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 Visura terreni del 17/11/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2524 - 2003 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2524-30 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 30 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 13 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2524-30-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2524-30 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 04**

## 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 | | 140 | 2524 | 30 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 13 m² | 32,90 | 13,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **32,90** | **13,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2524 Sub. 30 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 13,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2524-30 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 22/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 12/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima per Punti di merito

## Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.
Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato.
Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

| Quotazione/Prezzo medio | Descrizione | Valore unitario (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 12,61 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (12,6 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 7.566,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 7.566,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.566,00 €
Diconsi Euro settemilacinquecentosessantasei

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

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

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 12/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

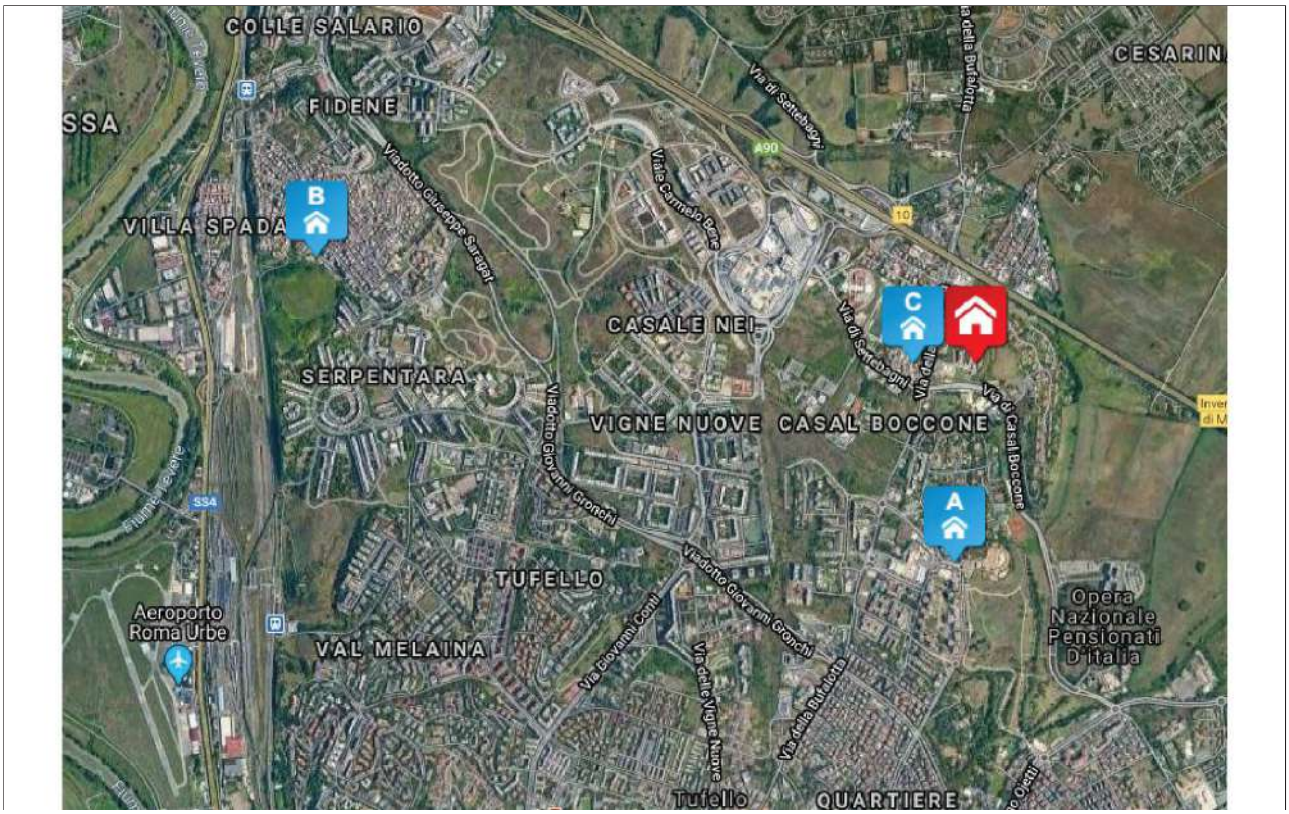
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) |
| **Destinazione** | Commerciale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) |
| **Destinazione** | Residenziale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 12/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 12,6 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (12,6-12,0) | 345,67 | (12,6-15,0) | -1.354,34 | (12,6-15,0) | -1.354,34 |
| **Prezzo corretto** | | **7.995,67** | | **7.795,66** | | **8.145,66** |

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a d%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(8.145,66-7.795,66)*100]/7.795,66 = 4,49% > 0%.

## 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 (7.995,67+7.795,66+8.145,66)/3=7.979,00 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 7.979,00 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.980,00 €
Diconsi Euro settemilanovecentoottanta

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| **N.** | **Compendio immobiliare e Valutazione** | | **Valore (€)** |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato OMI alla data di stima del 12/01/2021**<br>è pari a 7.566,00 € per 12,6 m² pari a 600,48 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato alla data di stima del 12/01/2021**<br>è pari a 7.980,00 € per 12,6 m² pari a 633,33 €/m² | | 7.980,00 |
| | | **Totale** | 7.980,00 |

| **Totale Lotti** | **7.980,00** |
|---|---|

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 30


| | |
|---|---|
| Frontespizio | 1 |
| Compendio Immobiliare | 2 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 3 |
| Premessa | 3 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 4 |
| Soggetti | 4 |
| **Lotto 1** | |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Scheda immobile | 5 |
| Geografia | 6 |
| Consistenze superficiarie | 7 |
| Caratteristiche | 9 |
| Segmento di mercato | 10 |
| Documenti | 11 |
| Consistenza catastale | 13 |
| Valutazione | 14 |
| Stima per punti di merito | 15 |
| Risultati della valutazione | 16 |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Profilo immobiliare | 17 |
| Valutazione | 18 |
| Comparabili | 18 |
| Market Comparison Approach | 21 |
| Risultati della valutazione | 24 |
| Quadro riassuntivo | 24 |
| Firme | 25 |

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/11/2020 - Ora: 17.09.44 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T327782 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2524** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **ENTE URBANO** | **32 85** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2524 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **32 85** | **<A5** | **Euro 29,72** | **Euro 12,72** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

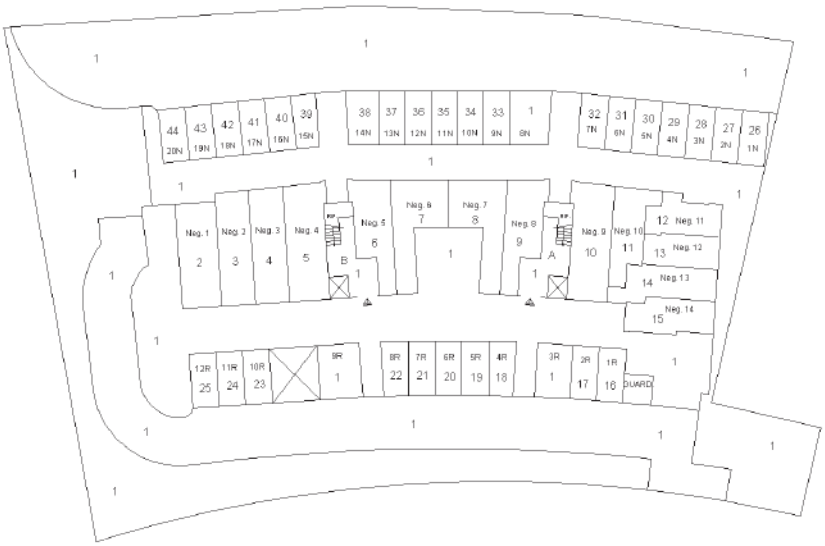
Visura telematica

| ELABORATO PLANIMETRICO |
|---|
| Compilato da:<br>Chimento Francesco |
| Iscritto all'albo:<br>Ingegneri |
| Prov. Roma N. 9566 |

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. 001062386 del 14/11/2003 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2524 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

## PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 15.58.08 Segue

Visura n.: T265292 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## 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: 140 Particella: 2524 Sub.: 30** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| **1** | | **140** | **2524** | **30** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | **Totale: 13 m²** | **Euro 32,90** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **30** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | VARIAZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 01062386 in atti dal 09/12/2003 COLLAUDO DOCFA- CONVALIDA CLASS. (n. 54482.1/2003) |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **30** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 14/11/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 100/100 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

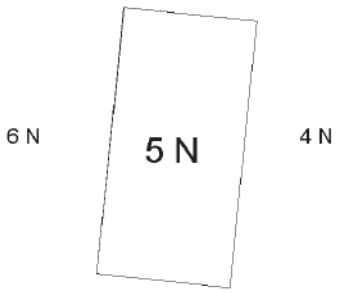
Dichiarazione protocollo n 001062386 del 14/11/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2524 | |
| Subalterno: 30 | Prov. Roma N. 9566 |

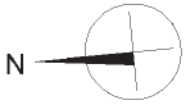
Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano Terra

## Posto Auto Scop. 5N




B.C.N.C.




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Subalterno: 30 >
VIA CARLO BERNARI piano: T;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. raff. M. P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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 posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 31

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 31

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

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

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**
7.934,00 € Diconsi Euro settemilanovecentotrentaquattro

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 31 |
| Superficie (m²) | 12,53 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 7.518,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 31 |
| Superficie (m²) | 12,53 |
| Valore unitario (€/m²) | 633,20 |
| Valore di mercato (€) | 7.934,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, s.n.c. Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 12/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 12/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 31 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 12 m², Rendita 30,37 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 15/10/2020 | **Data ultima modifica** | 21/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 31 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 12,53 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, s.n.c. -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | s.n.c. | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 1,8732" | **Longitudine** | 12° 33' 6,5052" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

## CONSISTENZE SUPERFICIARIE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 12,53 | 1,00 | 12,53 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 12,53 | | 12,53 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

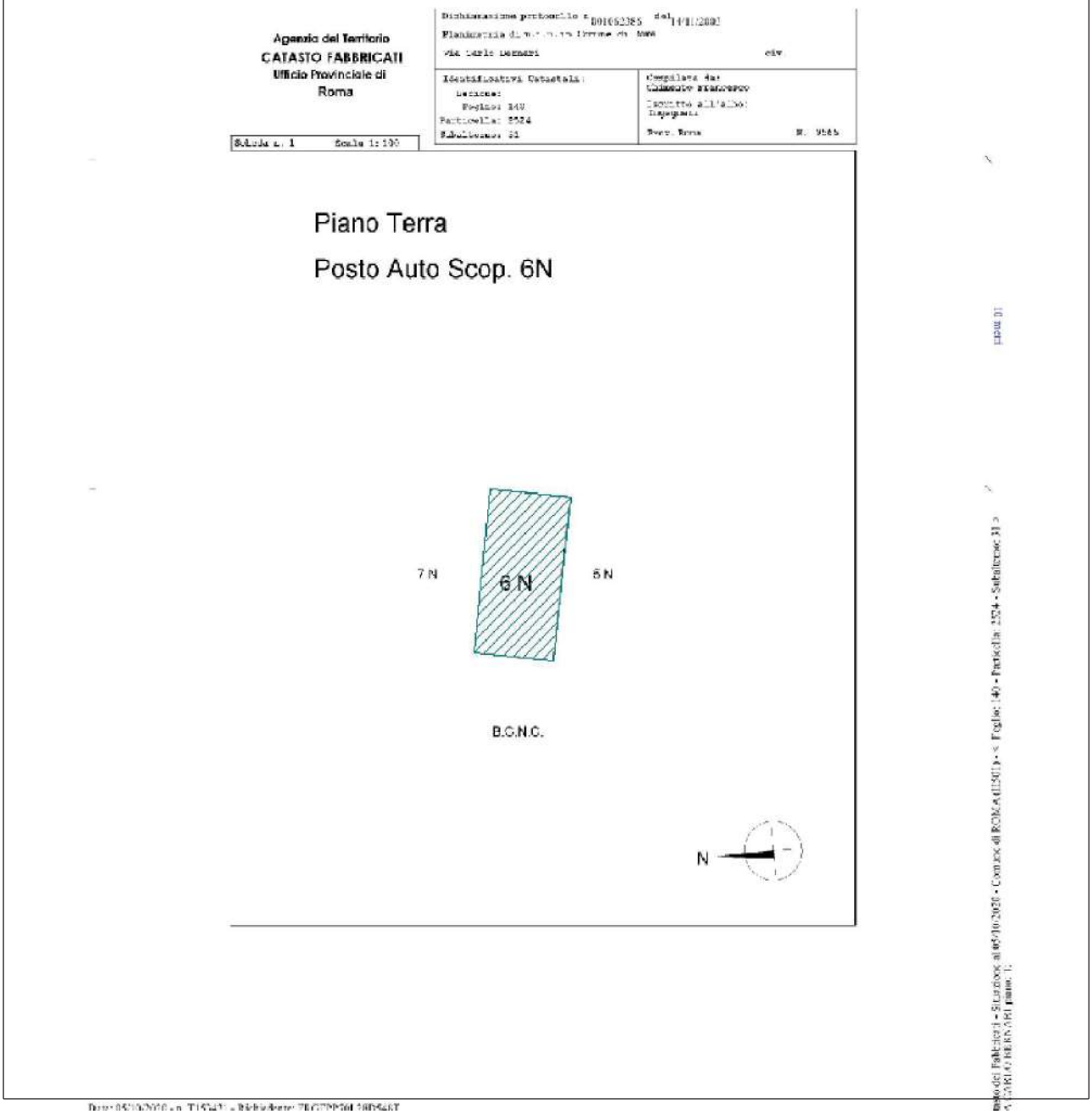
### Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 12,53 | SPS | 1,00 | 12,53 |
| **Totale per piano** | 12,53 | | | 12,53 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 31-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 12,5 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 12,5 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 12/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 04 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 Visura terreni del 17/11/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2524 - 2003 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2524-31 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 31 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 12 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2524-31-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2524-31 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 04**

## 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 | | 140 | 2524 | 31 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 12 m² | 30,37 | 12,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **30,37** | **12,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2524 Sub. 31 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 12,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2524-31 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 22/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 12/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima per Punti di merito

## Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.
Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato.
Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

| Quotazione/Prezzo medio | Descrizione | Valore unitario (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 12,53 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (12,5 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 7.518,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 7.518,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.518,00 €
Diconsi Euro settemilacinquecentodiciotto

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

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

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 12/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

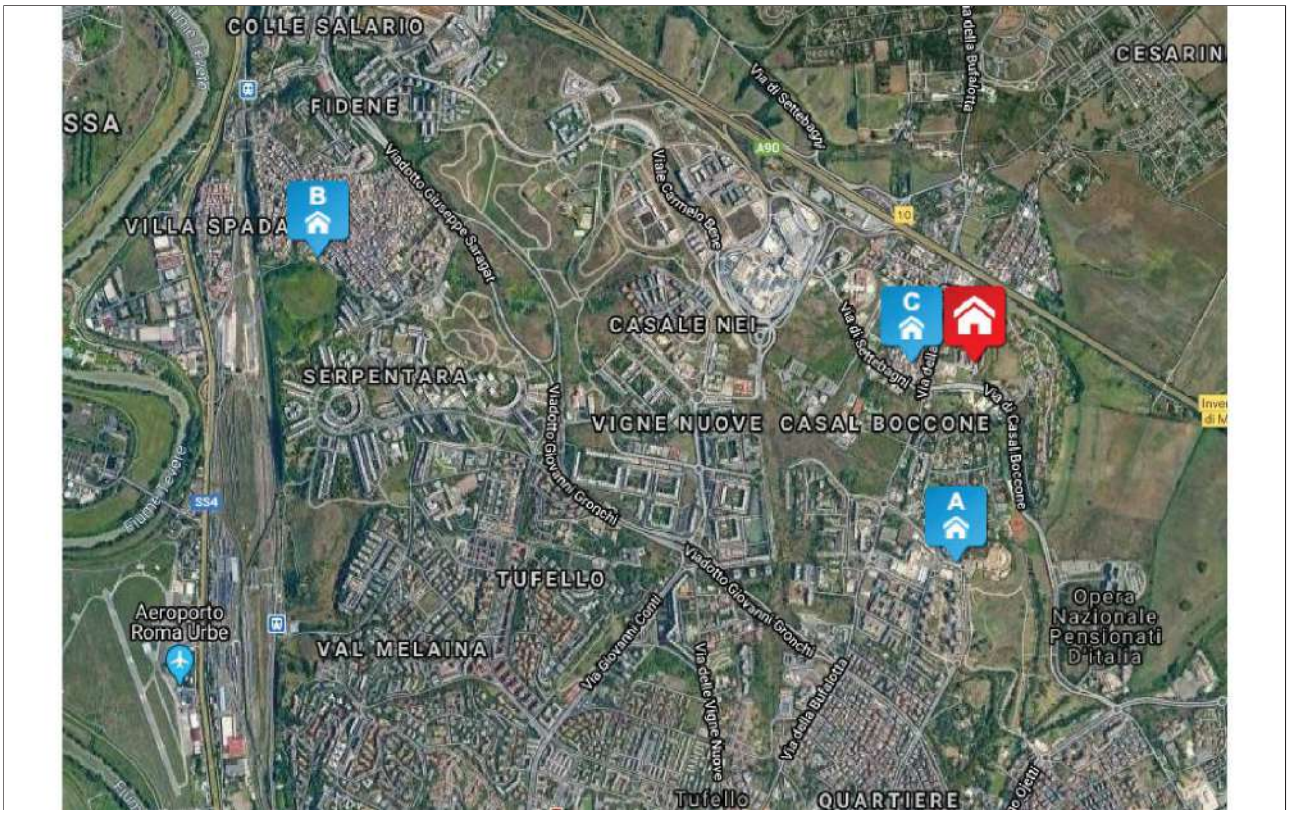
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) |
| **Destinazione** | Commerciale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) |
| **Destinazione** | Residenziale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 12/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 12,5 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (12,5-12,0) | 300,34 | (12,5-15,0) | -1.399,68 | (12,5-15,0) | -1.399,68 |
| **Prezzo corretto** | | **7.950,34** | | **7.750,33** | | **8.100,33** |

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%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(8.100,33-7.750,33)*100]/7.750,33 = 4,52% > 0%.

## 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 (7.950,34+7.750,33+8.100,33)/3=7.933,66 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 7.933,66 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.934,00 €
Diconsi Euro settemilanovecentotrentaquattro

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| **N.** | **Compendio immobiliare e Valutazione** | | **Valore (€)** |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato OMI alla data di stima del 12/01/2021**<br>è pari a 7.518,00 € per 12,5 m² pari a 601,44 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato alla data di stima del 12/01/2021**<br>è pari a 7.934,00 € per 12,5 m² pari a 634,72 €/m² | | 7.934,00 |
| | | **Totale** | 7.934,00 |

| **Totale Lotti** | **7.934,00** |
|---|---|

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 31

Frontespizio 1
Compendio Immobiliare 2
Elenco immobili oggetto di stima 3
Premessa 3
Mandato e assunzioni preliminari 4
Soggetti 4
**Lotto 1**
**Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)**
Scheda immobile 5
Geografia 6
Consistenze superficiarie 7
Caratteristiche 9
Segmento di mercato 10
Documenti 11
Consistenza catastale 13
Valutazione 14
Stima per punti di merito 15
Risultati della valutazione 16
**Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)**
Profilo immobiliare 17
Valutazione 18
Comparabili 18
Market Comparison Approach 21
Risultati della valutazione 24
Quadro riassuntivo 24
Firme 25

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/
- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/11/2020 - Ora: 17.09.44 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T327782 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2524** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **ENTE URBANO** | **32 85** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2524 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **32 85** | **<A5** | **Euro 29,72** | **Euro 12,72** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

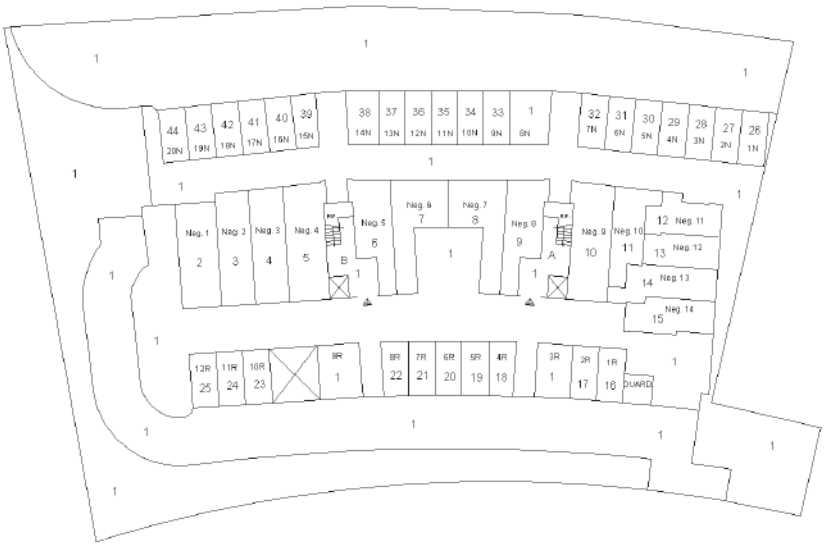
Visura telematica

| ELABORATO PLANIMETRICO |
|---|
| Compilato da:<br>Chimento Francesco |
| Iscritto all'albo:<br>Ingegneri |
| Prov. Roma N. 9566 |

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. 001062386 del 14/11/2003 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2524 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

## PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 15.59.14 Segue

Visura n.: T265939 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## 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: 140 Particella: 2524 Sub.: 31** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| **1** | | **140** | **2524** | **31** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **31** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | VARIAZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 01062386 in atti dal 09/12/2003 COLLAUDO DOCFA- CONVALIDA CLASS. (n. 54482.1/2003) |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **31** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 14/11/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 100/100 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

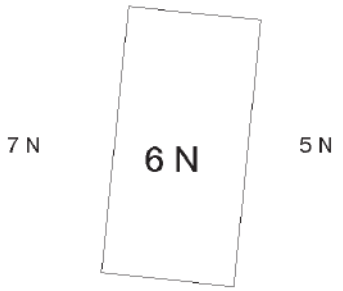
Dichiarazione protocollo n 001062386 del 14/11/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2524 | |
| Subalterno: 31 | Prov. Roma N. 9566 |

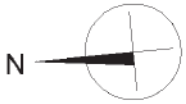
Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano Terra

## Posto Auto Scop. 6N




B.C.N.C.




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Subalterno: 31 >
VIA CARLO BERNARI piano: T;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. raff. M. P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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**
giovedì 14/01/2021

**Data del rapporto**
giovedì 14/01/2021

# Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 37

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 37

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

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

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**
7.962,00 € Diconsi Euro settemilanovecentosessantadue

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 37 |
| Superficie (m²) | 12,58 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 7.548,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 37 |
| Superficie (m²) | 12,58 |
| Valore unitario (€/m²) | 632,91 |
| Valore di mercato (€) | 7.962,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, 89 Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 14/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 37 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 12 m², Rendita 30,37 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 16/10/2020 | **Data ultima modifica** | 14/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 37 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 12,58 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, 89 -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | 89 | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 3,0648" | **Longitudine** | 12° 33' 7,7040" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

# CONSISTENZE SUPERFICIARIE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 12,58 | 1,00 | 12,58 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 12,58 | | 12,58 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

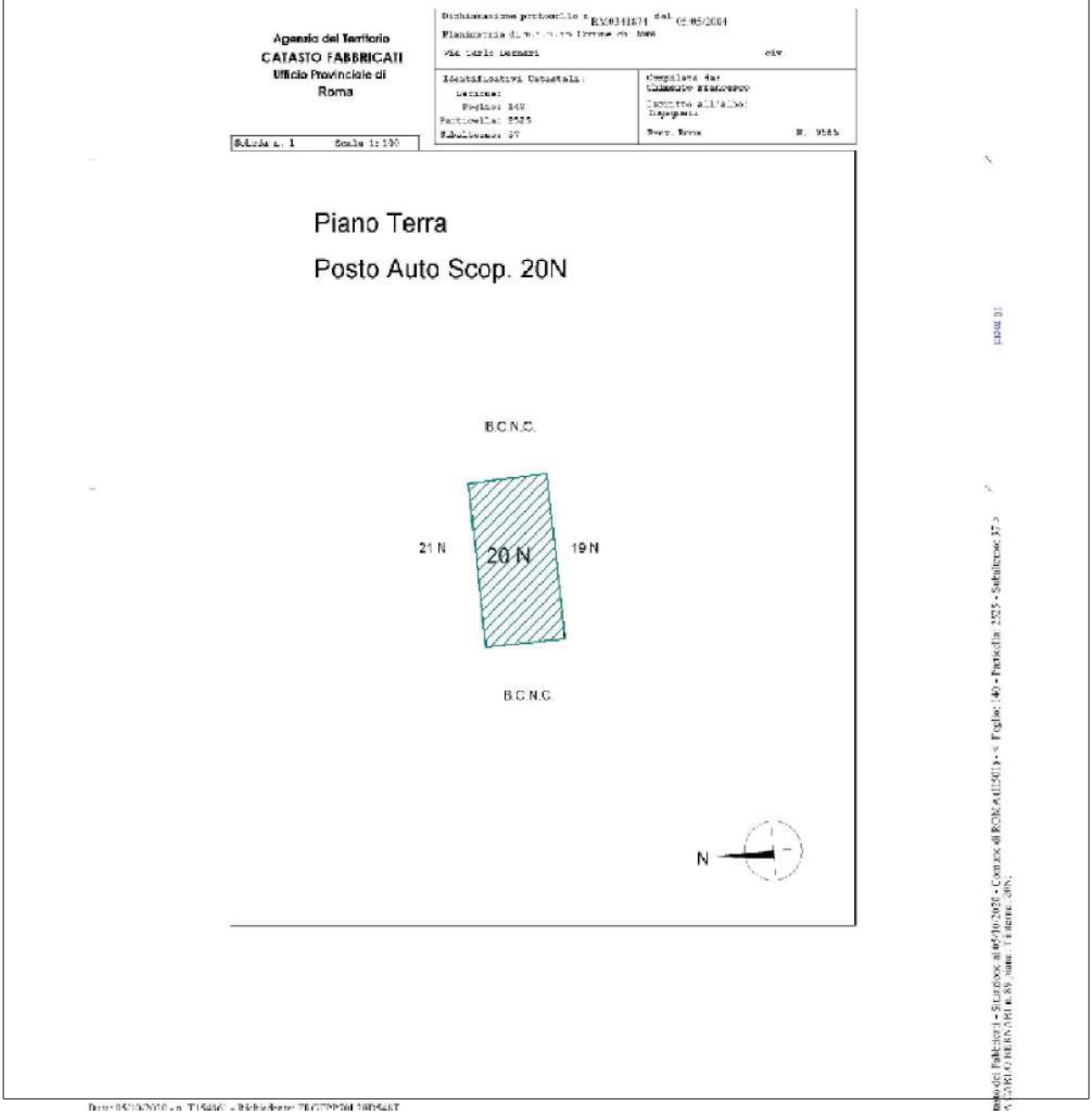
## Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 12,58 | SPS | 1,00 | 12,58 |
| **Totale per piano** | 12,58 | | | 12,58 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 37-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 12,6 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 12,6 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 14/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 08 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 vis nct roma sez c 140-2525 del 13/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2525 - 2004 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2525-37 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 37 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 12 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2525-37-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2525-37 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 08**

## 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 | | 140 | 2525 | 37 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 12 m² | 30,37 | 12,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **30,37** | **12,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2525 Sub. 37 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 12,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2525-37 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 18/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI  dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 14/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 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 (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 12,58 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (12,6 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 7.548,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 7.548,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.548,00 €
Diconsi Euro settemilacinquecentoquarantaotto

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

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

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 14/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

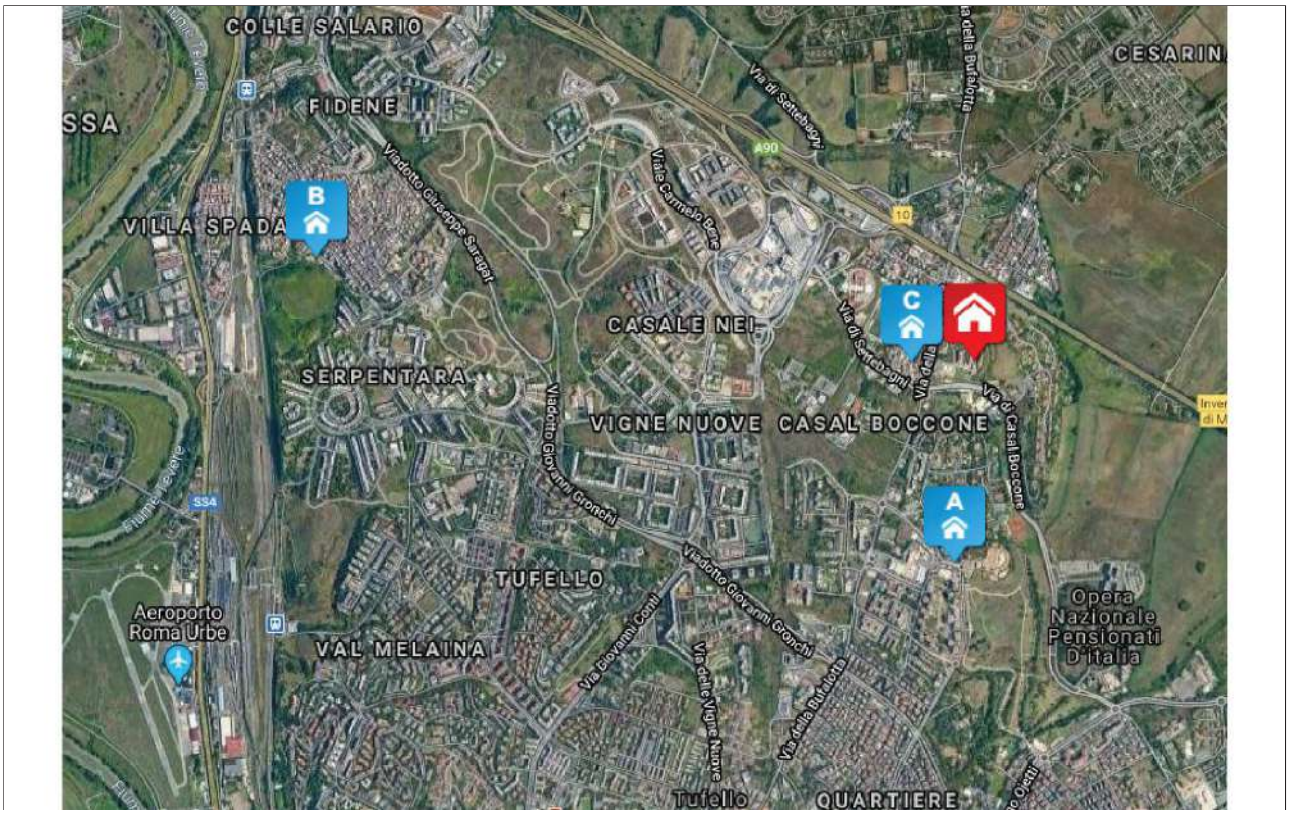
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) |
| **Destinazione** | Commerciale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) |
| **Destinazione** | Residenziale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 14/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 12,6 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (12,6-12,0) | 328,67 | (12,6-15,0) | -1.371,34 | (12,6-15,0) | -1.371,34 |
| **Prezzo corretto** | | **7.978,67** | | **7.778,66** | | **8.128,66** |

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a d%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(8.128,66-7.778,66)*100]/7.778,66 = 4,50% > 0%.

## 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 (7.978,67+7.778,66+8.128,66)/3=7.962,00 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 7.962,00 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.962,00 €
Diconsi Euro settemilanovecentosessantadue

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione | | Valore (€) |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) | | |
| | **il Valore di mercato OMI alla data di stima del 14/01/2021** | | |
| | è pari a 7.548,00 € per 12,6 m² pari a 599,05 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) | | |
| | **il Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2021** | | 7.962,00 |
| | è pari a 7.962,00 € per 12,6 m² pari a 631,90 €/m² | | |
| | | **Totale** | 7.962,00 |

| **Totale Lotti** | **7.962,00** |
|---|---|

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 37


| | |
|---|---|
| Frontespizio | 1 |
| Compendio Immobiliare | 2 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 3 |
| Premessa | 3 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 4 |
| Soggetti | 4 |
| **Lotto 1** | |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Scheda immobile | 5 |
| Geografia | 6 |
| Consistenze superficiarie | 7 |
| Caratteristiche | 9 |
| Segmento di mercato | 10 |
| Documenti | 11 |
| Consistenza catastale | 13 |
| Valutazione | 14 |
| Stima per punti di merito | 15 |
| Risultati della valutazione | 16 |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Profilo immobiliare | 17 |
| Valutazione | 18 |
| Comparabili | 18 |
| Market Comparison Approach | 21 |
| Risultati della valutazione | 24 |
| Quadro riassuntivo | 24 |
| Firme | 25 |

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 12/01/2021 - Ora: 16.14.30 Segue

Visura n.: T277280 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2525** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **ENTE URBANO** | **46 37** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2525 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **46 37** | **<A5** | **Euro 41,96** | **Euro 17,96** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

Visura telematica

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:
Chimento Francesco

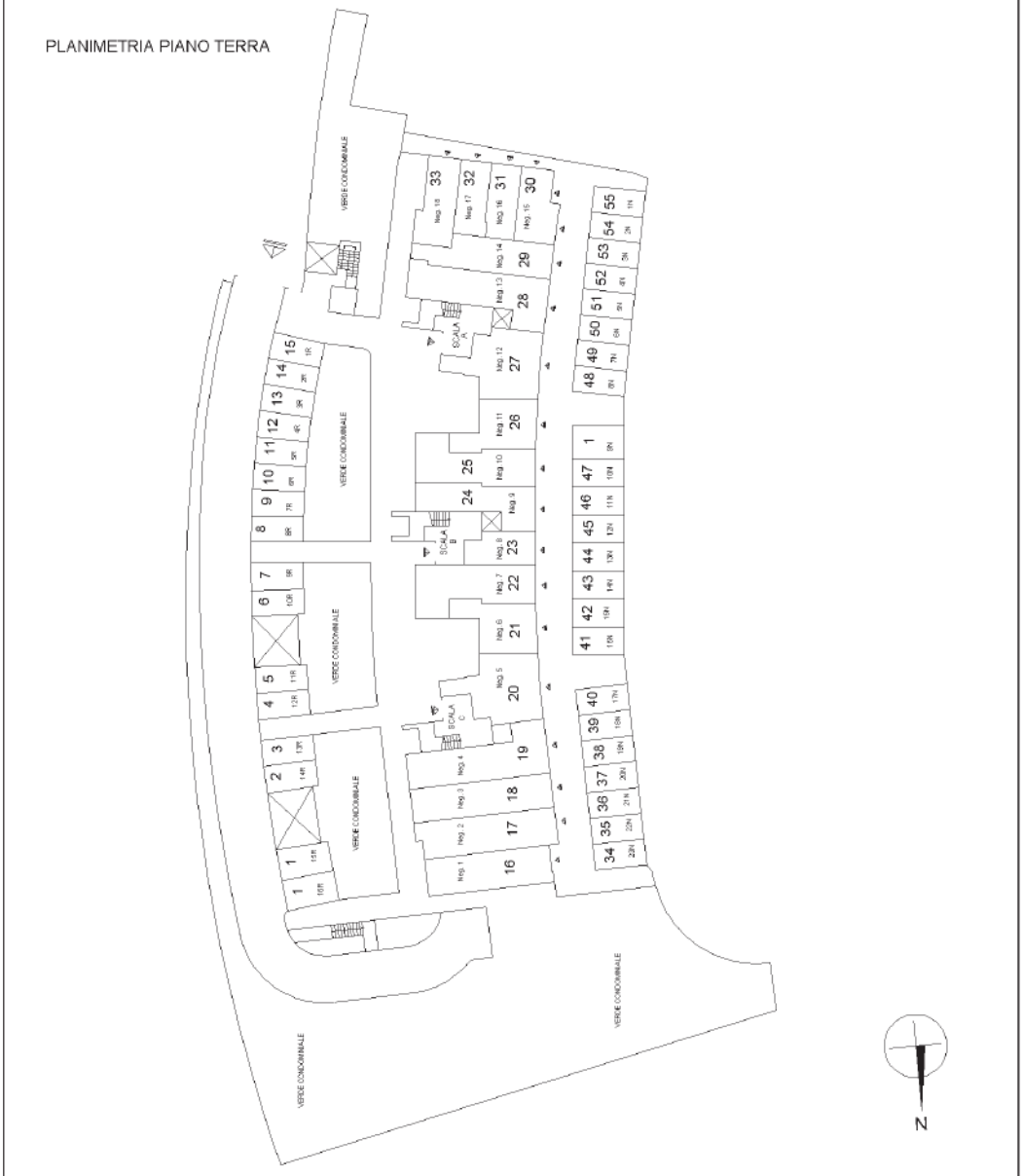
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma N. 9566

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. RM0341874 del 05/05/2004 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2525 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.29.06 Segue

Visura n.: T283980 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## 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: 140 Particella: 2525 Sub.: 37** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 18/12/2019

| 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** | | **140** | **2525** | **37** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2019 protocollo n. RM0648227 in atti dal 18/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 266489.1/2019) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 20N; |
| **Annotazioni** | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'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** | | **140** | **2525** | **37** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 20N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/04/2005

| 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** | | **140** | **2525** | **37** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2005 protocollo n. RM0312986 in atti dal 28/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38942.1/2005) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 20N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/2004

| 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** | | **140** | **2525** | **37** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 20N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 05/05/2004

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) | | |

# Visura storica per immobile

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

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

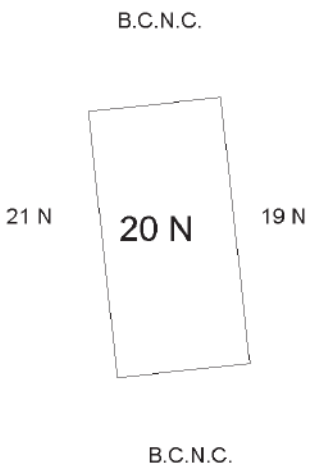
Dichiarazione protocollo n RM0341874 del 05/05/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2525 | |
| Subalterno: 37 | Prov. Roma N. 9566 |

Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano Terra

## Posto Auto Scop. 20N




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Subalterno: 37 >
VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 20N;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r.l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r.l. raff. M.P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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**
giovedì 14/01/2021

**Data del rapporto**
giovedì 14/01/2021

# Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 38

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 38

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

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

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**
7.962,00 € Diconsi Euro settemilanovecentosessantadue

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 38 |
| Superficie (m²) | 12,58 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 7.548,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 38 |
| Superficie (m²) | 12,58 |
| Valore unitario (€/m²) | 632,91 |
| Valore di mercato (€) | 7.962,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, 89 Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 14/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 38 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 12 m², Rendita 30,37 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 16/10/2020 | **Data ultima modifica** | 14/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 38 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 12,58 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, 89 -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | 89 | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 2,9784" | **Longitudine** | 12° 33' 7,6932" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

# CONSISTENZE SUPERFICIARIE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 12,58 | 1,00 | 12,58 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 12,58 | | 12,58 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

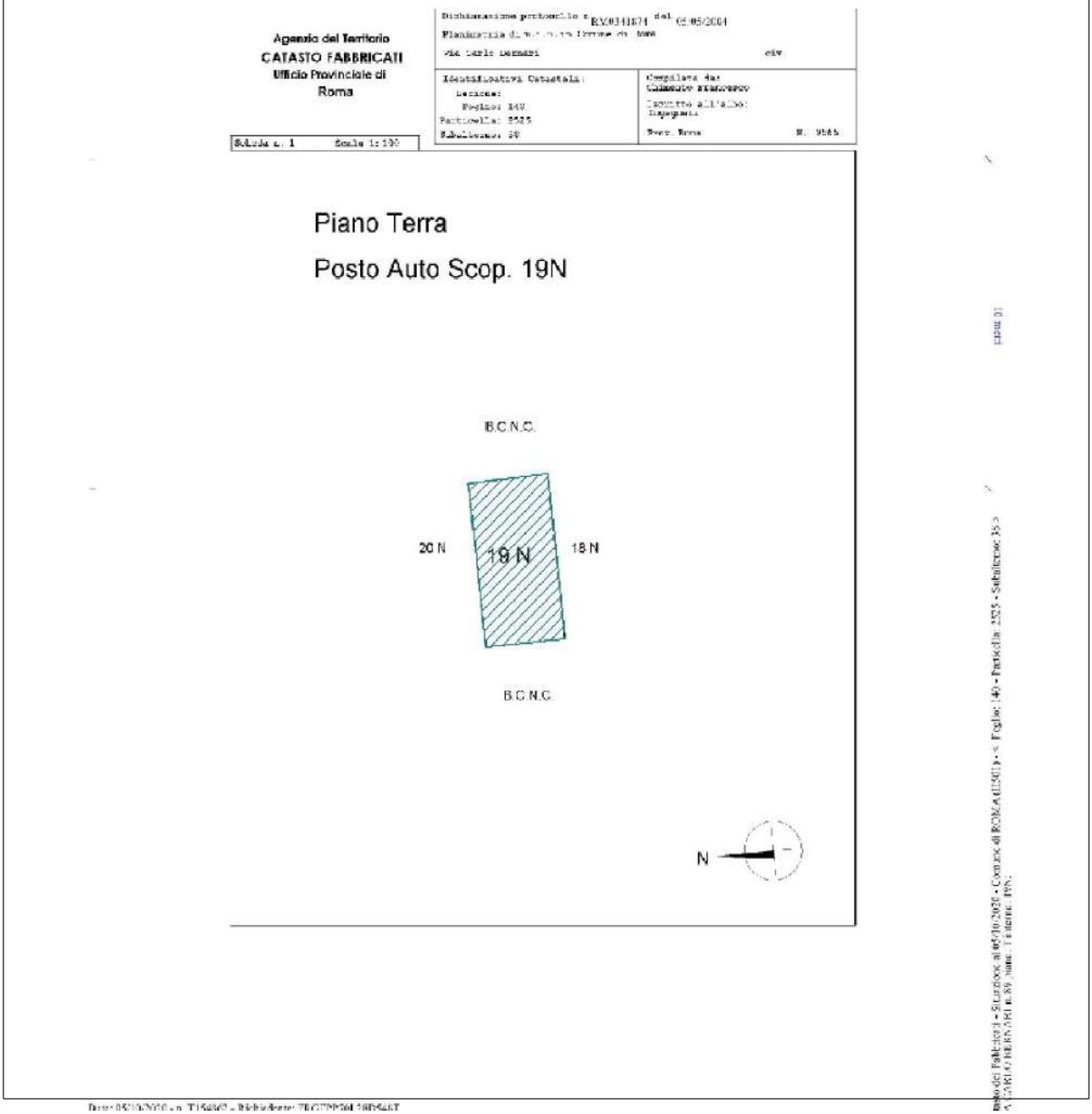
## Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 12,58 | SPS | 1,00 | 12,58 |
| **Totale per piano** | 12,58 | | | 12,58 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 38-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 12,6 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 12,6 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 14/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 08 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 vis nct roma sez c 140-2525 del 13/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2525 - 2004 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2525-38 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 38 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 12 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2525-38-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2525-38 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

## CONSISTENZA CATASTALE

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 14/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 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 (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 12,58 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (12,6 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 7.548,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 7.548,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.548,00 €
Diconsi Euro settemilacinquecentoquarantaotto

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

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

## QUADRO RIASSUNTIVO

**Lotto 01 - Lotto 1**

| | |
|---|---|
| **Totale Lotti** | **0,00** |

## FIRME

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

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

---

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 12/01/2021 - Ora: 16.14.30 Segue

Visura n.: T277280 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2525** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **ENTE URBANO** | **46 37** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2525 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **46 37** | **<A5** | **Euro 41,96** | **Euro 17,96** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

Visura telematica

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:
Chimento Francesco

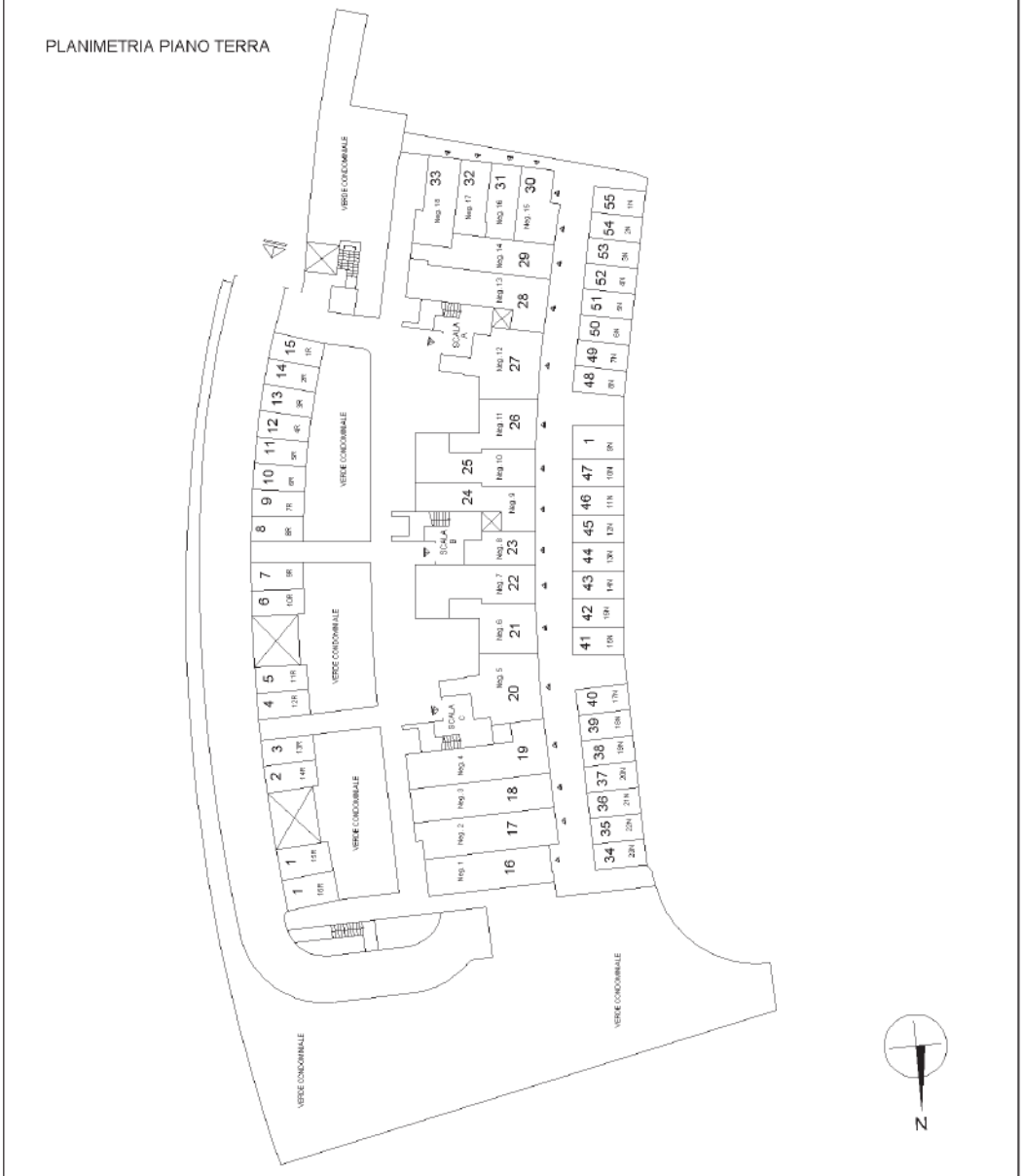
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma N. 9566

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. RM0341874 del 05/05/2004 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2525 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.29.49 Segue

Visura n.: T284452 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## 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: 140 Particella: 2525 Sub.: 38** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 18/12/2019

| 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** | | **140** | **2525** | **38** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2019 protocollo n. RM0648229 in atti dal 18/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 266490.1/2019) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 19N; |
| **Annotazioni** | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'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** | | **140** | **2525** | **38** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 19N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/04/2005

| 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** | | **140** | **2525** | **38** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2005 protocollo n. RM0312986 in atti dal 28/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38942.1/2005) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 19N; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/2004

| 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** | | **140** | **2525** | **38** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 19N; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 05/05/2004

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) | | |

# Visura storica per immobile

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

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

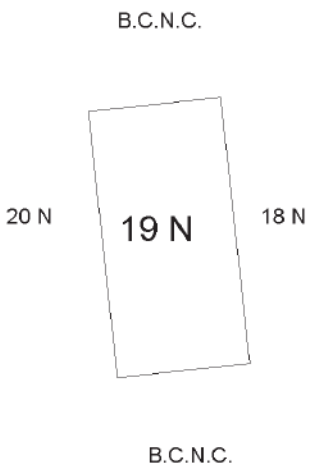
Dichiarazione protocollo n RM0341874 del 05/05/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2525 | |
| Subalterno: 38 | Prov. Roma N. 9566 |

Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano Terra

## Posto Auto Scop. 19N




10 mezzi

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Subalterno: 38 >
VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 19N;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. raff. M. P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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**
giovedì 14/01/2021

**Data del rapporto**
giovedì 14/01/2021

# Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 39

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 39

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

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

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**
7.957,00 € Diconsi Euro settemilanovecentocinquantasette

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 39 |
| Superficie (m²) | 12,57 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 7.542,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 39 |
| Superficie (m²) | 12,57 |
| Valore unitario (€/m²) | 633,02 |
| Valore di mercato (€) | 7.957,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, 89 Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 14/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 39 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 12 m², Rendita 30,37 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 16/10/2020 | **Data ultima modifica** | 14/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 39 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 12,57 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, 89 -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | 89 | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 2,9136" | **Longitudine** | 12° 33' 7,6932" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

# CONSISTENZE SUPERFICIARIE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 12,57 | 1,00 | 12,57 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 12,57 | | 12,57 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

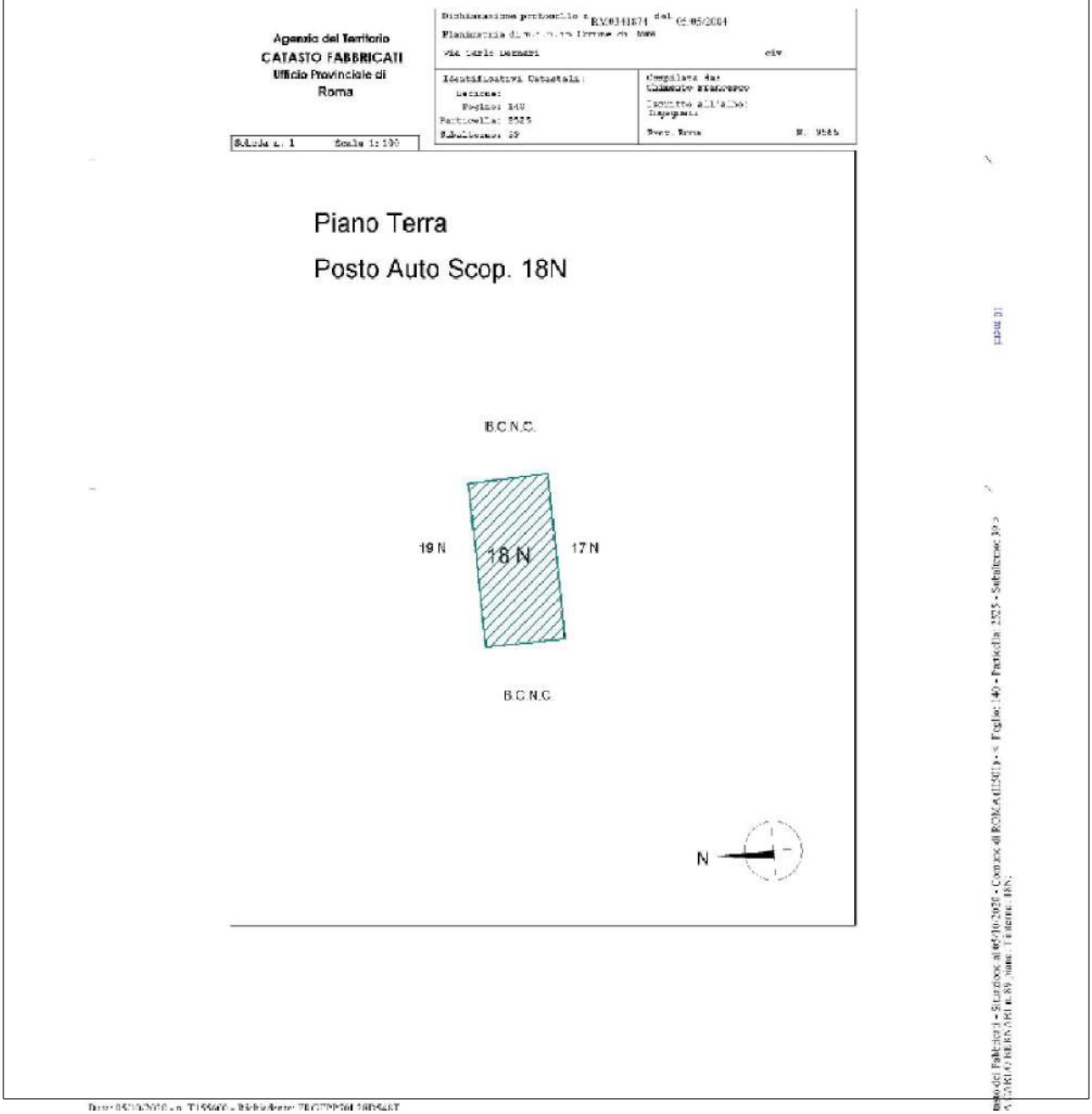
## Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 12,57 | SPS | 1,00 | 12,57 |
| **Totale per piano** | 12,57 | | | 12,57 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 39-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 12,6 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 12,6 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 14/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 08 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 vis nct roma sez c 140-2525 del 13/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2525 - 2004 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2525-39 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 39 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 12 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2525-39-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2525-39 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 08**

## 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 | | 140 | 2525 | 39 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 12 m² | 30,37 | 12,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **30,37** | **12,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2525 Sub. 39 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 12,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2525-39 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 18/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI  dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 14/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 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 (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 12,57 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (12,6 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 7.542,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 7.542,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.542,00 €
Diconsi Euro settemilacinquecentoquarantadue

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

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

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 14/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

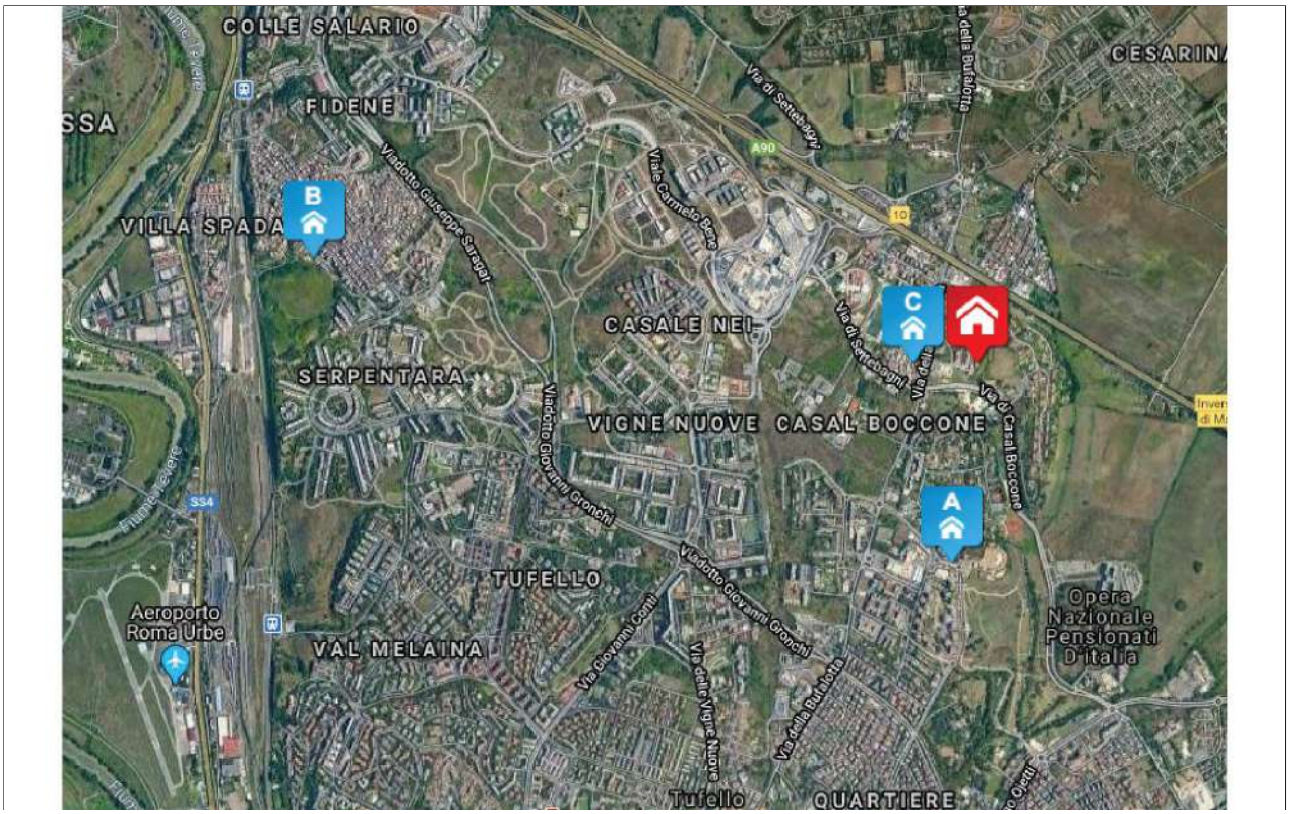
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) |
| **Destinazione** | Commerciale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) |
| **Destinazione** | Residenziale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 14/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 12,6 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (12,6-12,0) | 323,00 | (12,6-15,0) | -1.377,01 | (12,6-15,0) | -1.377,01 |
| **Prezzo corretto** | | **7.973,00** | | **7.772,99** | | **8.122,99** |

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%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(8.122,99-7.772,99)*100]/7.772,99 = 4,50% > 0%.

## 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 (7.973,00+7.772,99+8.122,99)/3=7.956,33 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 7.956,33 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.957,00 €
Diconsi Euro settemilanovecentocinquantasette

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| **N.** | **Compendio immobiliare e Valutazione** | | **Valore (€)** |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato OMI alla data di stima del 14/01/2021**<br>è pari a 7.542,00 € per 12,6 m² pari a 598,57 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2021**<br>è pari a 7.957,00 € per 12,6 m² pari a 631,51 €/m² | | 7.957,00 |
| | | **Totale** | 7.957,00 |

| **Totale Lotti** | **7.957,00** |
|---|---|

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 39


| | |
|---|---|
| Frontespizio | 1 |
| Compendio Immobiliare | 2 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 3 |
| Premessa | 3 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 4 |
| Soggetti | 4 |
| **Lotto 1** | |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Scheda immobile | 5 |
| Geografia | 6 |
| Consistenze superficiarie | 7 |
| Caratteristiche | 9 |
| Segmento di mercato | 10 |
| Documenti | 11 |
| Consistenza catastale | 13 |
| Valutazione | 14 |
| Stima per punti di merito | 15 |
| Risultati della valutazione | 16 |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Profilo immobiliare | 17 |
| Valutazione | 18 |
| Comparabili | 18 |
| Market Comparison Approach | 21 |
| Risultati della valutazione | 24 |
| Quadro riassuntivo | 24 |
| Firme | 25 |

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 12/01/2021 - Ora: 16.14.30 Segue

Visura n.: T277280 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2525** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **ENTE URBANO** | **46 37** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2525 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **46 37** | **<A5** | **Euro 41,96** | **Euro 17,96** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

Visura telematica

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:
Chimento Francesco

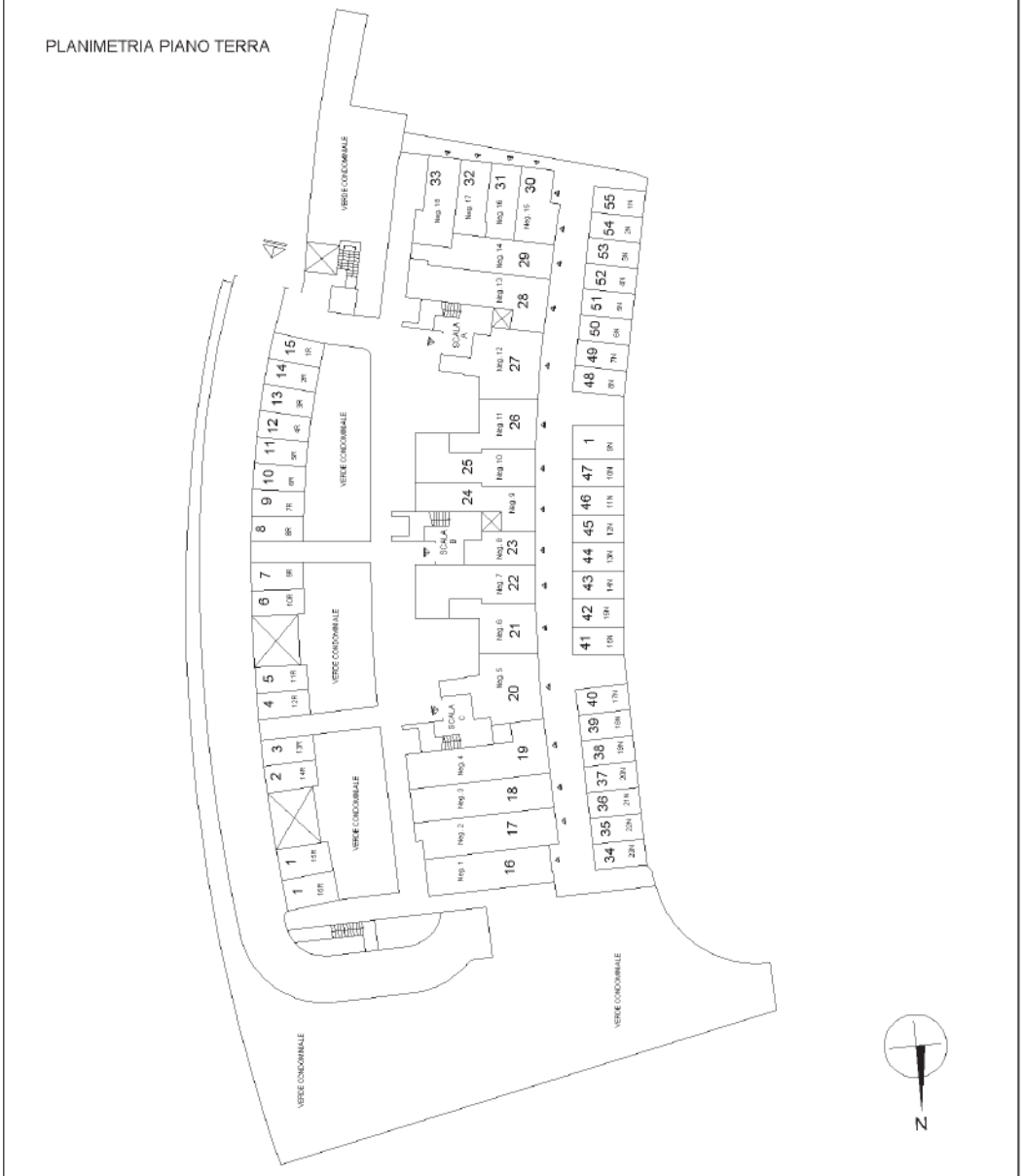
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma N. 9566

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. RM0341874 del 05/05/2004 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2525 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.30.44 Segue

Visura n.: T285023 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## 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: 140 Particella: 2525 Sub.: 39** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 18/12/2019

| 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** | | **140** | **2525** | **39** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2019 protocollo n. RM0648230 in atti dal 18/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 266491.1/2019) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 18N; |
| **Annotazioni** | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'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** | | **140** | **2525** | **39** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 18N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/04/2005

| 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** | | **140** | **2525** | **39** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2005 protocollo n. RM0312986 in atti dal 28/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38942.1/2005) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 18N; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/2004

| 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** | | **140** | **2525** | **39** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 18N; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 05/05/2004

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) | | |

# Visura storica per immobile

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

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

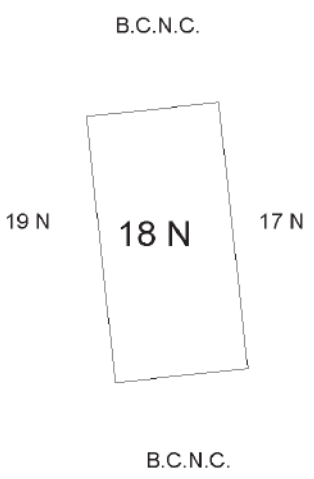
Dichiarazione protocollo n RM0341874 del 05/05/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2525 | |
| Subalterno: 39 | Prov. Roma N. 9566 |

Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano Terra

## Posto Auto Scop. 18N




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Subalterno: 39 >
VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 18N;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. raff. M. P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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**
giovedì 14/01/2021

**Data del rapporto**
giovedì 14/01/2021

# Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 40

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 40

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

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

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**
7.940,00 € Diconsi Euro settemilanovecentoquaranta

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 40 |
| Superficie (m²) | 12,54 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 7.524,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 40 |
| Superficie (m²) | 12,54 |
| Valore unitario (€/m²) | 633,17 |
| Valore di mercato (€) | 7.940,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, 89 Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 14/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 40 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 12 m², Rendita 30,37 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 16/10/2020 | **Data ultima modifica** | 14/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio - Part. 2525 - Sub. 40 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 12,54 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, 89 -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | 89 | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 2,8200" | **Longitudine** | 12° 33' 7,6932" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

# CONSISTENZE SUPERFICIARIE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 12,54 | 1,00 | 12,54 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 12,54 | | 12,54 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

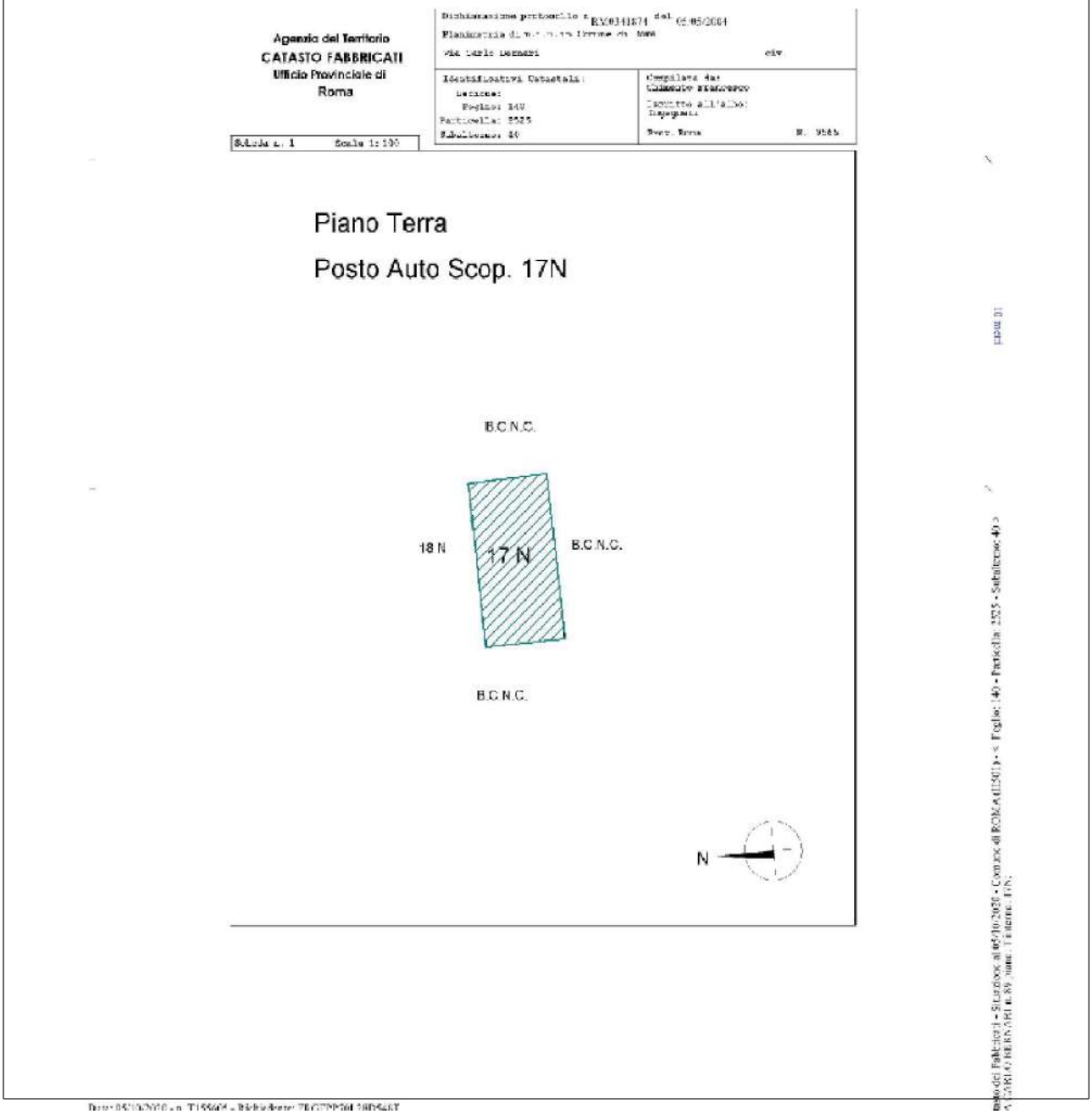
## Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 12,54 | SPS | 1,00 | 12,54 |
| **Totale per piano** | 12,54 | | | 12,54 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio - Part. 2525 - Sub. 40-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 12,5 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 12,5 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 14/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 08 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 vis nct roma sez c 140-2525 del 13/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2525 - 2004 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2525-40 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 40 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 12 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2525-40-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2525-40 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 08**

## 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 | | 140 | 2525 | 40 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 12 m² | 30,37 | 12,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **30,37** | **12,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2525 Sub. 40 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 12,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2525-40 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 18/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI  dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 14/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 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 (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 12,54 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (12,5 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 7.524,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 7.524,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.524,00 €
Diconsi Euro settemilacinquecentoventiquattro

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

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

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 14/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

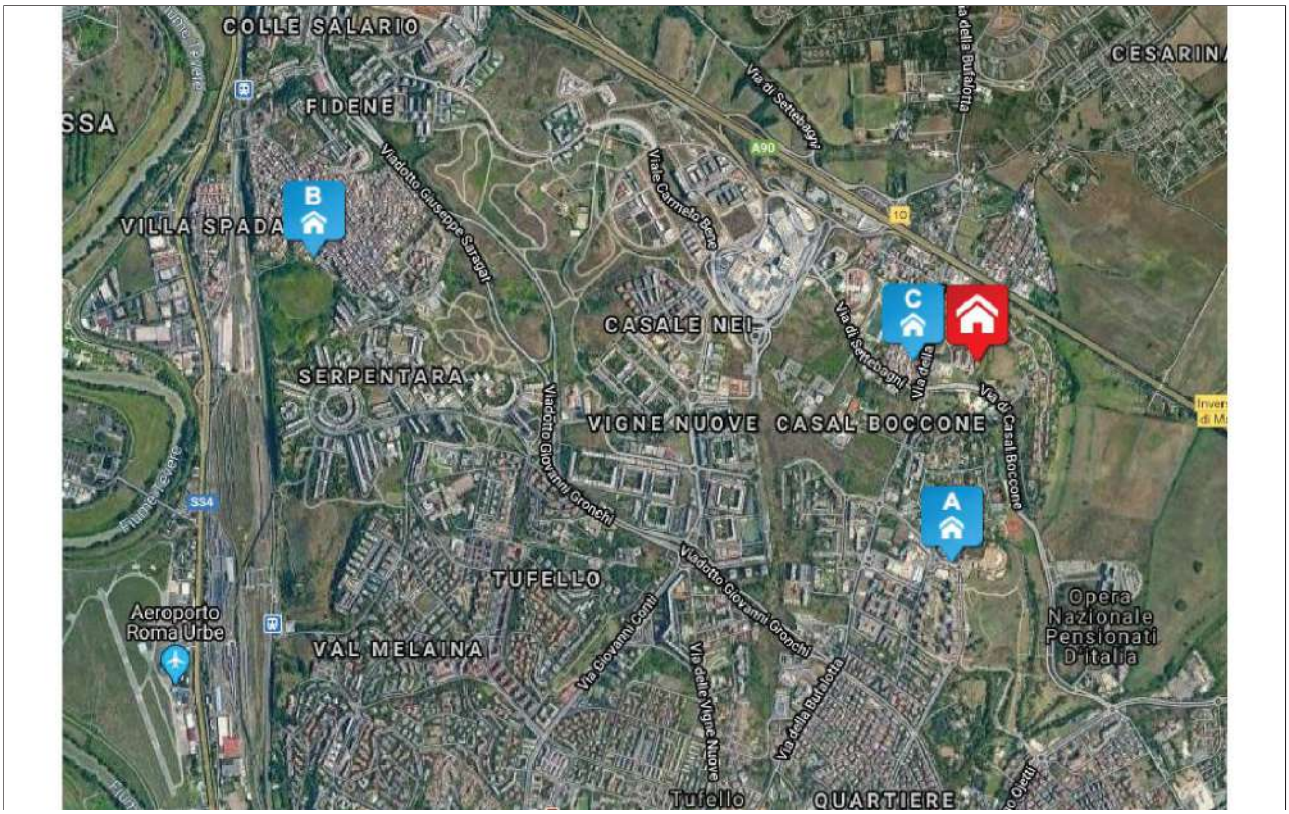
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) |
| **Destinazione** | Commerciale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) |
| **Destinazione** | Residenziale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 14/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 12,5 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (12,5-12,0) | 306,00 | (12,5-15,0) | -1.394,01 | (12,5-15,0) | -1.394,01 |
| **Prezzo corretto** | | **7.956,00** | | **7.755,99** | | **8.105,99** |

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%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(8.105,99-7.755,99)*100]/7.755,99 = 4,51% > 0%.

## 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 (7.956,00+7.755,99+8.105,99)/3=7.939,33 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 7.939,33 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.940,00 €
Diconsi Euro settemilanovecentoquaranta

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| **N.** | **Compendio immobiliare e Valutazione** | | **Valore (€)** |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato OMI alla data di stima del 14/01/2021**<br>è pari a 7.524,00 € per 12,5 m² pari a 601,92 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2021**<br>è pari a 7.940,00 € per 12,5 m² pari a 635,20 €/m² | | 7.940,00 |
| | | **Totale** | 7.940,00 |

| **Totale Lotti** | **7.940,00** |
|---|---|

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 40


| | |
|---|---|
| Frontespizio | 1 |
| Compendio Immobiliare | 2 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 3 |
| Premessa | 3 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 4 |
| Soggetti | 4 |
| **Lotto 1** | |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Scheda immobile | 5 |
| Geografia | 6 |
| Consistenze superficiarie | 7 |
| Caratteristiche | 9 |
| Segmento di mercato | 10 |
| Documenti | 11 |
| Consistenza catastale | 13 |
| Valutazione | 14 |
| Stima per punti di merito | 15 |
| Risultati della valutazione | 16 |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Profilo immobiliare | 17 |
| Valutazione | 18 |
| Comparabili | 18 |
| Market Comparison Approach | 21 |
| Risultati della valutazione | 24 |
| Quadro riassuntivo | 24 |
| Firme | 25 |

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 12/01/2021 - Ora: 16.14.30 Segue

Visura n.: T277280 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2525** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **ENTE URBANO** | **46 37** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2525 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **46 37** | **<A5** | **Euro 41,96** | **Euro 17,96** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

Visura telematica

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:
Chimento Francesco

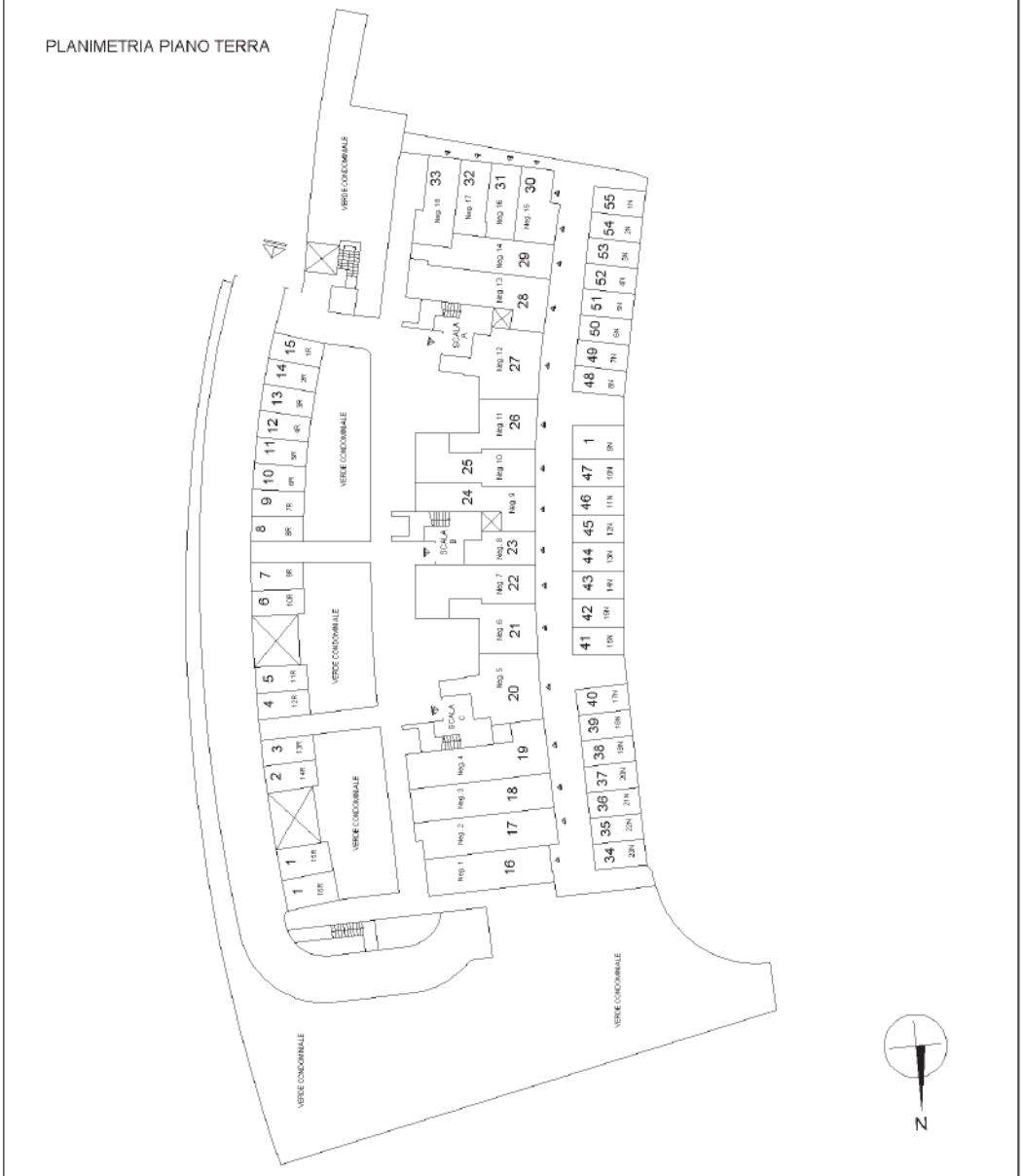
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma N. 9566

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. RM0341874 del 05/05/2004 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2525 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.31.24 Segue

Visura n.: T285465 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## 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: 140 Particella: 2525 Sub.: 40** |

**INTESTATO**

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

**Unità immobiliare dal 18/12/2019**

| 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** | | **140** | **2525** | **40** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2019 protocollo n. RM0648231 in atti dal 18/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 266492.1/2019) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 17N; |
| **Annotazioni** | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2525**

**Situazione dell'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** | | **140** | **2525** | **40** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 17N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/04/2005

| 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** | | **140** | **2525** | **40** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2005 protocollo n. RM0312986 in atti dal 28/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38942.1/2005) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 17N; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/2004

| 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** | | **140** | **2525** | **40** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 17N; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 05/05/2004

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) | | |

# Visura storica per immobile

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

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

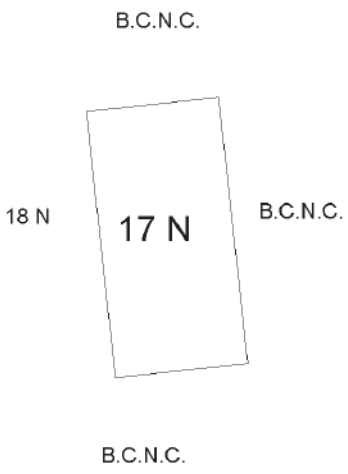
Dichiarazione protocollo n RM0341874 del 05/05/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2525 | |
| Subalterno: 40 | Prov. Roma N. 9566 |

Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano Terra

## Posto Auto Scop. 17N




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Subalterno: 40 >
VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 17N;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. raff. M. P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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**
giovedì 14/01/2021

**Data del rapporto**
giovedì 14/01/2021

# Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 41

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 41

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

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

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**
8.461,00 € Diconsi Euro ottomilaquattrocentosessantauno

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 41 |
| Superficie (m²) | 13,46 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 8.076,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 41 |
| Superficie (m²) | 13,46 |
| Valore unitario (€/m²) | 628,60 |
| Valore di mercato (€) | 8.461,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, 89 Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 14/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 41 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 13 m², Rendita 32,90 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 16/10/2020 | **Data ultima modifica** | 14/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 41 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 13,46 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, 89 -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | 89 | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 2,6616" | **Longitudine** | 12° 33' 7,6932" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

# CONSISTENZE SUPERFICIARIE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 13,46 | 1,00 | 13,46 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 13,46 | | 13,46 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

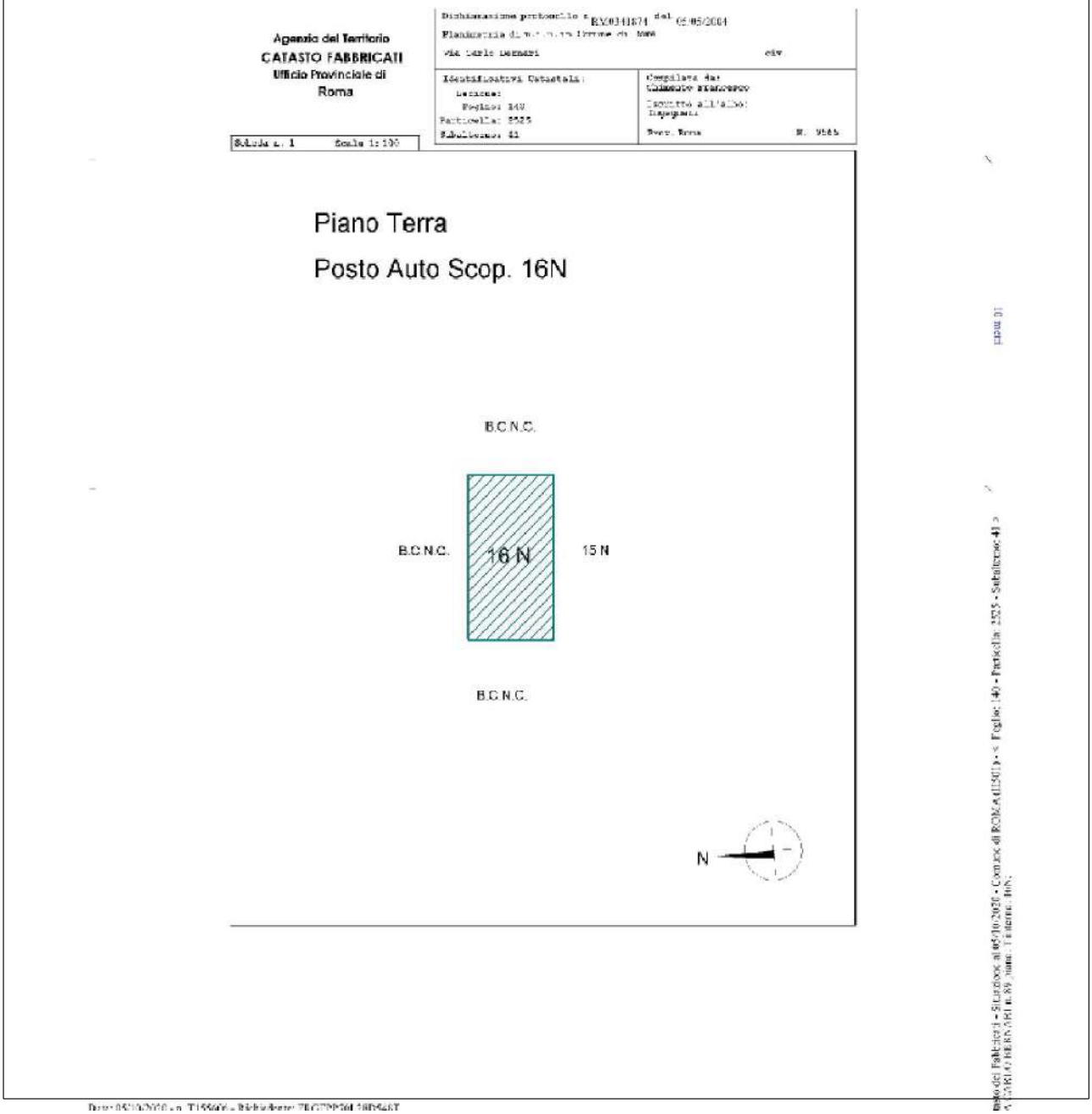
## Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 13,46 | SPS | 1,00 | 13,46 |
| **Totale per piano** | 13,46 | | | 13,46 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 41-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 13,5 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 13,5 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 14/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 09 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 vis nct roma sez c 140-2525 del 13/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2525 - 2004 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2525-41 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 41 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 13 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2525-41-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2525-41 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 09**

## 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 | | 140 | 2525 | 41 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 13 m² | 32,90 | 13,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **32,90** | **13,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2525 Sub. 41 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 13,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2525-41 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 18/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI  dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 14/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 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 (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 13,46 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (13,5 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 8.076,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 8.076,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
8.076,00 €
Diconsi Euro ottomilasettantasei

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

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

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 14/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

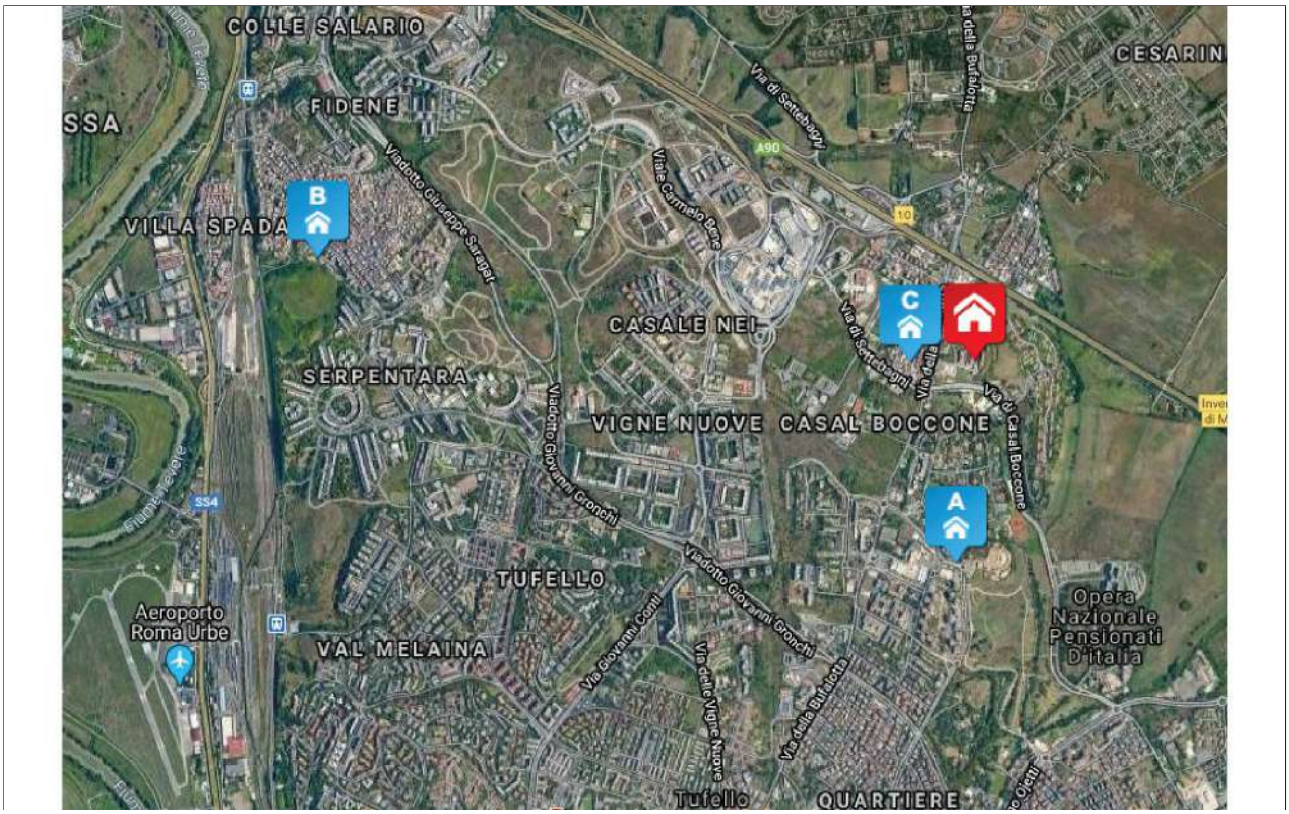
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) |
| **Destinazione** | Commerciale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) |
| **Destinazione** | Residenziale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 14/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 13,5 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (13,5-12,0) | 827,34 | (13,5-15,0) | -872,67 | (13,5-15,0) | -872,67 |
| **Prezzo corretto** | | **8.477,34** | | **8.277,33** | | **8.627,33** |

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%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(8.627,33-8.277,33)*100]/8.277,33 = 4,23% > 0%.

## 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 (8.477,34+8.277,33+8.627,33)/3=8.460,66 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 8.460,66 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
8.461,00 €
Diconsi Euro ottomilaquattrocentosessantauno

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione | | Valore (€) |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato OMI alla data di stima del 14/01/2021**<br>è pari a 8.076,00 € per 13,5 m² pari a 598,22 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2021**<br>è pari a 8.461,00 € per 13,5 m² pari a 626,74 €/m² | | 8.461,00 |
| | | **Totale** | 8.461,00 |

| **Totale Lotti** | **8.461,00** |
|---|---|

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 41


| | |
|---|---|
| Frontespizio | 1 |
| Compendio Immobiliare | 2 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 3 |
| Premessa | 3 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 4 |
| Soggetti | 4 |
| **Lotto 1** | |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Scheda immobile | 5 |
| Geografia | 6 |
| Consistenze superficiarie | 7 |
| Caratteristiche | 9 |
| Segmento di mercato | 10 |
| Documenti | 11 |
| Consistenza catastale | 13 |
| Valutazione | 14 |
| Stima per punti di merito | 15 |
| Risultati della valutazione | 16 |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Profilo immobiliare | 17 |
| Valutazione | 18 |
| Comparabili | 18 |
| Market Comparison Approach | 21 |
| Risultati della valutazione | 24 |
| Quadro riassuntivo | 24 |
| Firme | 25 |

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 12/01/2021 - Ora: 16.14.30 Segue

Visura n.: T277280 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2525** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **ENTE URBANO** | **46 37** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2525 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **46 37** | **<A5** | **Euro 41,96** | **Euro 17,96** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

Visura telematica

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:
Chimento Francesco

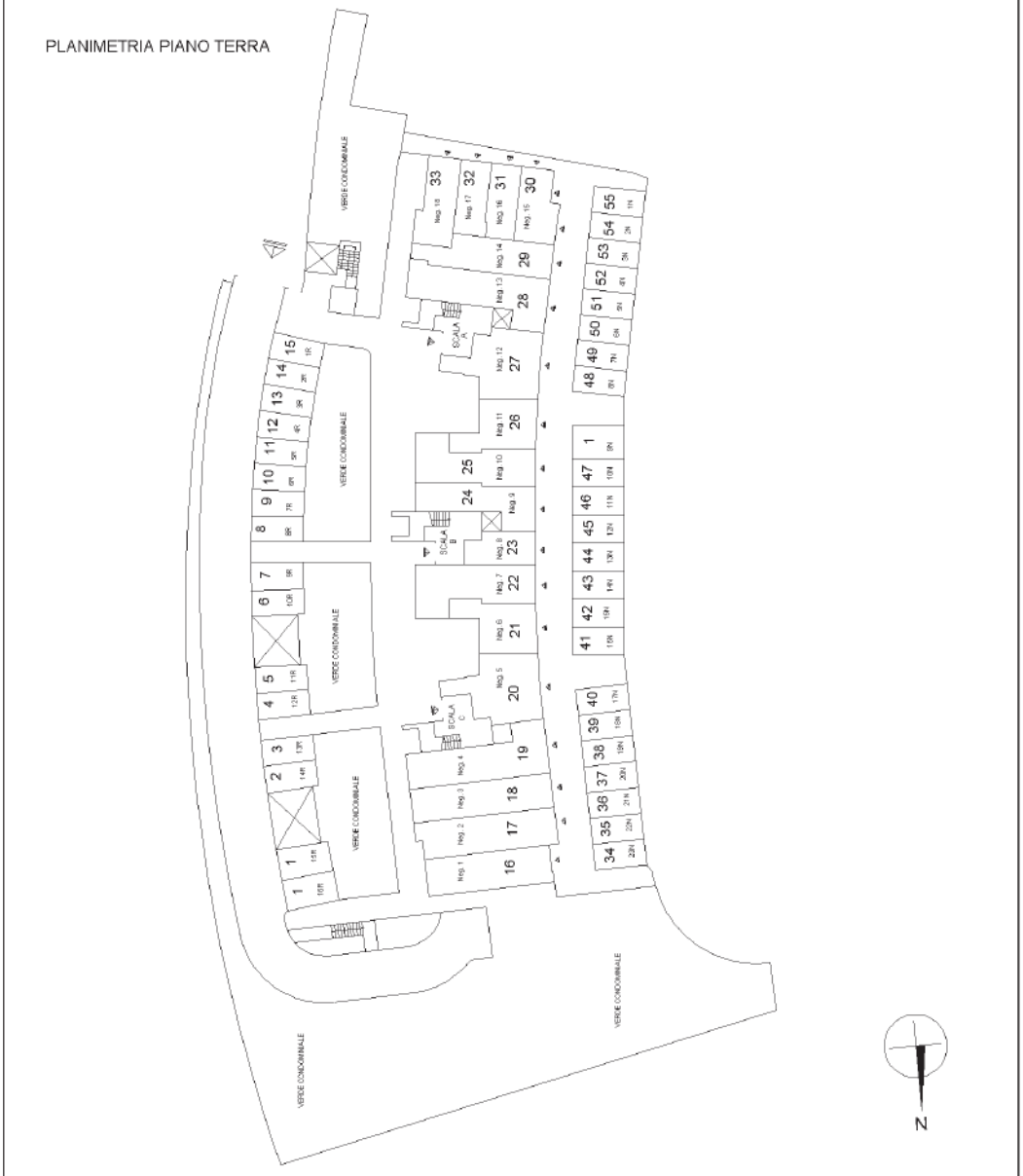
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma N. 9566

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. RM0341874 del 05/05/2004 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2525 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.31.56 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T285842 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: 140 Particella: 2525 Sub.: 41** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 18/12/2019

| 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** | | **140** | **2525** | **41** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | **Totale: 13 m²** | **Euro 32,90** | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2019 protocollo n. RM0648232 in atti dal 18/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 266493.1/2019) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 16N; |
| **Annotazioni** | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'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** | | **140** | **2525** | **41** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | **Totale: 13 m²** | **Euro 32,90** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 16N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/04/2005

| 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** | | **140** | **2525** | **41** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2005 protocollo n. RM0312986 in atti dal 28/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38942.1/2005) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 16N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/2004

| 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** | | **140** | **2525** | **41** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 16N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 05/05/2004

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) | | |

# Visura storica per immobile

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

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n RM0341874 del 05/05/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2525 | |
| Subalterno: 41 | Prov. Roma N. 9566 |

Scheda n. 1 Scala 1: 100

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Subalterno: 41 >
VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 16N;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. raff. M. P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

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**
giovedì 14/01/2021

**Data del rapporto**
giovedì 14/01/2021

# Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 42

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 42

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

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

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**
8.467,00 € Diconsi Euro ottomilaquattrocentosessantasette

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 42 |
| Superficie (m²) | 13,47 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 8.082,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 42 |
| Superficie (m²) | 13,47 |
| Valore unitario (€/m²) | 628,58 |
| Valore di mercato (€) | 8.467,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, 89 Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 14/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 42 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 13 m², Rendita 32,90 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 16/10/2020 | **Data ultima modifica** | 14/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 42 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 13,47 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, 89 -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

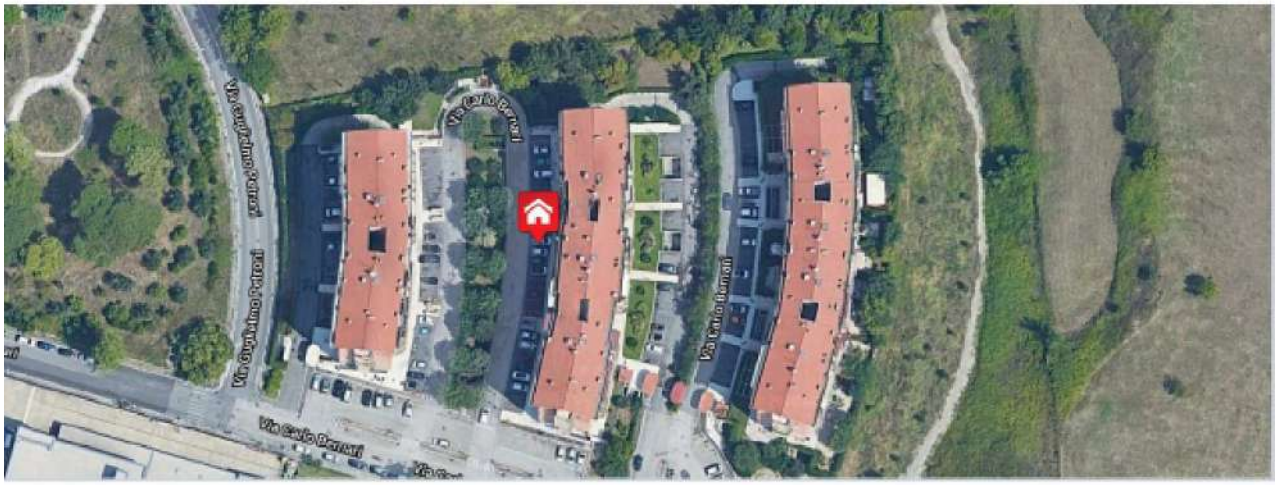
Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | 89 | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 2,5392" | **Longitudine** | 12° 33' 7,6752" |

### Mappa




### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

# CONSISTENZE SUPERFICIARIE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 13,47 | 1,00 | 13,47 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 13,47 | | 13,47 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

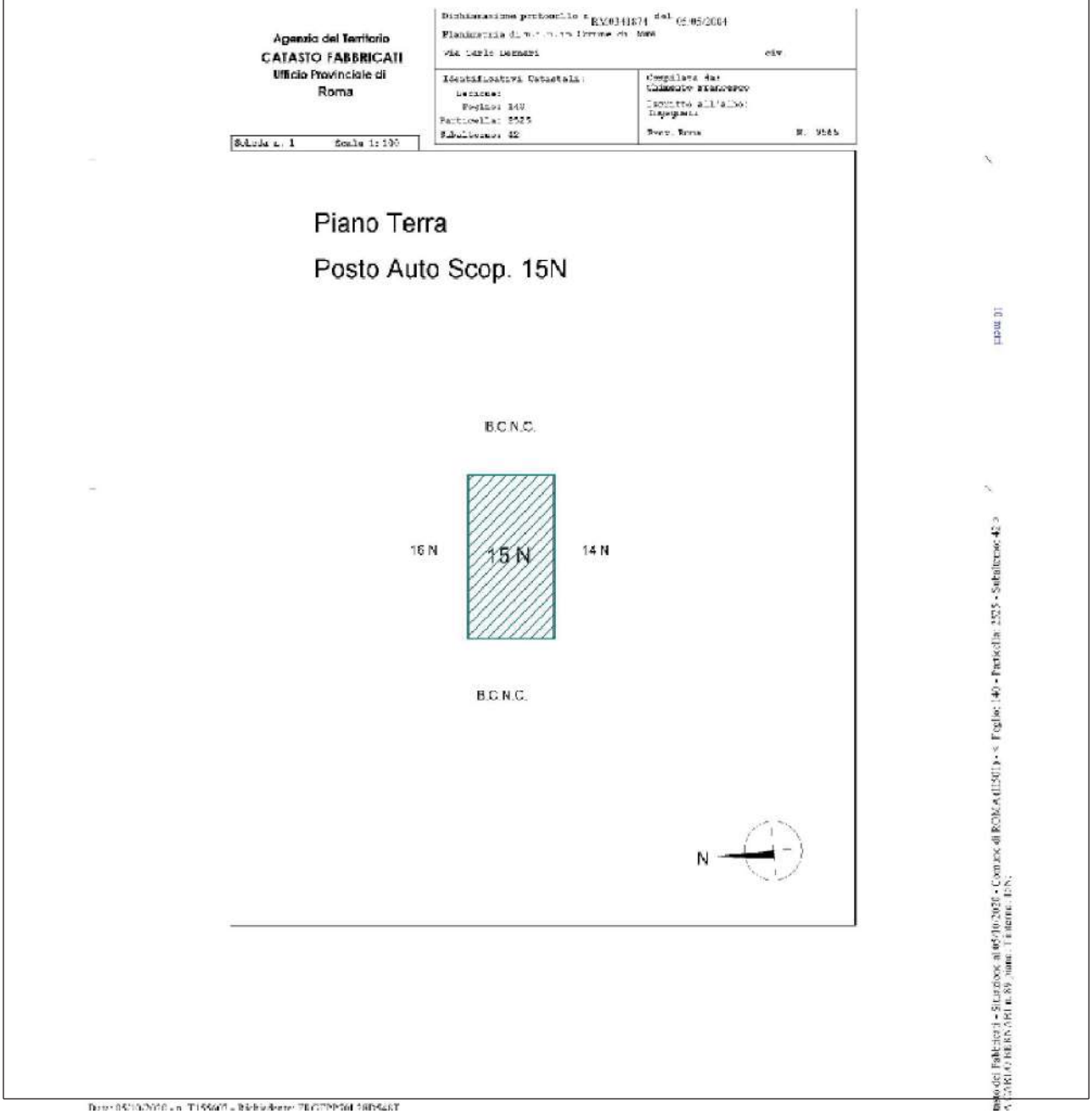
## Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 13,47 | SPS | 1,00 | 13,47 |
| **Totale per piano** | 13,47 | | | 13,47 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 42-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 13,5 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 13,5 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 14/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 09 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 vis nct roma sez c 140-2525 del 13/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2525 - 2004 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2525-42 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 42 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 13 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2525-42-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2525-42 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 09**

## 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 | | 140 | 2525 | 42 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 13 m² | 32,90 | 13,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **32,90** | **13,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2525 Sub. 42 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 13,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2525-42 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 18/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI  dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 14/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 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 (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 13,47 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (13,5 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 8.082,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 8.082,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
8.082,00 €
Diconsi Euro ottomilaottantadue

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

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

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 14/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

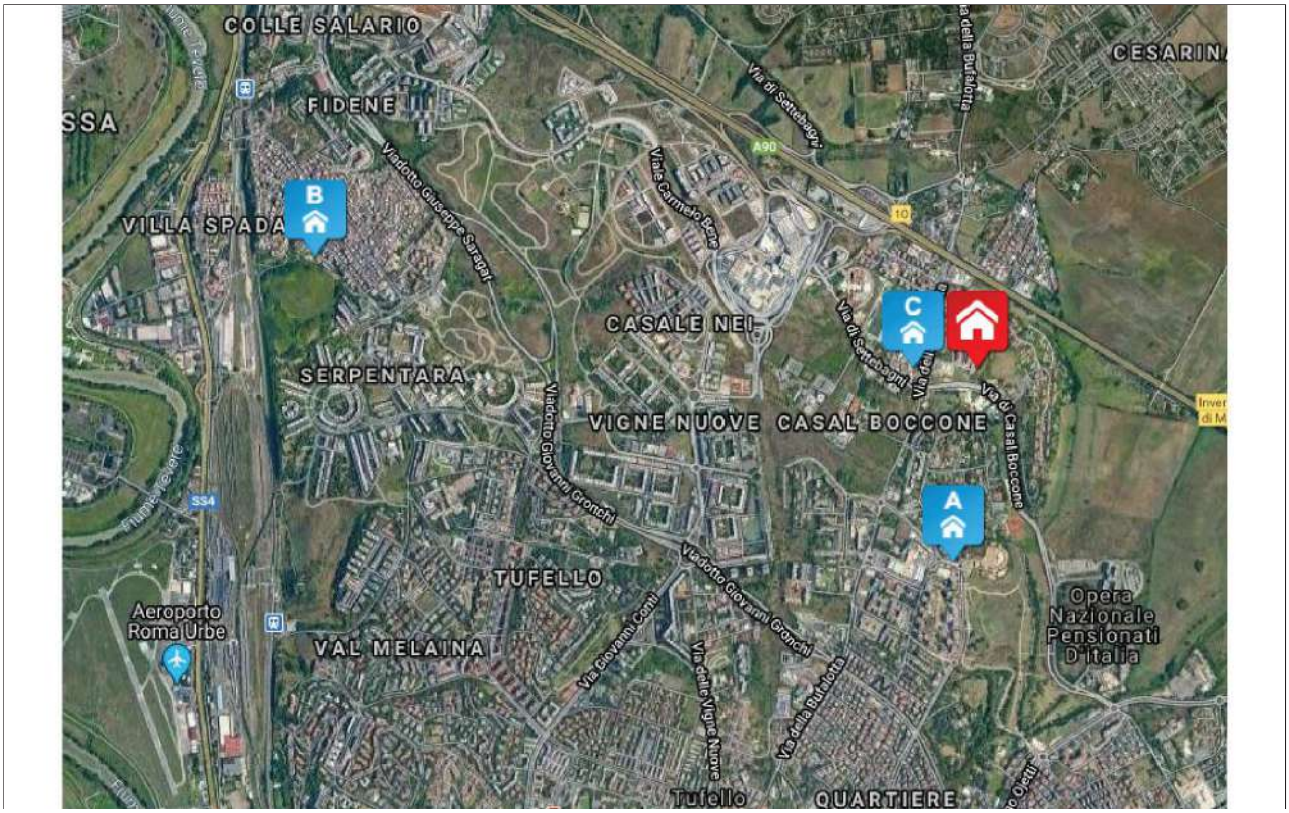
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) |
| **Destinazione** | Commerciale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) |
| **Destinazione** | Residenziale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 14/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 13,5 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (13,5-12,0) | 833,00 | (13,5-15,0) | -867,01 | (13,5-15,0) | -867,01 |
| **Prezzo corretto** | | **8.483,00** | | **8.282,99** | | **8.632,99** |

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%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(8.632,99-8.282,99)*100]/8.282,99 = 4,23% > 0%.

## 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 (8.483,00+8.282,99+8.632,99)/3=8.466,33 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 8.466,33 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
8.467,00 €
Diconsi Euro ottomilaquattrocentosessantasette

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| **N.** | **Compendio immobiliare e Valutazione** | | **Valore (€)** |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato OMI alla data di stima del 14/01/2021**<br>è pari a 8.082,00 € per 13,5 m² pari a 598,67 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2021**<br>è pari a 8.467,00 € per 13,5 m² pari a 627,19 €/m² | | 8.467,00 |
| | | **Totale** | 8.467,00 |

| **Totale Lotti** | **8.467,00** |
|---|---|

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 42


| | |
|---|---|
| Frontespizio | 1 |
| Compendio Immobiliare | 2 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 3 |
| Premessa | 3 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 4 |
| Soggetti | 4 |
| **Lotto 1** | |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Scheda immobile | 5 |
| Geografia | 6 |
| Consistenze superficiarie | 7 |
| Caratteristiche | 9 |
| Segmento di mercato | 10 |
| Documenti | 11 |
| Consistenza catastale | 13 |
| Valutazione | 14 |
| Stima per punti di merito | 15 |
| Risultati della valutazione | 16 |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Profilo immobiliare | 17 |
| Valutazione | 18 |
| Comparabili | 18 |
| Market Comparison Approach | 21 |
| Risultati della valutazione | 24 |
| Quadro riassuntivo | 24 |
| Firme | 25 |

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 12/01/2021 - Ora: 16.14.30 Segue

Visura n.: T277280 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2525** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **ENTE URBANO** | **46 37** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2525 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **46 37** | **<A5** | **Euro 41,96** | **Euro 17,96** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

Visura telematica

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:
Chimento Francesco

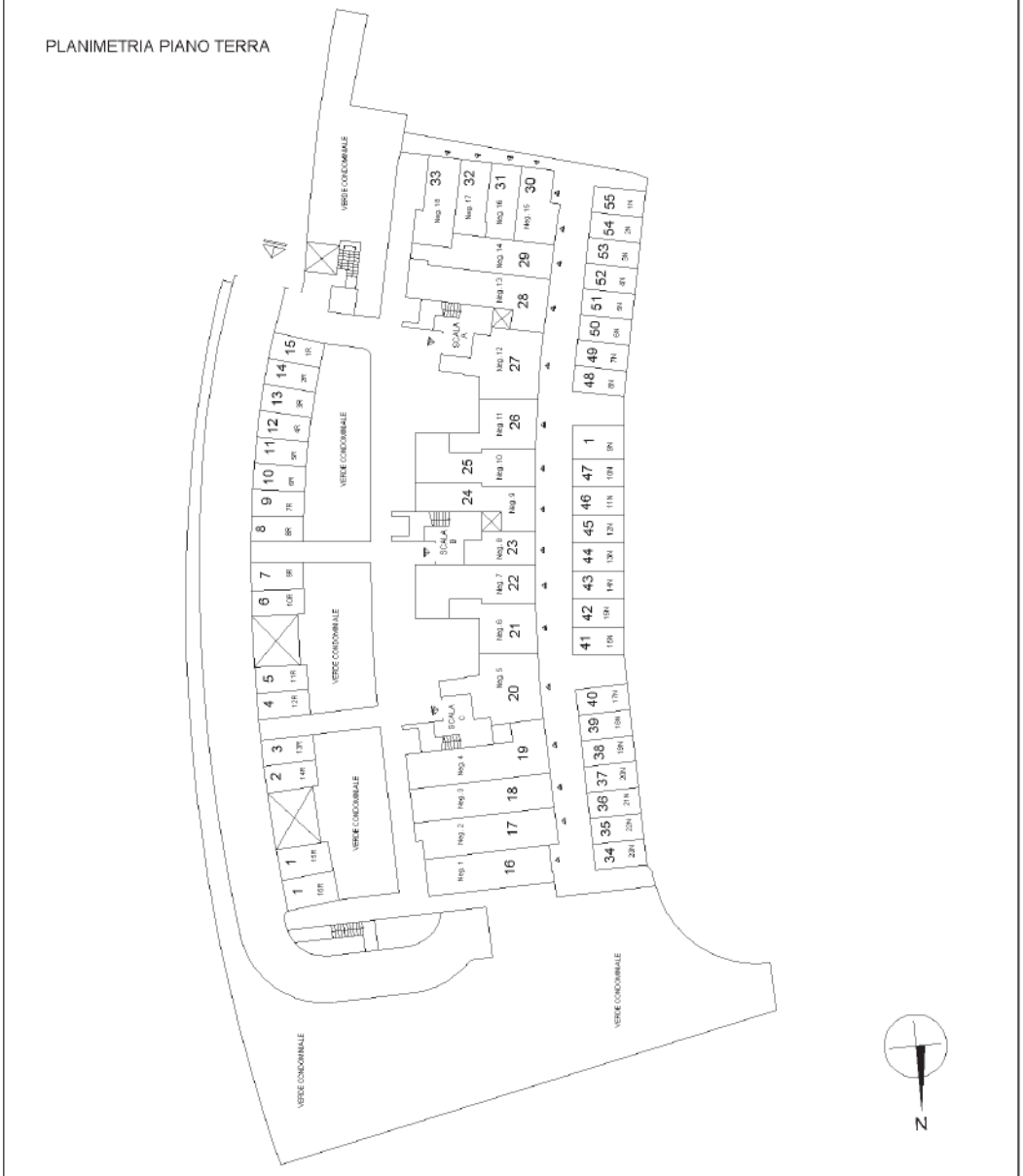
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma N. 9566

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. RM0341874 del 05/05/2004 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2525 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.33.11 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T286600 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: 140 Particella: 2525 Sub.: 42** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 18/12/2019

| 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** | | **140** | **2525** | **42** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | **Totale: 13 m²** | **Euro 32,90** | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2019 protocollo n. RM0648233 in atti dal 18/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 266494.1/2019) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 15N; |
| **Annotazioni** | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'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** | | **140** | **2525** | **42** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | **Totale: 13 m²** | **Euro 32,90** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 15N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/04/2005

| 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** | | **140** | **2525** | **42** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2005 protocollo n. RM0312986 in atti dal 28/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38942.1/2005) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 15N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/2004

| 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** | | **140** | **2525** | **42** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 15N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 05/05/2004

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) | | |

# Visura storica per immobile

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

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n RM0341874 del 05/05/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2525 | |
| Subalterno: 42 | Prov. Roma N. 9566 |

Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano Terra

## Posto Auto Scop. 15N

B.C.N.C.

16 N | 15 N | 14 N

B.C.N.C.

N

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Subalterno: 42 >
VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 15N;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. raff. M. P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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**
giovedì 14/01/2021

**Data del rapporto**
giovedì 14/01/2021

# Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 43

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 43

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

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

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**
8.524,00 € Diconsi Euro ottomilacinquecentoventiquattro

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 43 |
| Superficie (m²) | 13,57 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 8.142,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 43 |
| Superficie (m²) | 13,57 |
| Valore unitario (€/m²) | 628,15 |
| Valore di mercato (€) | 8.524,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, 89 Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 14/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 43 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 13 m², Rendita 32,90 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 16/10/2020 | **Data ultima modifica** | 14/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 43 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 13,57 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, 89 -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | 89 | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 2,4744" | **Longitudine** | 12° 33' 7,6644" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

# CONSISTENZE SUPERFICIARIE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 13,57 | 1,00 | 13,57 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 13,57 | | 13,57 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

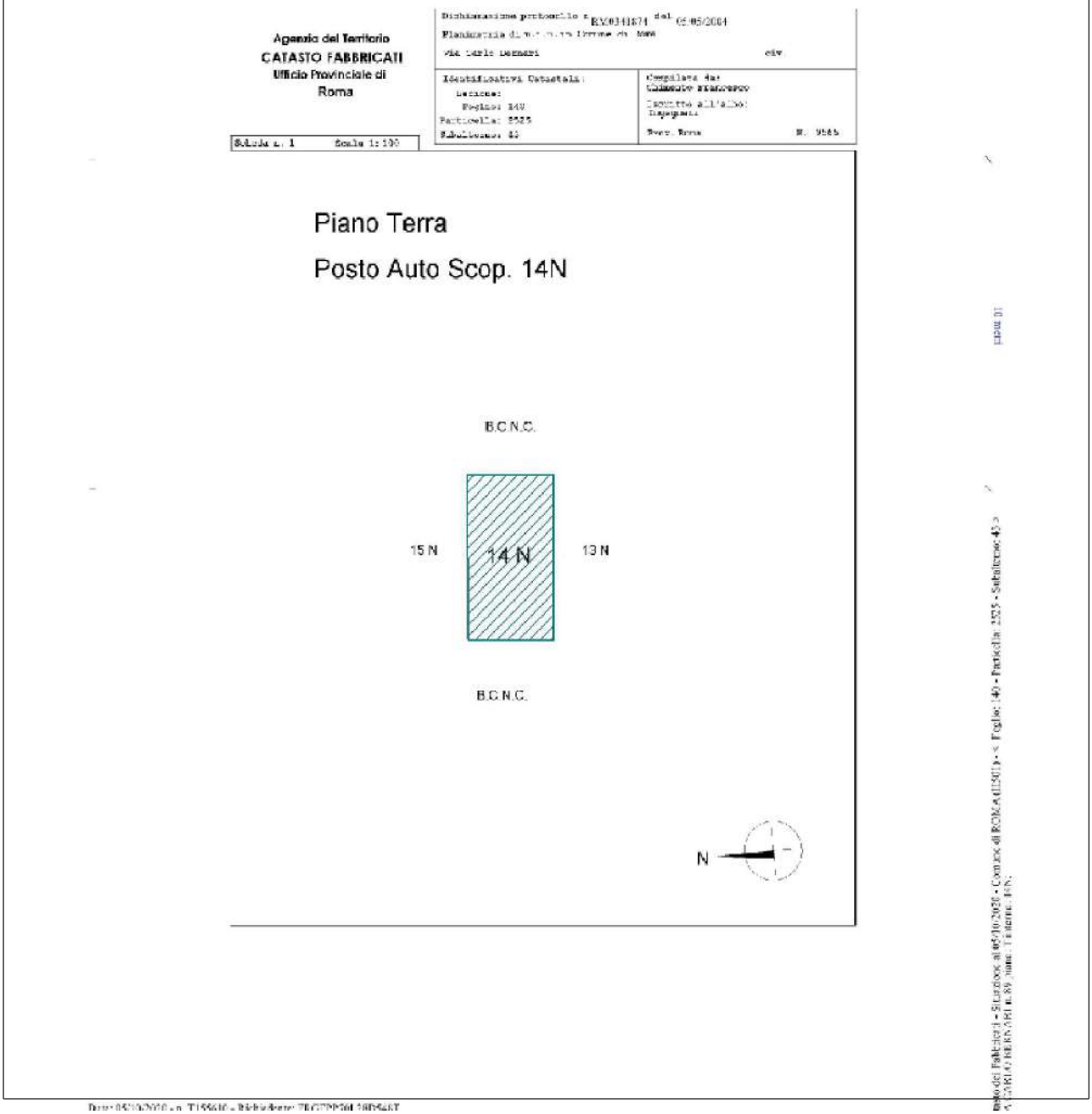
## Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 13,57 | SPS | 1,00 | 13,57 |
| **Totale per piano** | 13,57 | | | 13,57 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 43-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 13,6 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 13,6 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 14/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 09 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa  del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 vis nct roma sez c 140-2525 del 13/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2525 - 2004 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2525-43 del 05/10/2020**

Foglio  Particella  Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 43 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 13 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2525-43-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2525-43 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. /  Perm. /  DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 09**

## 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 | | 140 | 2525 | 43 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 13 m² | 32,90 | 13,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **32,90** | **13,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2525 Sub. 43 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 13,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2525-43 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 18/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI  dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 14/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 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 (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 13,57 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (13,6 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 8.142,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 8.142,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
8.142,00 €
Diconsi Euro ottomilacentoquarantadue

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

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

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 14/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

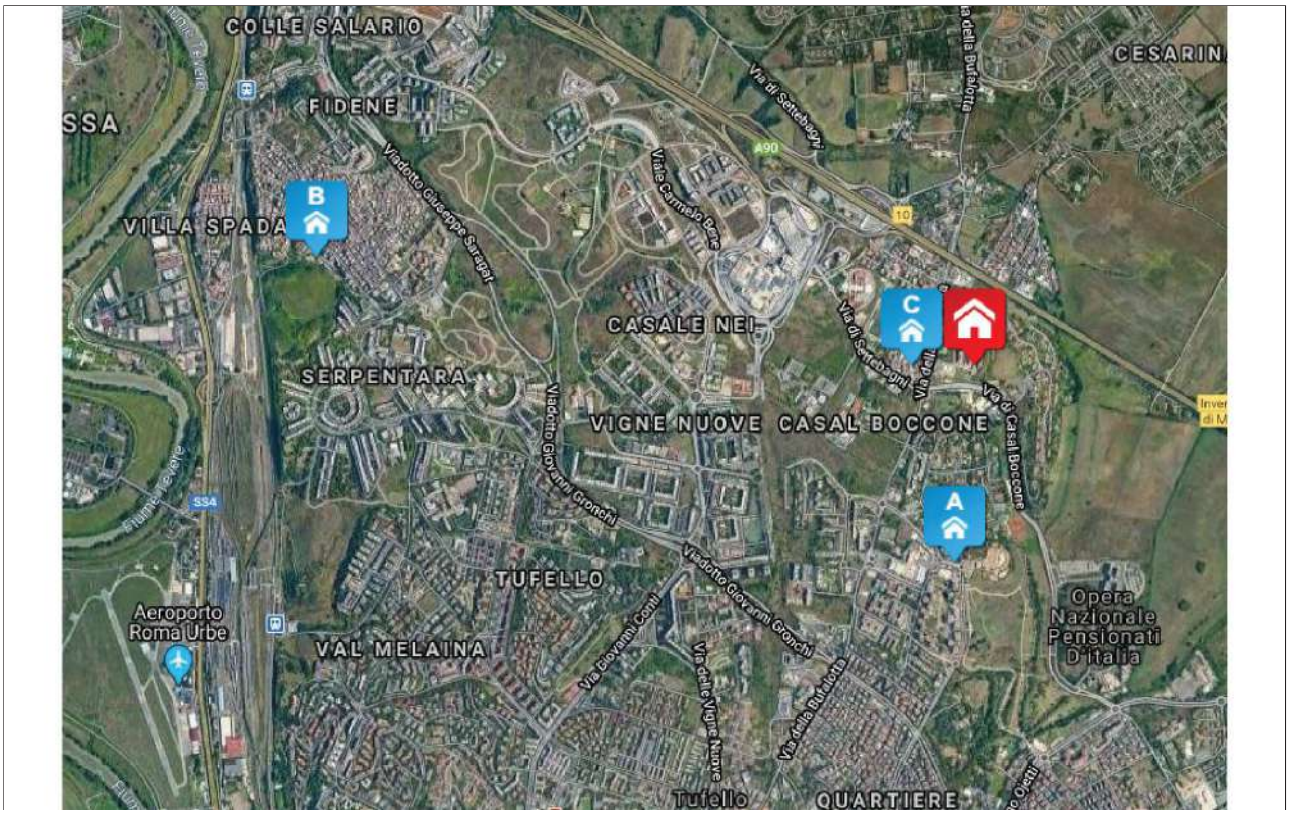
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) |
| **Destinazione** | Commerciale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) |
| **Destinazione** | Residenziale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 14/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 13,6 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (13,6-12,0) | 889,67 | (13,6-15,0) | -810,34 | (13,6-15,0) | -810,34 |
| **Prezzo corretto** | | **8.539,67** | | **8.339,66** | | **8.689,66** |

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a d%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(8.689,66-8.339,66)*100]/8.339,66 = 4,20% > 0%.

## 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 (8.539,67+8.339,66+8.689,66)/3=8.523,00 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 8.523,00 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
8.524,00 €
Diconsi Euro ottomilacinquecentoventiquattro

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione | | Valore (€) |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato OMI alla data di stima del 14/01/2021**<br>è pari a 8.142,00 € per 13,6 m² pari a 598,68 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2021**<br>è pari a 8.524,00 € per 13,6 m² pari a 626,76 €/m² | | 8.524,00 |
| | | **Totale** | 8.524,00 |

| **Totale Lotti** | **8.524,00** |
|---|---|

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 43


| | |
|---|---|
| Frontespizio | 1 |
| Compendio Immobiliare | 2 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 3 |
| Premessa | 3 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 4 |
| Soggetti | 4 |
| **Lotto 1** | |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Scheda immobile | 5 |
| Geografia | 6 |
| Consistenze superficiarie | 7 |
| Caratteristiche | 9 |
| Segmento di mercato | 10 |
| Documenti | 11 |
| Consistenza catastale | 13 |
| Valutazione | 14 |
| Stima per punti di merito | 15 |
| Risultati della valutazione | 16 |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Profilo immobiliare | 17 |
| Valutazione | 18 |
| Comparabili | 18 |
| Market Comparison Approach | 21 |
| Risultati della valutazione | 24 |
| Quadro riassuntivo | 24 |
| Firme | 25 |

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 12/01/2021 - Ora: 16.14.30 Segue

Visura n.: T277280 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2525** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **ENTE URBANO** | **46 37** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2525 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **46 37** | **<A5** | **Euro 41,96** | **Euro 17,96** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

Visura telematica

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:
Chimento Francesco

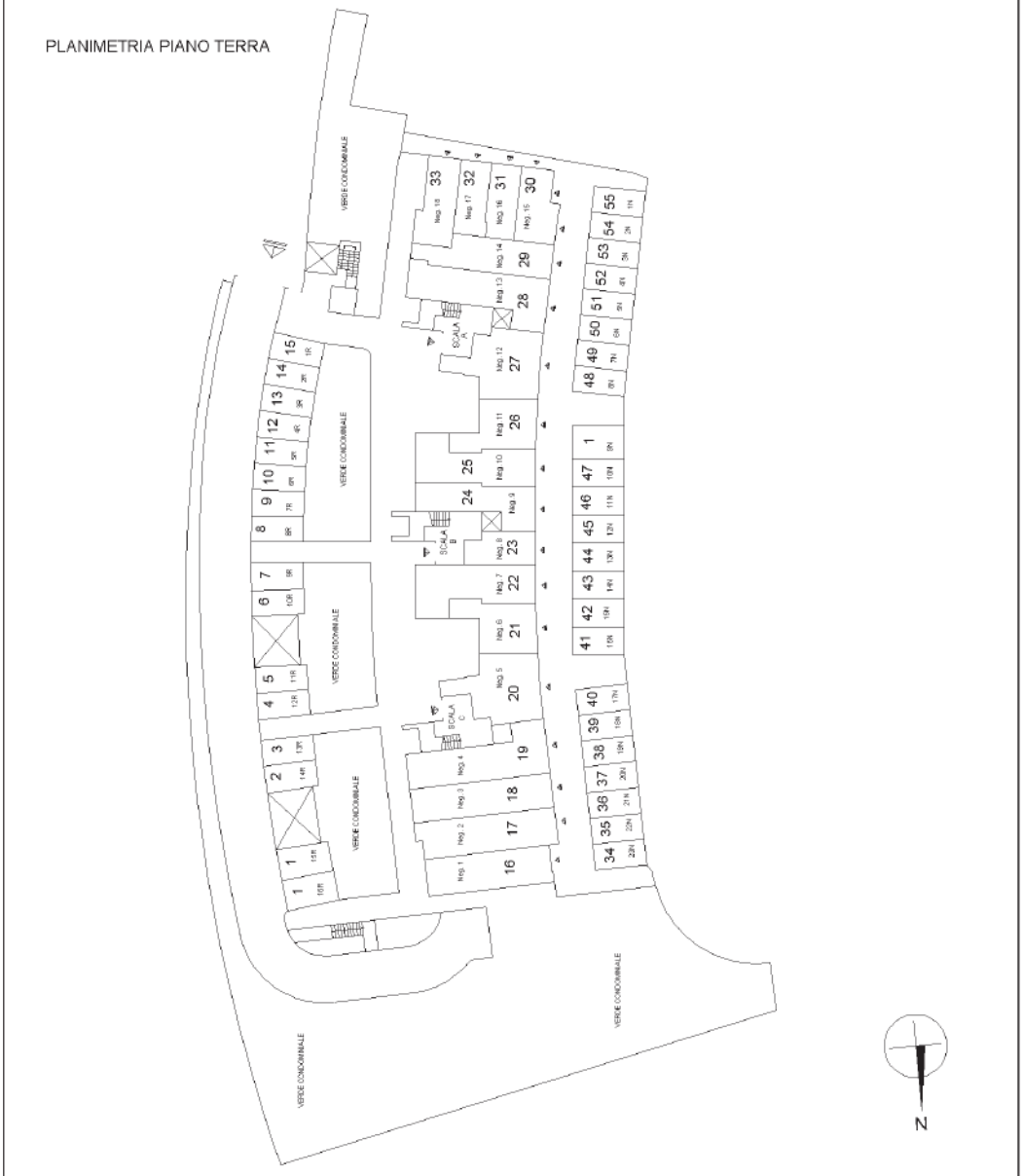
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma N. 9566

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. RM0341874 del 05/05/2004 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2525 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.33.49 Segue

Visura n.: T286979 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: 140 Particella: 2525 Sub.: 43** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 18/12/2019

| 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** | | **140** | **2525** | **43** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | **Totale: 13 m²** | **Euro 32,90** | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2019 protocollo n. RM0648234 in atti dal 18/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 266495.1/2019) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 14N; |
| **Annotazioni** | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'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** | | **140** | **2525** | **43** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | **Totale: 13 m²** | **Euro 32,90** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 14N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/04/2005

| 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** | | **140** | **2525** | **43** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2005 protocollo n. RM0312986 in atti dal 28/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38942.1/2005) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 14N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/2004

| 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** | | **140** | **2525** | **43** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 14N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 05/05/2004

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) | | |

# Visura storica per immobile

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

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

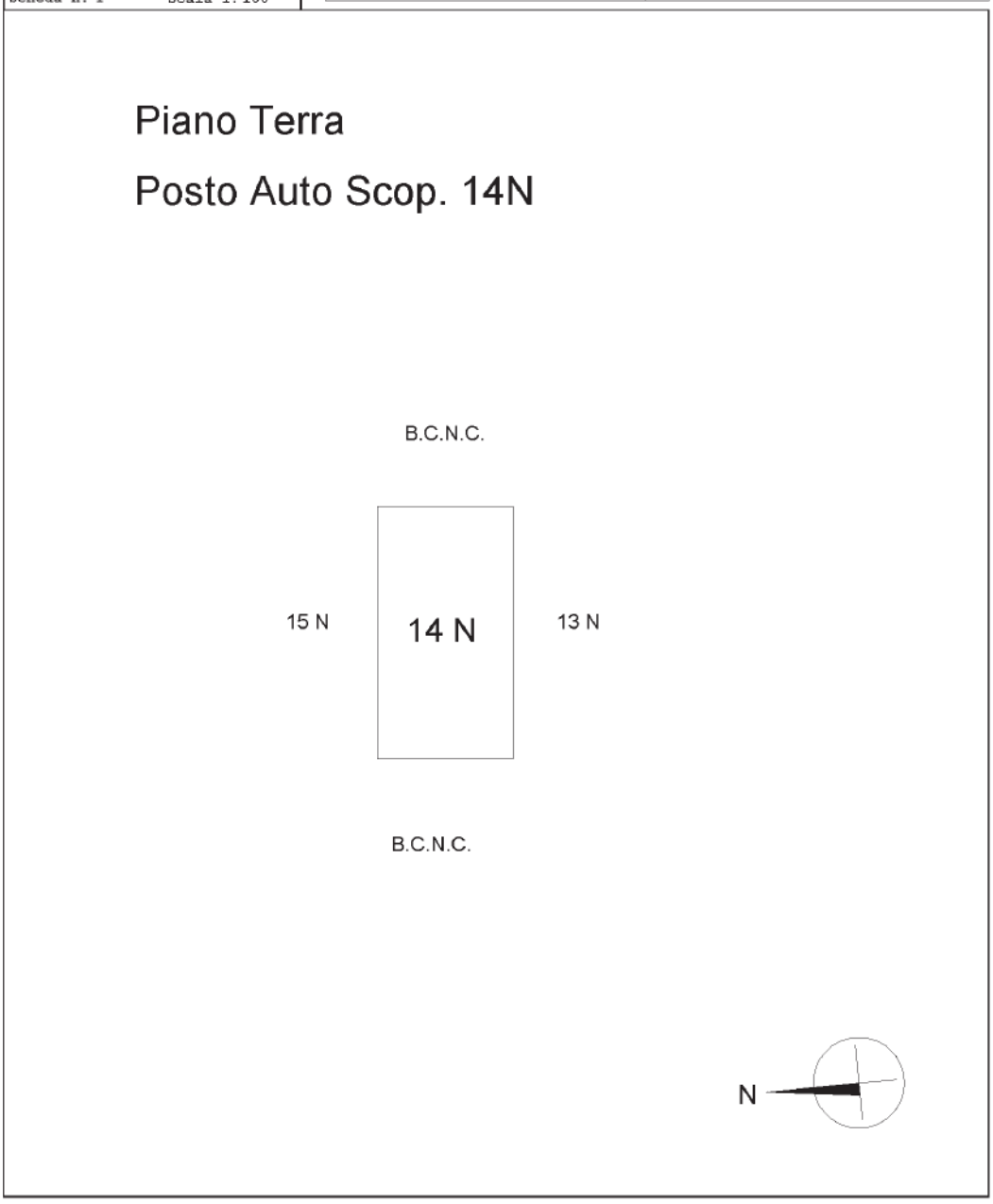
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n RM0341874 del 05/05/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2525 | |
| Subalterno: 43 | Prov. Roma N. 9566 |

Scheda n. 1 Scala 1: 100




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Subalterno: 43 >
VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 14N;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r.l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costruz.)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r.l. raff. M.P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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**
giovedì 14/01/2021

**Data del rapporto**
giovedì 14/01/2021

# Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 44

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 44

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

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

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**
8.416,00 € Diconsi Euro ottomilaquattrocentosedici

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 44 |
| Superficie (m²) | 13,38 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 8.028,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 44 |
| Superficie (m²) | 13,38 |
| Valore unitario (€/m²) | 629,00 |
| Valore di mercato (€) | 8.416,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, 89 Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 14/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 44 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 13 m², Rendita 32,90 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 16/10/2020 | **Data ultima modifica** | 14/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 44 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 13,38 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, 89 -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | 89 | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 2,4024" | **Longitudine** | 12° 33' 7,6572" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

# CONSISTENZE SUPERFICIARIE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 13,38 | 1,00 | 13,38 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 13,38 | | 13,38 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

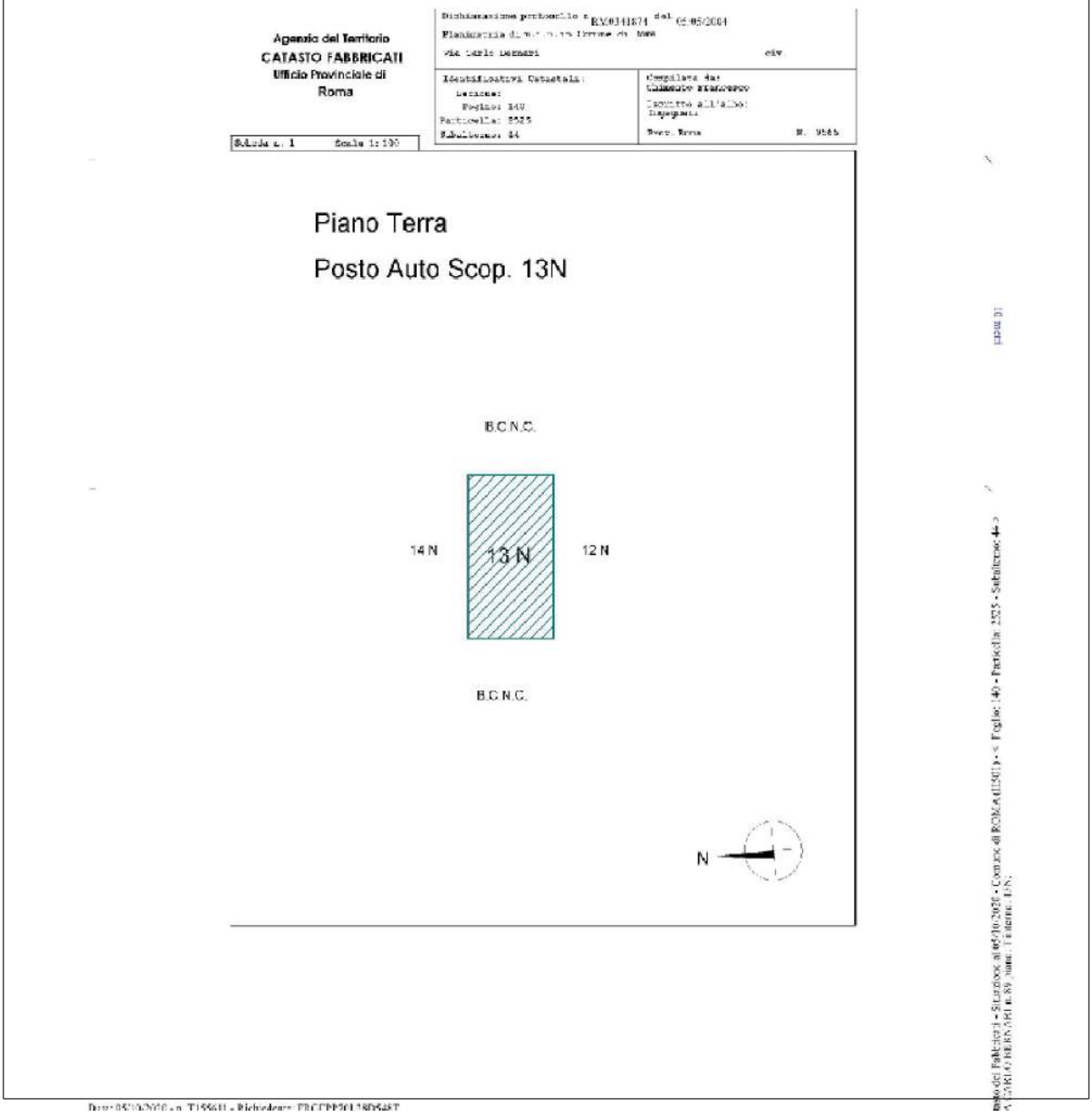
## Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 13,38 | SPS | 1,00 | 13,38 |
| **Totale per piano** | 13,38 | | | 13,38 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 44-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 13,4 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 13,4 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 14/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 09 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 vis nct roma sez c 140-2525 del 13/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2525 - 2004 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2525-44 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 44 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 13 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2524-44-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2525-44 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 09**

## 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 | | 140 | 2525 | 44 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 13 m² | 32,90 | 13,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **32,90** | **13,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2525 Sub. 44 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 13,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2525-44 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 18/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI  dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 14/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 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 (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 13,38 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (13,4 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 8.028,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 8.028,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
8.028,00 €
Diconsi Euro ottomilaventiotto

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

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

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 14/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

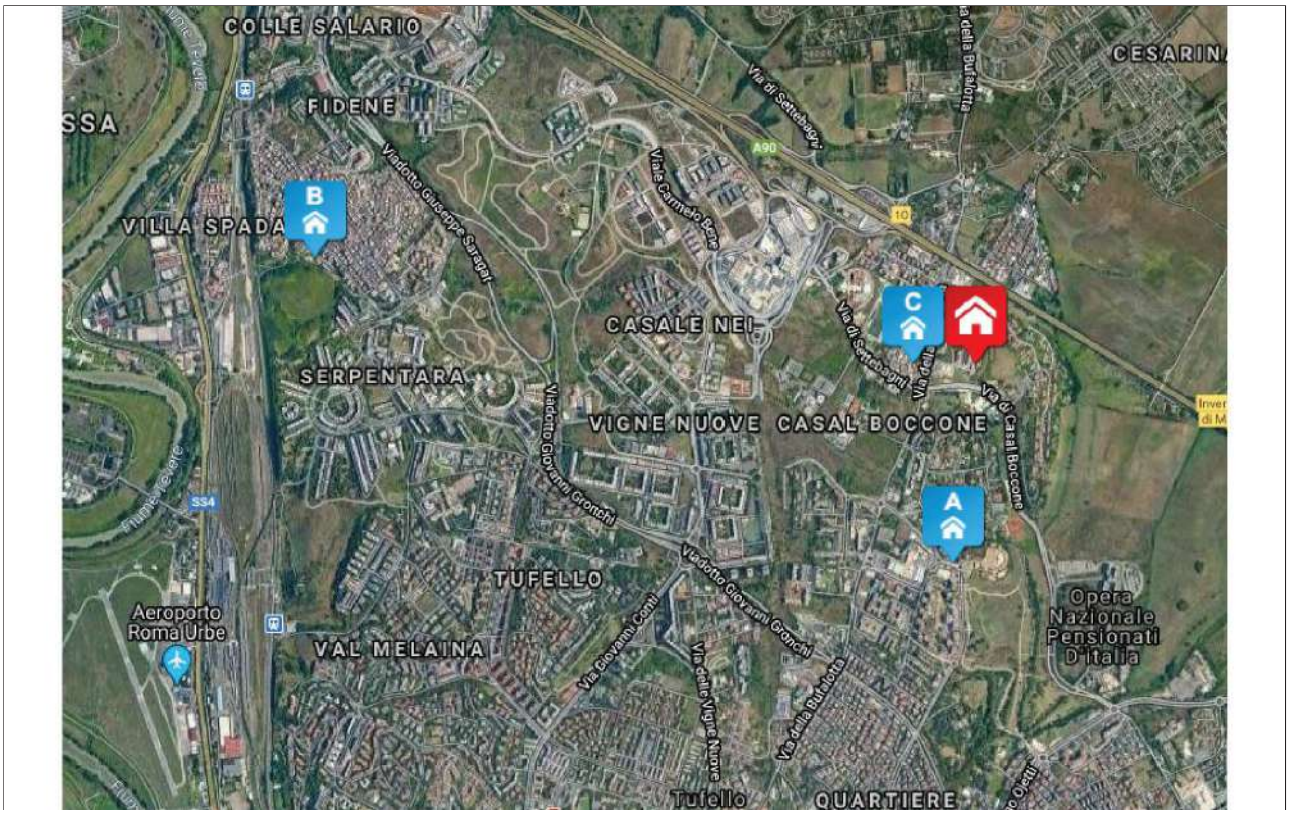
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) |
| **Destinazione** | Commerciale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) |
| **Destinazione** | Residenziale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 14/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 13,4 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (13,4-12,0) | 782,00 | (13,4-15,0) | -918,01 | (13,4-15,0) | -918,01 |
| **Prezzo corretto** | | **8.432,00** | | **8.231,99** | | **8.581,99** |

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%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(8.581,99-8.231,99)*100]/8.231,99 = 4,25% > 0%.

## 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 (8.432,00+8.231,99+8.581,99)/3=8.415,33 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 8.415,33 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
8.416,00 €
Diconsi Euro ottomilaquattrocentosedici

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| **N.** | **Compendio immobiliare e Valutazione** | | **Valore (€)** |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato OMI alla data di stima del 14/01/2021**<br>è pari a 8.028,00 € per 13,4 m² pari a 599,10 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2021**<br>è pari a 8.416,00 € per 13,4 m² pari a 628,06 €/m² | | 8.416,00 |
| | | **Totale** | 8.416,00 |

| **Totale Lotti** | **8.416,00** |
|---|---|

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 44


| | |
|---|---|
| Frontespizio | 1 |
| Compendio Immobiliare | 2 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 3 |
| Premessa | 3 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 4 |
| Soggetti | 4 |
| **Lotto 1** | |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Scheda immobile | 5 |
| Geografia | 6 |
| Consistenze superficiarie | 7 |
| Caratteristiche | 9 |
| Segmento di mercato | 10 |
| Documenti | 11 |
| Consistenza catastale | 13 |
| Valutazione | 14 |
| Stima per punti di merito | 15 |
| Risultati della valutazione | 16 |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Profilo immobiliare | 17 |
| Valutazione | 18 |
| Comparabili | 18 |
| Market Comparison Approach | 21 |
| Risultati della valutazione | 24 |
| Quadro riassuntivo | 24 |
| Firme | 25 |

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 12/01/2021 - Ora: 16.14.30 Segue

Visura n.: T277280 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2525** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **ENTE URBANO** | **46 37** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2525 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **46 37** | **<A5** | **Euro 41,96** | **Euro 17,96** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

Visura telematica

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:
Chimento Francesco

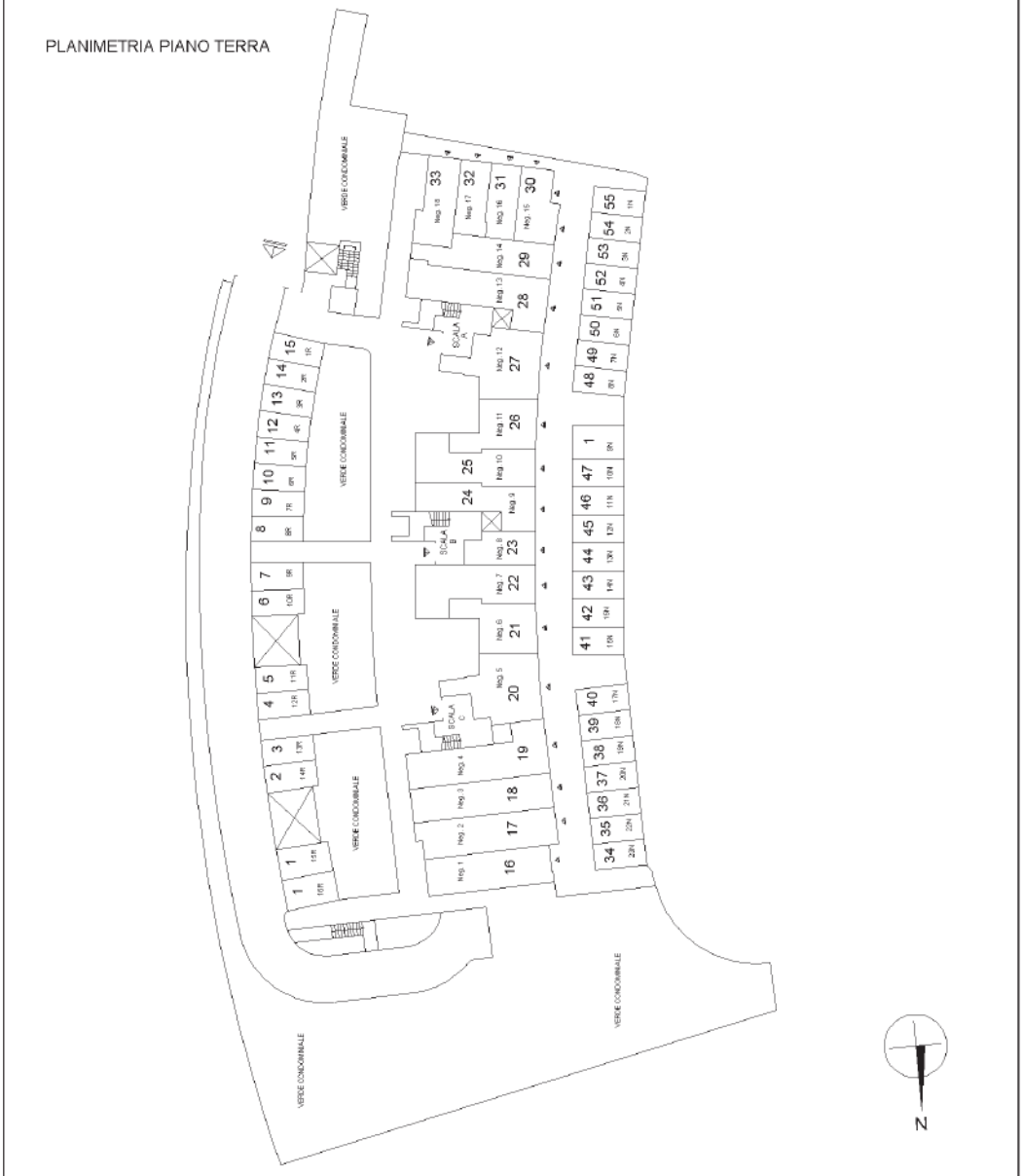
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma N. 9566

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. RM0341874 del 05/05/2004 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2525 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.34.25 Segue

Visura n.: T287359 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## 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: 140 Particella: 2525 Sub.: 44** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 18/12/2019

| 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** | | **140** | **2525** | **44** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | **Totale: 13 m²** | **Euro 32,90** | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2019 protocollo n. RM0648235 in atti dal 18/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 266496.1/2019) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 13N; |
| **Annotazioni** | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'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** | | **140** | **2525** | **44** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | **Totale: 13 m²** | **Euro 32,90** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 13N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/04/2005

| 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** | | **140** | **2525** | **44** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2005 protocollo n. RM0312986 in atti dal 28/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38942.1/2005) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 13N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/2004

| 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** | | **140** | **2525** | **44** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 13N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 05/05/2004

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) | | |

# Visura storica per immobile

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

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

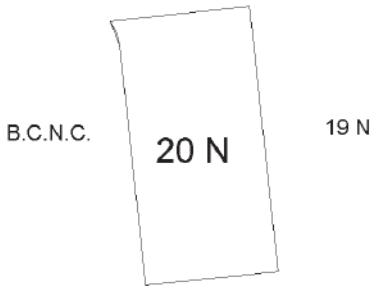
Dichiarazione protocollo n 001062386 del 14/11/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2524 | |
| Subalterno: 44 | Prov. Roma N. 9566 |

Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano Terra

## Posto Auto Scop. 20N




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Subalterno: 44 >
VIA CARLO BERNARI piano: T;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. raff. M. P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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**
giovedì 14/01/2021

**Data del rapporto**
giovedì 14/01/2021

# Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 45

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 45

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

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

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**
8.461,00 € Diconsi Euro ottomilaquattrocentosessantauno

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 45 |
| Superficie (m²) | 13,46 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 8.076,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 45 |
| Superficie (m²) | 13,46 |
| Valore unitario (€/m²) | 628,60 |
| Valore di mercato (€) | 8.461,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, 89 Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 14/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 45 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 13 m², Rendita 32,90 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 16/10/2020 | **Data ultima modifica** | 14/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 45 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 13,46 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, 89 -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

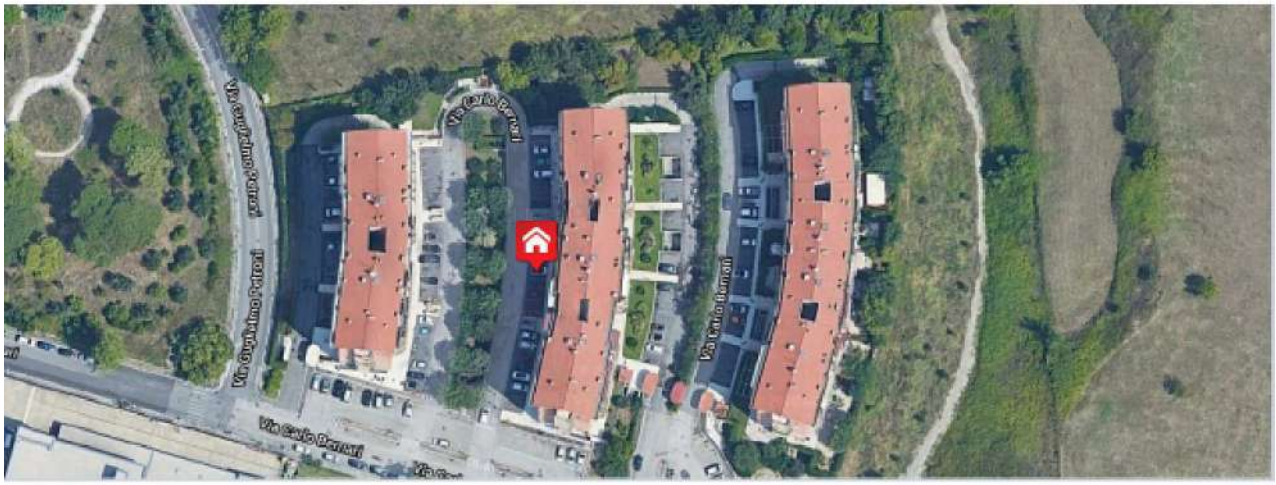
Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | 89 | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 2,3232" | **Longitudine** | 12° 33' 7,6572" |

## Mappa




## Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

# CONSISTENZE SUPERFICIARIE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 13,46 | 1,00 | 13,46 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 13,46 | | 13,46 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

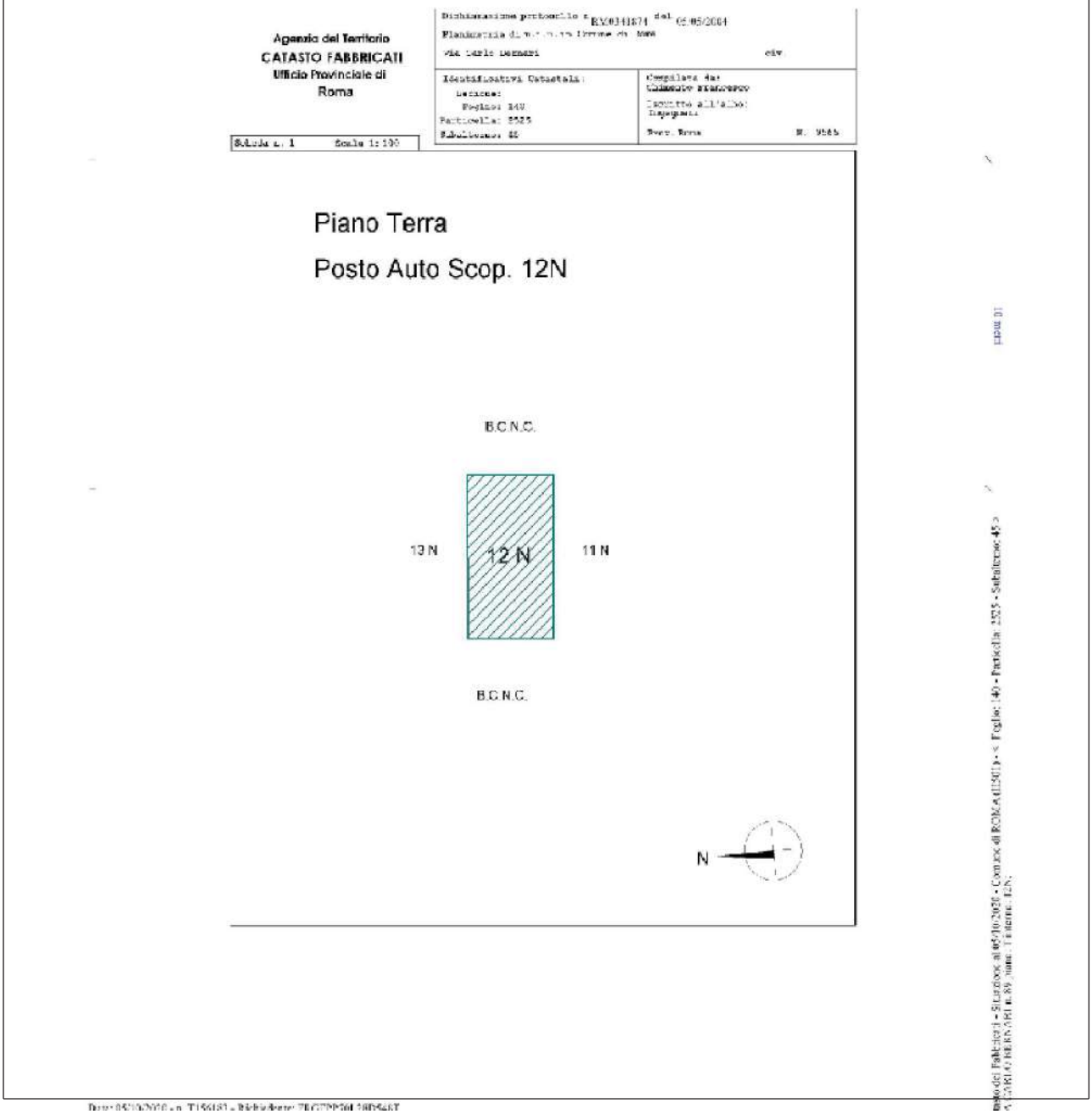
## Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 13,46 | SPS | 1,00 | 13,46 |
| **Totale per piano** | 13,46 | | | 13,46 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 45-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 13,5 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 13,5 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 14/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 09 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 vis nct roma sez c 140-2525 del 13/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2525 - 2004 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2525-45 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 45 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 13 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2525-45-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2525-45 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 09**

## 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 | | 140 | 2525 | 45 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 13 m² | 32,90 | 13,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **32,90** | **13,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2525 Sub. 45 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 13,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2525-45 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 18/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI  dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 14/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 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 (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 13,46 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (13,5 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 8.076,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 8.076,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
8.076,00 €
Diconsi Euro ottomilasettantasei

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

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

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 14/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

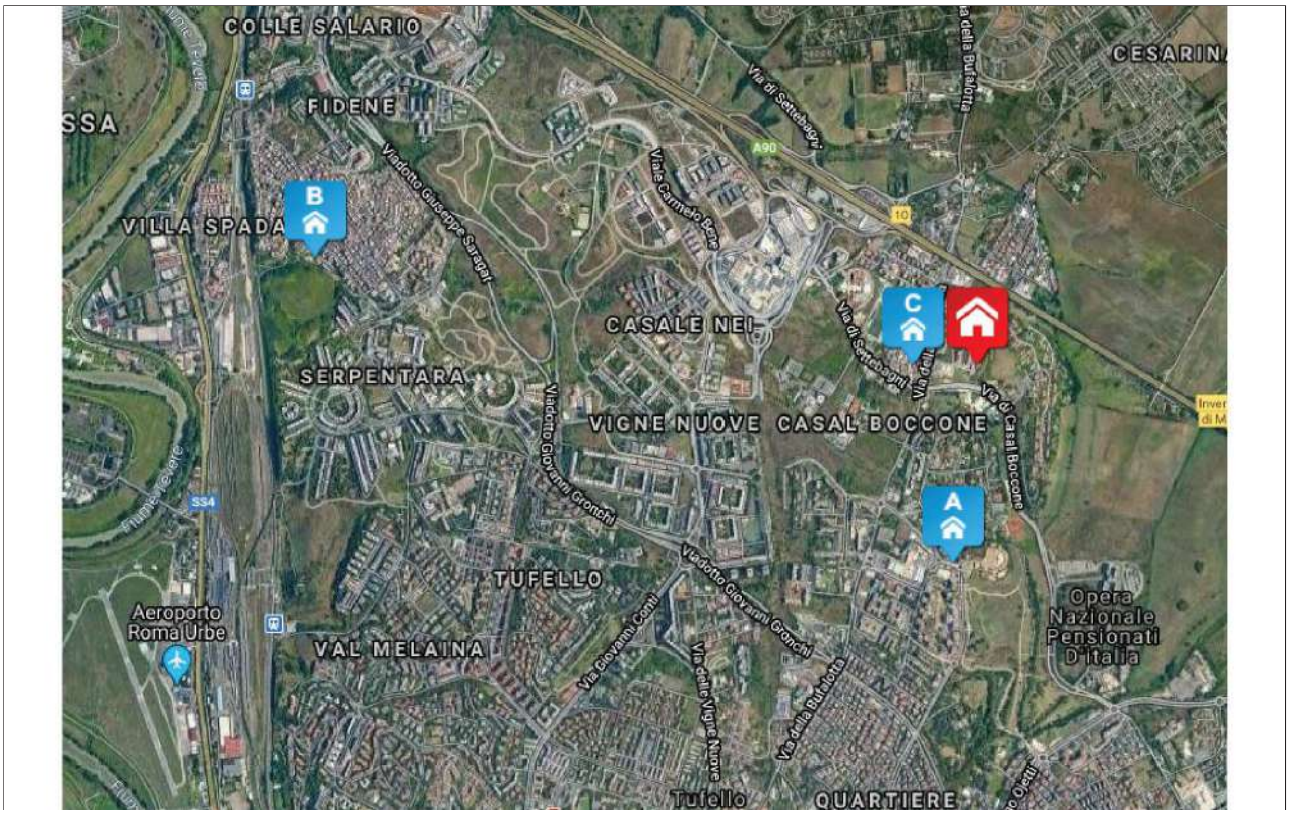
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) |
| **Destinazione** | Commerciale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) |
| **Destinazione** | Residenziale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 14/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 13,5 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (13,5-12,0) | 827,34 | (13,5-15,0) | -872,67 | (13,5-15,0) | -872,67 |
| **Prezzo corretto** | | **8.477,34** | | **8.277,33** | | **8.627,33** |

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%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(8.627,33-8.277,33)*100]/8.277,33 = 4,23% > 0%.

## 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 (8.477,34+8.277,33+8.627,33)/3=8.460,66 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 8.460,66 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
8.461,00 €
Diconsi Euro ottomilaquattrocentosessantauno

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione | | Valore (€) |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato OMI alla data di stima del 14/01/2021**<br>è pari a 8.076,00 € per 13,5 m² pari a 598,22 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2021**<br>è pari a 8.461,00 € per 13,5 m² pari a 626,74 €/m² | | 8.461,00 |
| | | **Totale** | 8.461,00 |

| **Totale Lotti** | **8.461,00** |
|---|---|

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 45


| | |
|---|---|
| Frontespizio | 1 |
| Compendio Immobiliare | 2 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 3 |
| Premessa | 3 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 4 |
| Soggetti | 4 |
| **Lotto 1** | |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Scheda immobile | 5 |
| Geografia | 6 |
| Consistenze superficiarie | 7 |
| Caratteristiche | 9 |
| Segmento di mercato | 10 |
| Documenti | 11 |
| Consistenza catastale | 13 |
| Valutazione | 14 |
| Stima per punti di merito | 15 |
| Risultati della valutazione | 16 |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Profilo immobiliare | 17 |
| Valutazione | 18 |
| Comparabili | 18 |
| Market Comparison Approach | 21 |
| Risultati della valutazione | 24 |
| Quadro riassuntivo | 24 |
| Firme | 25 |

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 12/01/2021 - Ora: 16.14.30 Segue

Visura n.: T277280 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2525** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **ENTE URBANO** | **46 37** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2525 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **46 37** | **<A5** | **Euro 41,96** | **Euro 17,96** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

Visura telematica

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:
Chimento Francesco

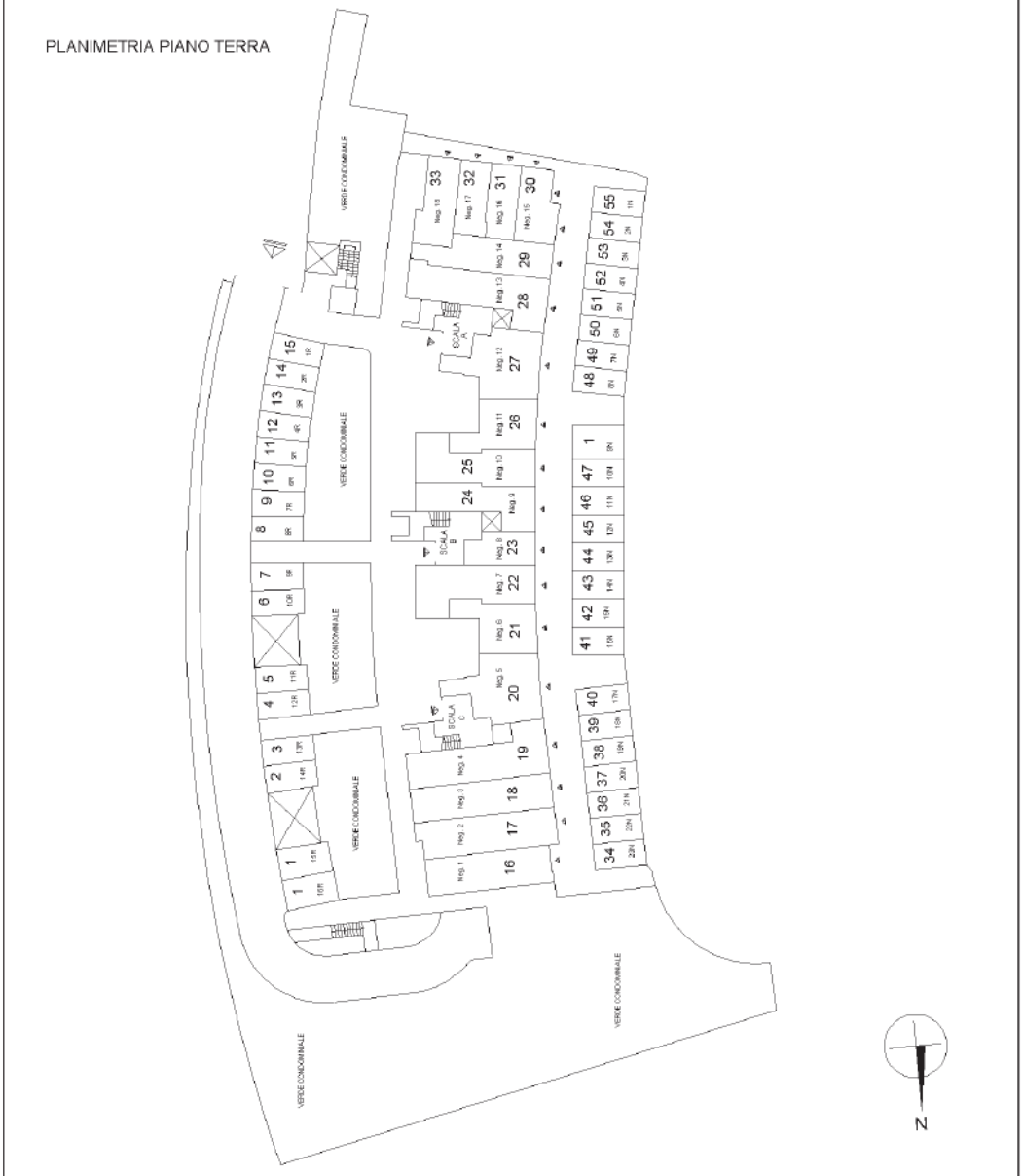
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma N. 9566

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. RM0341874 del 05/05/2004 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2525 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.35.21 Segue

Visura n.: T287950 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## 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: 140 Particella: 2525 Sub.: 45** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 18/12/2019

| 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** | | **140** | **2525** | **45** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | **Totale: 13 m²** | **Euro 32,90** | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2019 protocollo n. RM0648236 in atti dal 18/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 266497.1/2019) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 12N; |
| **Annotazioni** | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'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** | | **140** | **2525** | **45** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | **Totale: 13 m²** | **Euro 32,90** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 12N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/04/2005

| 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** | | **140** | **2525** | **45** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2005 protocollo n. RM0312986 in atti dal 28/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38942.1/2005) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 12N; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/2004

| 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** | | **140** | **2525** | **45** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 12N; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 05/05/2004

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) | | |

# Visura storica per immobile

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

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

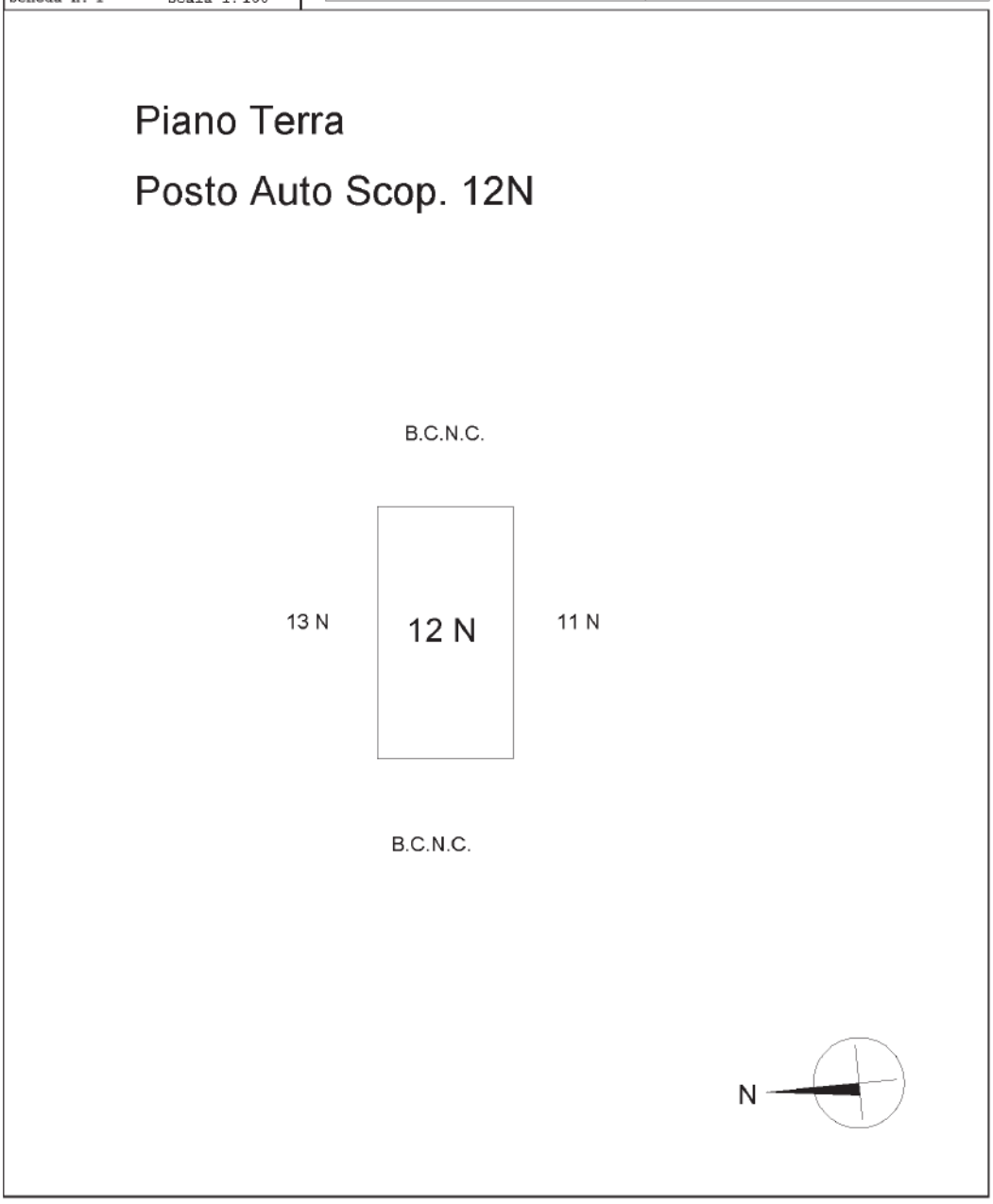
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n RM0341874 del 05/05/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2525 | |
| Subalterno: 45 | Prov. Roma N. 9566 |

Scheda n. 1 Scala 1: 100




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Subalterno: 45 >
VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 12N;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r.l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r.l. raff. M.P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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**

giovedì 14/01/2021

**Data del rapporto**

giovedì 14/01/2021

# Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 46

**Numero della pratica**

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 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

**Tipo di Valutazione**

Fallimentare

**Oggetto**

Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**

8.506,00 € Diconsi Euro ottomilacinquecentosei

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) | |
|---|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto | |
| Comune | ROMA | |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 | |
| Proprietà | In condominio con altre unità. | |
| Utilizzo | In proprietà | |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 46 | |
| Superficie (m²) | 13,54 | |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 | |
| Valore di mercato (€) | 8.124,00 | |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) | |
|---|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto | |
| Comune | ROMA | |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 | |
| Proprietà | In condominio con altre unità. | |
| Utilizzo | In proprietà | |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 46 | |
| Superficie (m²) | 13,54 | |
| Valore unitario (€/m²) | 628,21 | |
| Valore di mercato (€) | 8.506,00 | |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, 89 Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 14/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 46 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 13 m², Rendita 32,90 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 16/10/2020 | **Data ultima modifica** | 14/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 46 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 13,54 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, 89 -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | 89 | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 2,2008" | **Longitudine** | 12° 33' 7,6284" |

## Mappa

## Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

# CONSISTENZE SUPERFICIARIE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 13,54 | 1,00 | 13,54 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 13,54 | | 13,54 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

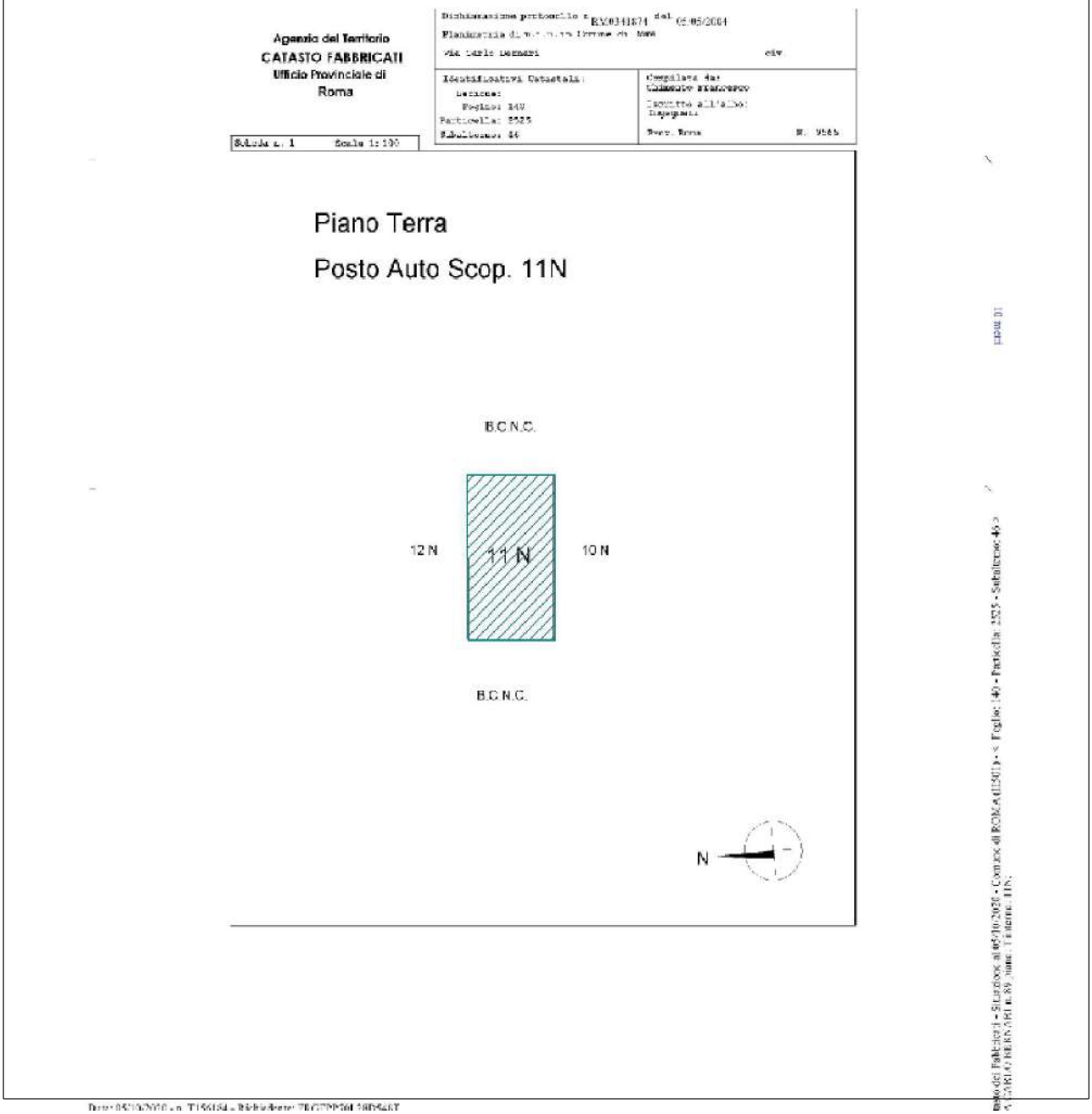
## Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 13,54 | SPS | 1,00 | 13,54 |
| **Totale per piano** | 13,54 | | | 13,54 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 46-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 13,5 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 13,5 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 14/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 09 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 vis nct roma sez c 140-2525 del 13/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2525 - 2004 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2525-46 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 46 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 13 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2525-46-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2525-46 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 09**

## 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 | | 140 | 2525 | 46 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 13 m² | 32,90 | 13,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **32,90** | **13,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2525 Sub. 46 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 13,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2525-46 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 18/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI  dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 14/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 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 (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 13,54 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (13,5 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 8.124,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 8.124,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
8.124,00 €
Diconsi Euro ottomilacentoventiquattro

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

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

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 14/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

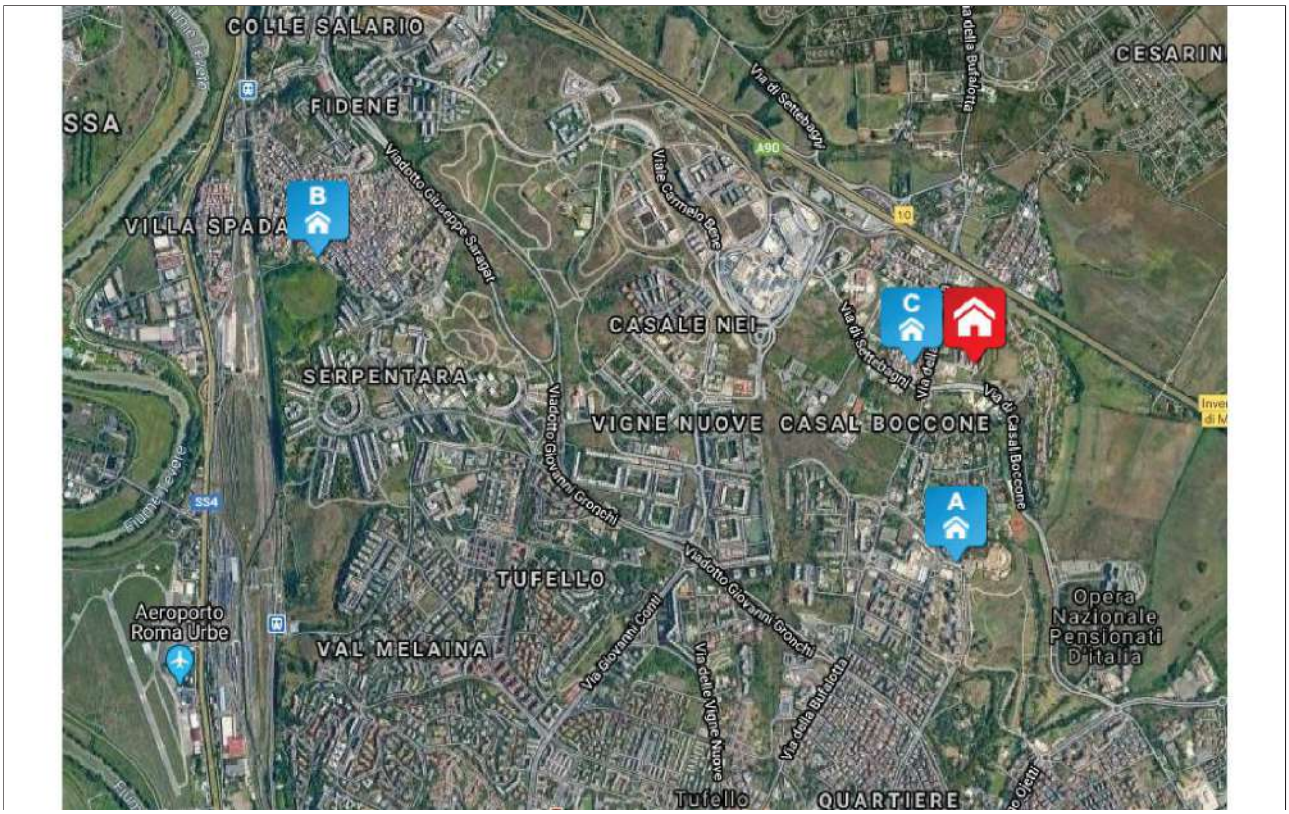
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) |
| **Destinazione** | Commerciale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) |
| **Destinazione** | Residenziale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 14/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 13,5 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (13,5-12,0) | 872,67 | (13,5-15,0) | -827,34 | (13,5-15,0) | -827,34 |
| **Prezzo corretto** | | **8.522,67** | | **8.322,66** | | **8.672,66** |

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a d%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(8.672,66-8.322,66)*100]/8.322,66 = 4,21% > 0%.

## 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 (8.522,67+8.322,66+8.672,66)/3=8.506,00 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 8.506,00 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
8.506,00 €
Diconsi Euro ottomilacinquecentosei

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione | | Valore (€) |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) | | |
| | **il Valore di mercato OMI alla data di stima del 14/01/2021** | | |
| | è pari a 8.124,00 € per 13,5 m² pari a 601,78 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) | | |
| | **il Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2021** | | 8.506,00 |
| | è pari a 8.506,00 € per 13,5 m² pari a 630,07 €/m² | | |
| | | **Totale** | 8.506,00 |

| **Totale Lotti** | **8.506,00** |
|---|---|

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 46


| | |
|---|---|
| Frontespizio | 1 |
| Compendio Immobiliare | 2 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 3 |
| Premessa | 3 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 4 |
| Soggetti | 4 |
| **Lotto 1** | |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Scheda immobile | 5 |
| Geografia | 6 |
| Consistenze superficiarie | 7 |
| Caratteristiche | 9 |
| Segmento di mercato | 10 |
| Documenti | 11 |
| Consistenza catastale | 13 |
| Valutazione | 14 |
| Stima per punti di merito | 15 |
| Risultati della valutazione | 16 |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Profilo immobiliare | 17 |
| Valutazione | 18 |
| Comparabili | 18 |
| Market Comparison Approach | 21 |
| Risultati della valutazione | 24 |
| Quadro riassuntivo | 24 |
| Firme | 25 |

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 12/01/2021 - Ora: 16.14.30 Segue

Visura n.: T277280 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2525** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **ENTE URBANO** | **46 37** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2525 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **46 37** | **<A5** | **Euro 41,96** | **Euro 17,96** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

Visura telematica

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:
Chimento Francesco

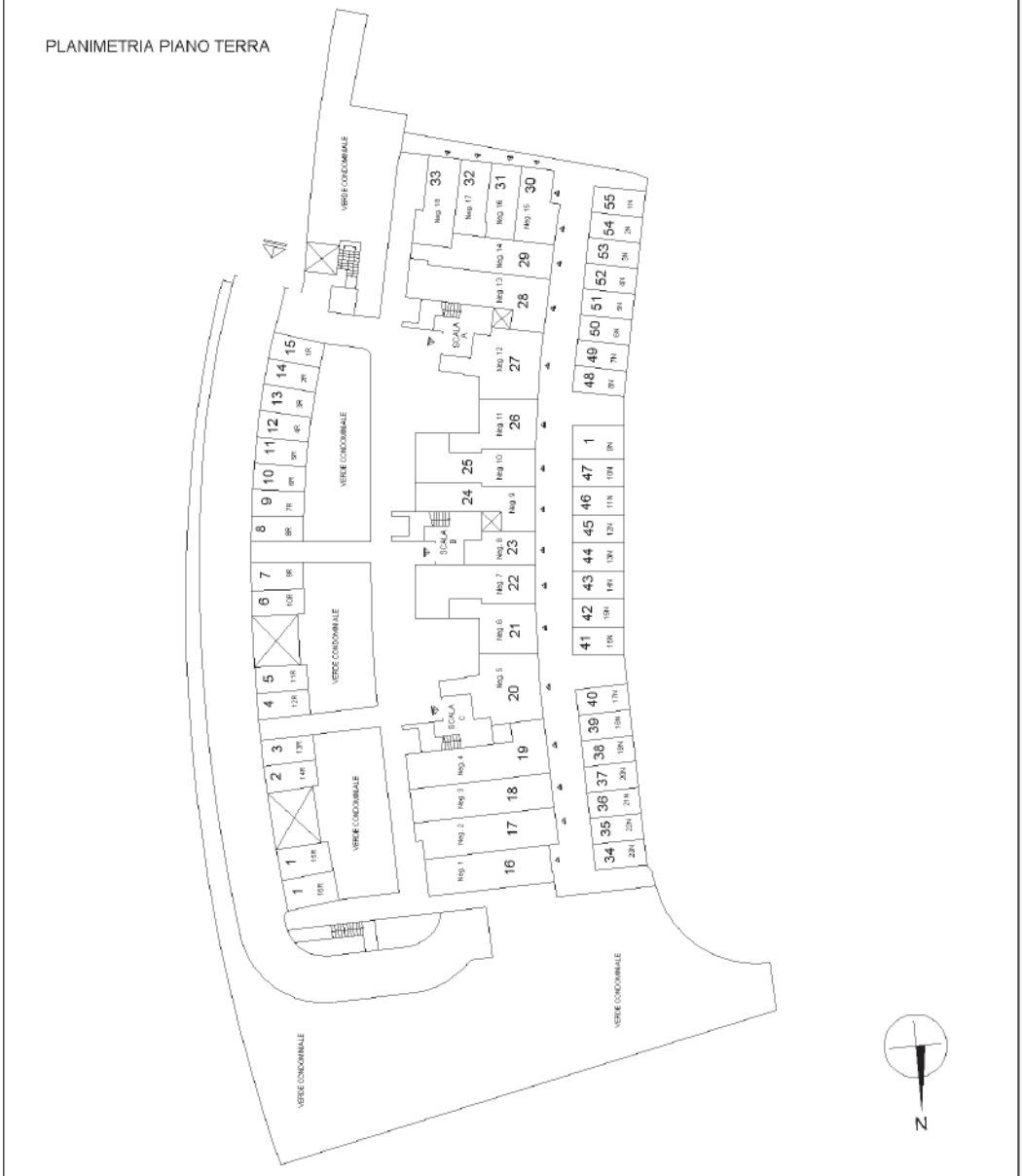
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma N. 9566

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. RM0341874 del 05/05/2004 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2525 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.36.06 Segue

Visura n.: T288434 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## 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: 140 Particella: 2525 Sub.: 46** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 18/12/2019

| 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** | | **140** | **2525** | **46** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | **Totale: 13 m²** | **Euro 32,90** | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2019 protocollo n. RM0648237 in atti dal 18/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 266498.1/2019) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 11N; |
| **Annotazioni** | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'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** | | **140** | **2525** | **46** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | **Totale: 13 m²** | **Euro 32,90** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 11N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/04/2005

| 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** | | **140** | **2525** | **46** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2005 protocollo n. RM0312986 in atti dal 28/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38942.1/2005) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 11N; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/2004

| 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** | | **140** | **2525** | **46** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 11N; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 05/05/2004

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) | | |

# Visura storica per immobile

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

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n RM0341874 del 05/05/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2525 | |
| Subalterno: 46 | Prov. Roma N. 9566 |

Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano Terra

## Posto Auto Scop. 11N

B.C.N.C.

12 N | 11 N | 10 N

B.C.N.C.

N

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Subalterno: 46 >
VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 11N;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. raff. M. P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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**
giovedì 14/01/2021

**Data del rapporto**
giovedì 14/01/2021

# Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 47

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 47

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

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

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**
8.461,00 € Diconsi Euro ottomilaquattrocentosessantauno

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 47 |
| Superficie (m²) | 13,46 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 8.076,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 47 |
| Superficie (m²) | 13,46 |
| Valore unitario (€/m²) | 628,60 |
| Valore di mercato (€) | 8.461,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, 89 Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 14/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 47 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 13 m², Rendita 32,90 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 16/10/2020 | **Data ultima modifica** | 14/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 47 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 13,46 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, 89 -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | 89 | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 2,1360" | **Longitudine** | 12° 33' 7,6176" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

# CONSISTENZE SUPERFICIARIE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 13,46 | 1,00 | 13,46 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 13,46 | | 13,46 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

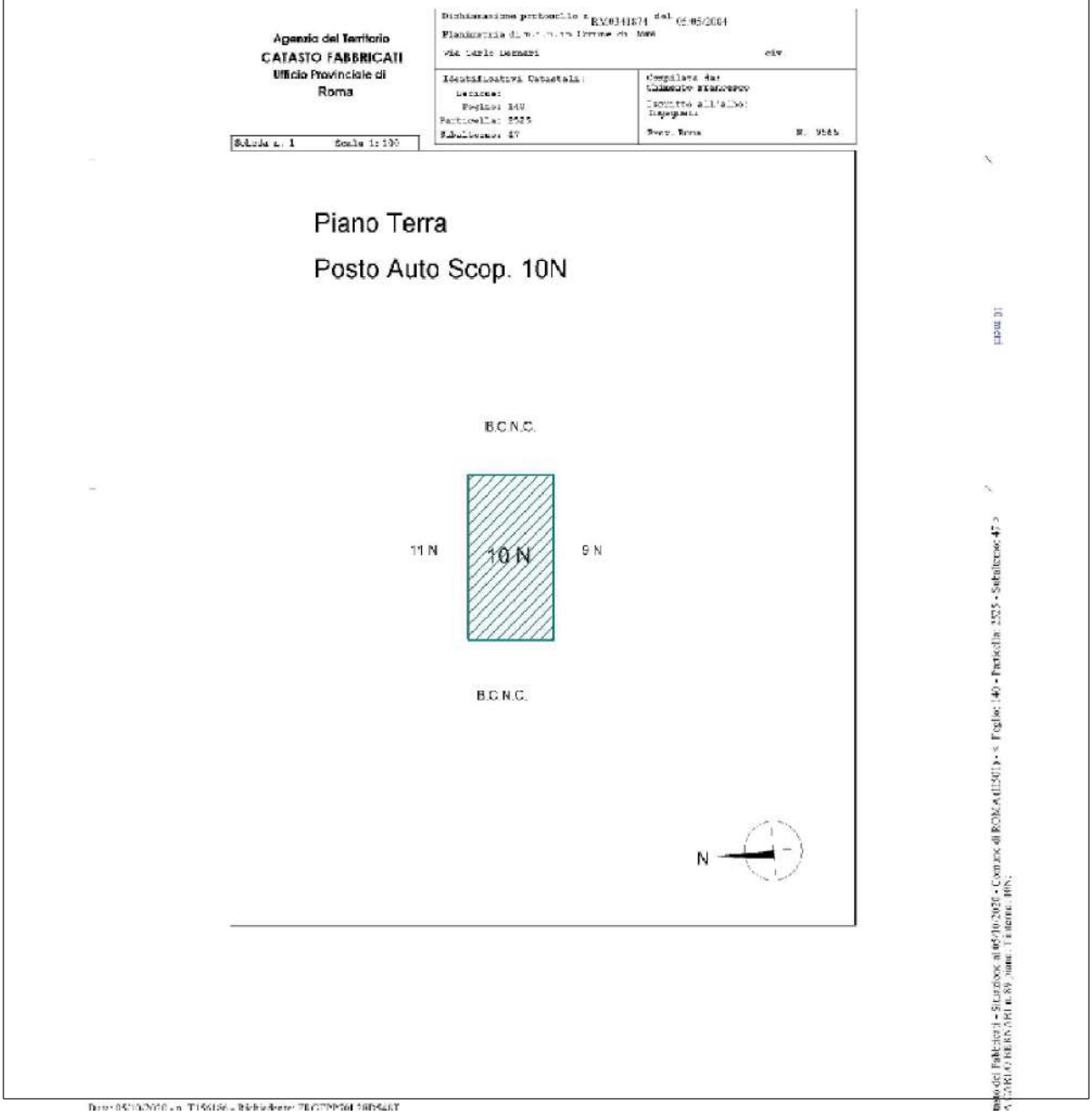
## Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 13,46 | SPS | 1,00 | 13,46 |
| **Totale per piano** | 13,46 | | | 13,46 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 47-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 13,5 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 13,5 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 14/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 09 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 vis nct roma sez c 140-2525 del 13/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2525 - 2004 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2525-47 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 47 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 13 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2525-47-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2525-47 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 09**

## 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 | | 140 | 2525 | 47 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 13 m² | 32,90 | 13,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **32,90** | **13,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2525 Sub. 47 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 13,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2525-47 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 18/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI  dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 14/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 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 (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 13,46 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (13,5 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 8.076,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 8.076,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
8.076,00 €
Diconsi Euro ottomilasettantasei

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

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

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 14/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

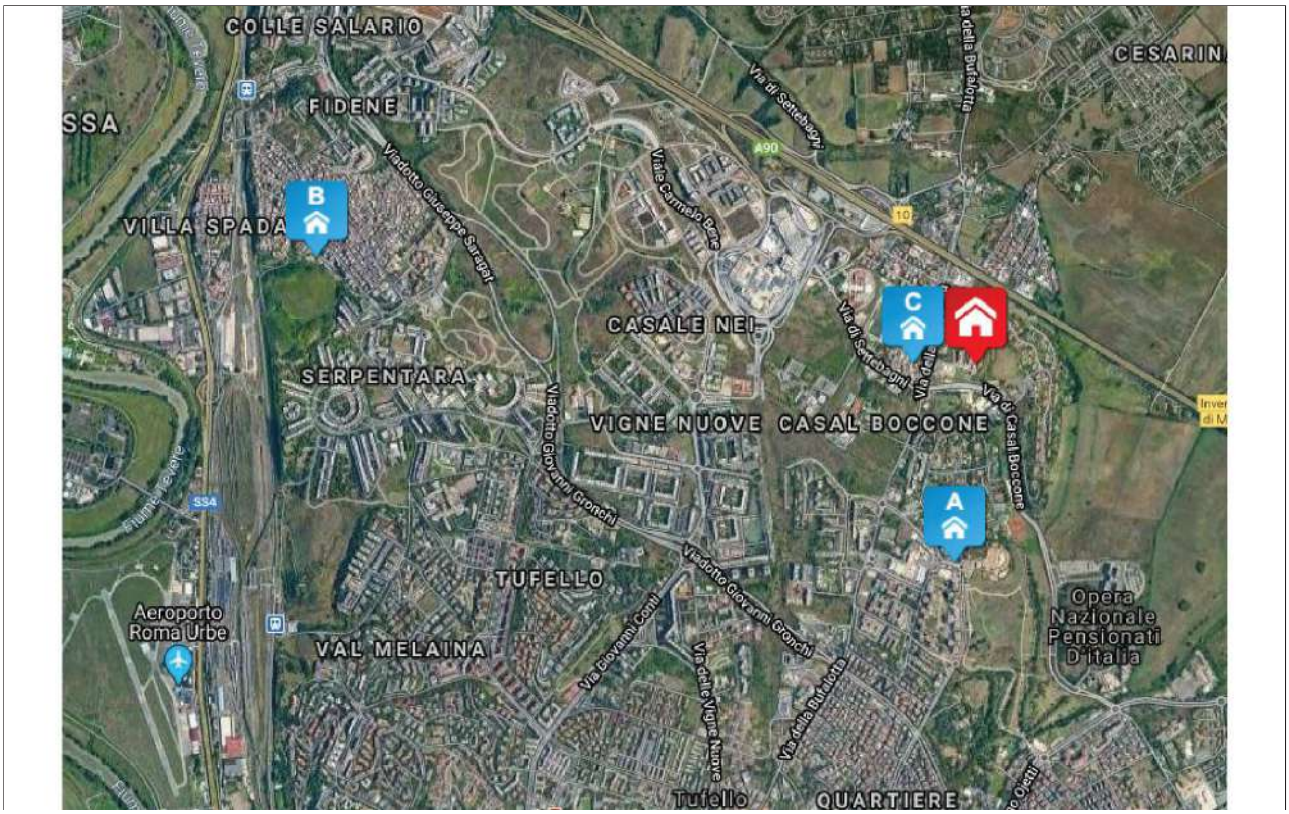
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) |
| **Destinazione** | Commerciale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) |
| **Destinazione** | Residenziale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 14/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 13,5 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (13,5-12,0) | 827,34 | (13,5-15,0) | -872,67 | (13,5-15,0) | -872,67 |
| **Prezzo corretto** | | **8.477,34** | | **8.277,33** | | **8.627,33** |

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%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(8.627,33-8.277,33)*100]/8.277,33 = 4,23% > 0%.

## 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 (8.477,34+8.277,33+8.627,33)/3=8.460,66 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 8.460,66 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
8.461,00 €
Diconsi Euro ottomilaquattrocentosessantauno

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione | | Valore (€) |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato OMI alla data di stima del 14/01/2021**<br>è pari a 8.076,00 € per 13,5 m² pari a 598,22 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2021**<br>è pari a 8.461,00 € per 13,5 m² pari a 626,74 €/m² | | 8.461,00 |
| | | **Totale** | 8.461,00 |

| **Totale Lotti** | **8.461,00** |
|---|---|

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 47


| | |
|---|---|
| Frontespizio | 1 |
| Compendio Immobiliare | 2 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 3 |
| Premessa | 3 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 4 |
| Soggetti | 4 |
| **Lotto 1** | |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Scheda immobile | 5 |
| Geografia | 6 |
| Consistenze superficiarie | 7 |
| Caratteristiche | 9 |
| Segmento di mercato | 10 |
| Documenti | 11 |
| Consistenza catastale | 13 |
| Valutazione | 14 |
| Stima per punti di merito | 15 |
| Risultati della valutazione | 16 |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Profilo immobiliare | 17 |
| Valutazione | 18 |
| Comparabili | 18 |
| Market Comparison Approach | 21 |
| Risultati della valutazione | 24 |
| Quadro riassuntivo | 24 |
| Firme | 25 |

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 12/01/2021 - Ora: 16.14.30 Segue

Visura n.: T277280 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2525** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **ENTE URBANO** | **46 37** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2525 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **46 37** | **<A5** | **Euro 41,96** | **Euro 17,96** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

Visura telematica

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:
Chimento Francesco

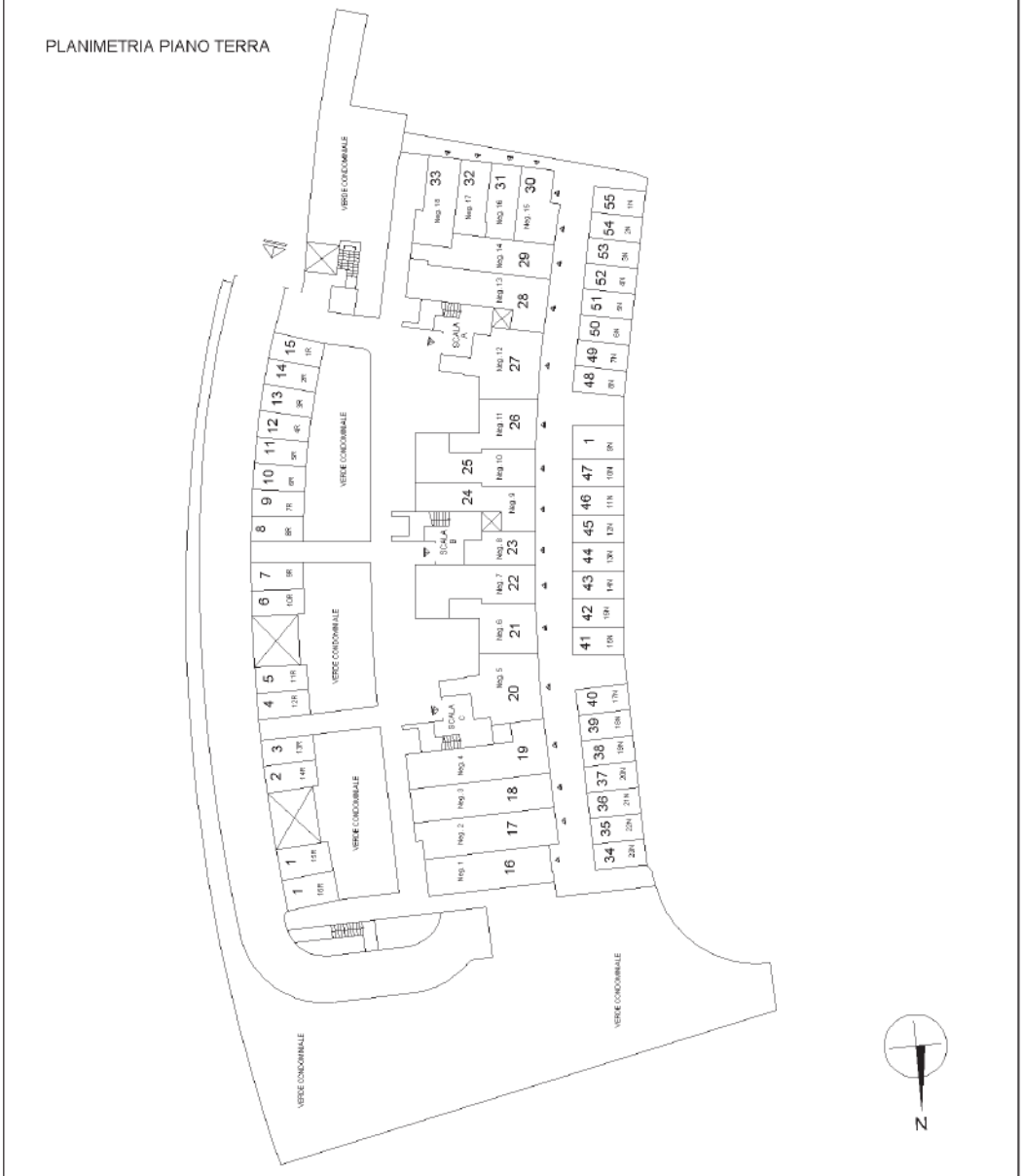
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma N. 9566

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. RM0341874 del 05/05/2004 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2525 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.37.19 Segue

Visura n.: T289166 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## 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: 140 Particella: 2525 Sub.: 47** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 18/12/2019

| 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** | | **140** | **2525** | **47** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | **Totale: 13 m²** | **Euro 32,90** | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2019 protocollo n. RM0648238 in atti dal 18/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 266499.1/2019) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 10N; |
| **Annotazioni** | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'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** | | **140** | **2525** | **47** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | **Totale: 13 m²** | **Euro 32,90** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 10N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/04/2005

| 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** | | **140** | **2525** | **47** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2005 protocollo n. RM0312986 in atti dal 28/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38942.1/2005) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 10N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/2004

| 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** | | **140** | **2525** | **47** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 10N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 05/05/2004

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) | | |

# Visura storica per immobile

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

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n RM0341874 del 05/05/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2525 | |
| Subalterno: 47 | Prov. Roma N. 9566 |

Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano Terra

## Posto Auto Scop. 10N

B.C.N.C.

11 N | 10 N | 9 N

B.C.N.C.

N

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Subalterno: 47 >
VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 10N;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r.l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r.l. raff. M.P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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**
giovedì 14/01/2021

**Data del rapporto**
giovedì 14/01/2021

# Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 48

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 48

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

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

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**
7.900,00 € Diconsi Euro settemilanovecento

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 48 |
| Superficie (m²) | 12,47 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 7.482,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 48 |
| Superficie (m²) | 12,47 |
| Valore unitario (€/m²) | 633,52 |
| Valore di mercato (€) | 7.900,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, 89 Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 14/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 48 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 12 m², Rendita 30,37 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 16/10/2020 | **Data ultima modifica** | 14/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 48 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 12,47 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, 89 -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | 89 | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 1,8300" | **Longitudine** | 12° 33' 7,5888" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

# CONSISTENZE SUPERFICIARIE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 12,47 | 1,00 | 12,47 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 12,47 | | 12,47 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

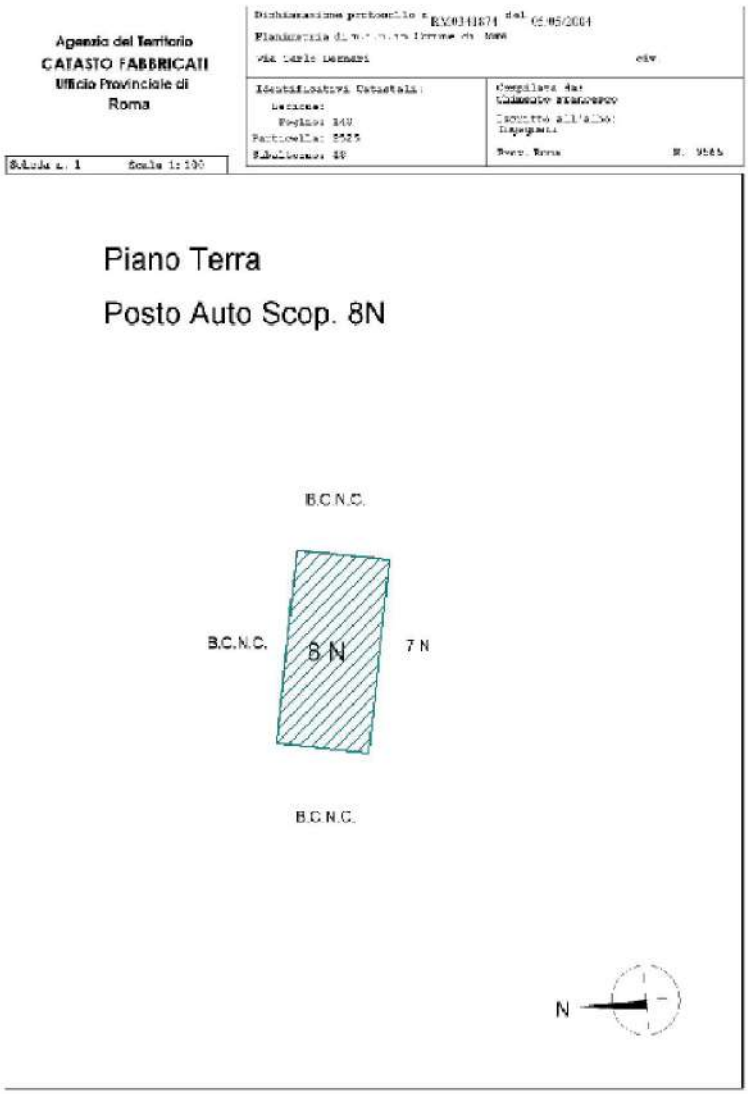
## Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 12,47 | SPS | 1,00 | 12,47 |
| **Totale per piano** | 12,47 | | | 12,47 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 48-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 12,5 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 12,5 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 14/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 10 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 vis nct roma sez c 140-2525 del 13/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2525 - 2004 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2525-48 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 48 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 12 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2525-48-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2525-48 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 10**

## 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 | | 140 | 2525 | 48 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 12 m² | 30,37 | 12,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **30,37** | **12,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2525 Sub. 48 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 12,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2525-48 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 18/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI  dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 14/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 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 (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 12,47 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (12,5 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 7.482,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 7.482,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.482,00 €
Diconsi Euro settemilaquattrocentoottantadue

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

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

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 14/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

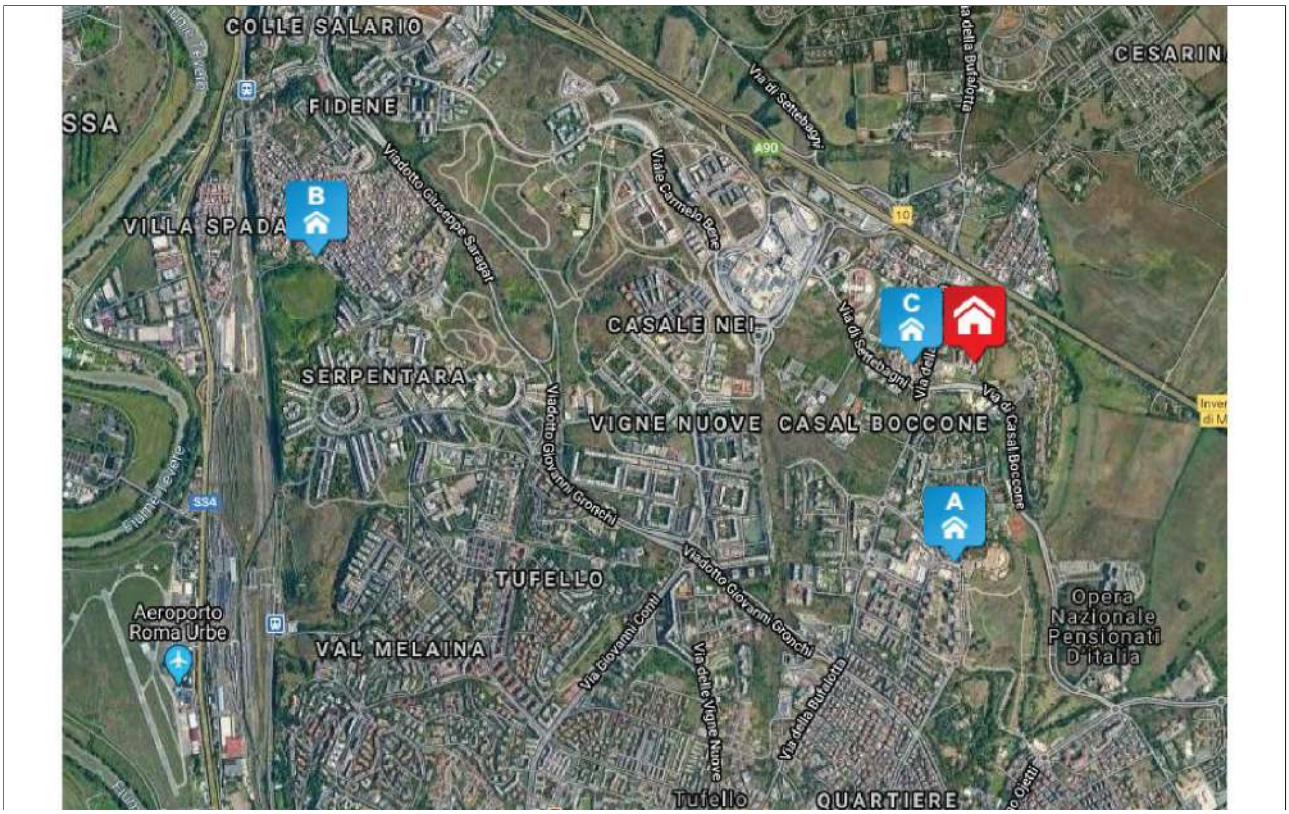
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) |
| **Destinazione** | Commerciale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) |
| **Destinazione** | Residenziale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 14/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 12,5 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (12,5-12,0) | 266,33 | (12,5-15,0) | -1.433,68 | (12,5-15,0) | -1.433,68 |
| **Prezzo corretto** | | **7.916,33** | | **7.716,32** | | **8.066,32** |

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%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(8.066,32-7.716,32)*100]/7.716,32 = 4,54% > 0%.

## 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 (7.916,33+7.716,32+8.066,32)/3=7.899,66 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 7.899,66 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.900,00 €
Diconsi Euro settemilanovecento

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| **N.** | **Compendio immobiliare e Valutazione** | | **Valore (€)** |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato OMI alla data di stima del 14/01/2021**<br>è pari a 7.482,00 € per 12,5 m² pari a 598,56 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2021**<br>è pari a 7.900,00 € per 12,5 m² pari a 632,00 €/m² | | 7.900,00 |
| | | **Totale** | 7.900,00 |

| **Totale Lotti** | **7.900,00** |
|---|---|

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 48


| | |
|---|---|
| Frontespizio | 1 |
| Compendio Immobiliare | 2 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 3 |
| Premessa | 3 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 4 |
| Soggetti | 4 |
| **Lotto 1** | |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Scheda immobile | 5 |
| Geografia | 6 |
| Consistenze superficiarie | 7 |
| Caratteristiche | 9 |
| Segmento di mercato | 10 |
| Documenti | 11 |
| Consistenza catastale | 13 |
| Valutazione | 14 |
| Stima per punti di merito | 15 |
| Risultati della valutazione | 16 |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Profilo immobiliare | 17 |
| Valutazione | 18 |
| Comparabili | 18 |
| Market Comparison Approach | 21 |
| Risultati della valutazione | 24 |
| Quadro riassuntivo | 24 |
| Firme | 25 |

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 12/01/2021 - Ora: 16.14.30 Segue

Visura n.: T277280 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2525** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **ENTE URBANO** | **46 37** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2525 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **46 37** | **<A5** | **Euro 41,96** | **Euro 17,96** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

Visura telematica

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:
Chimento Francesco

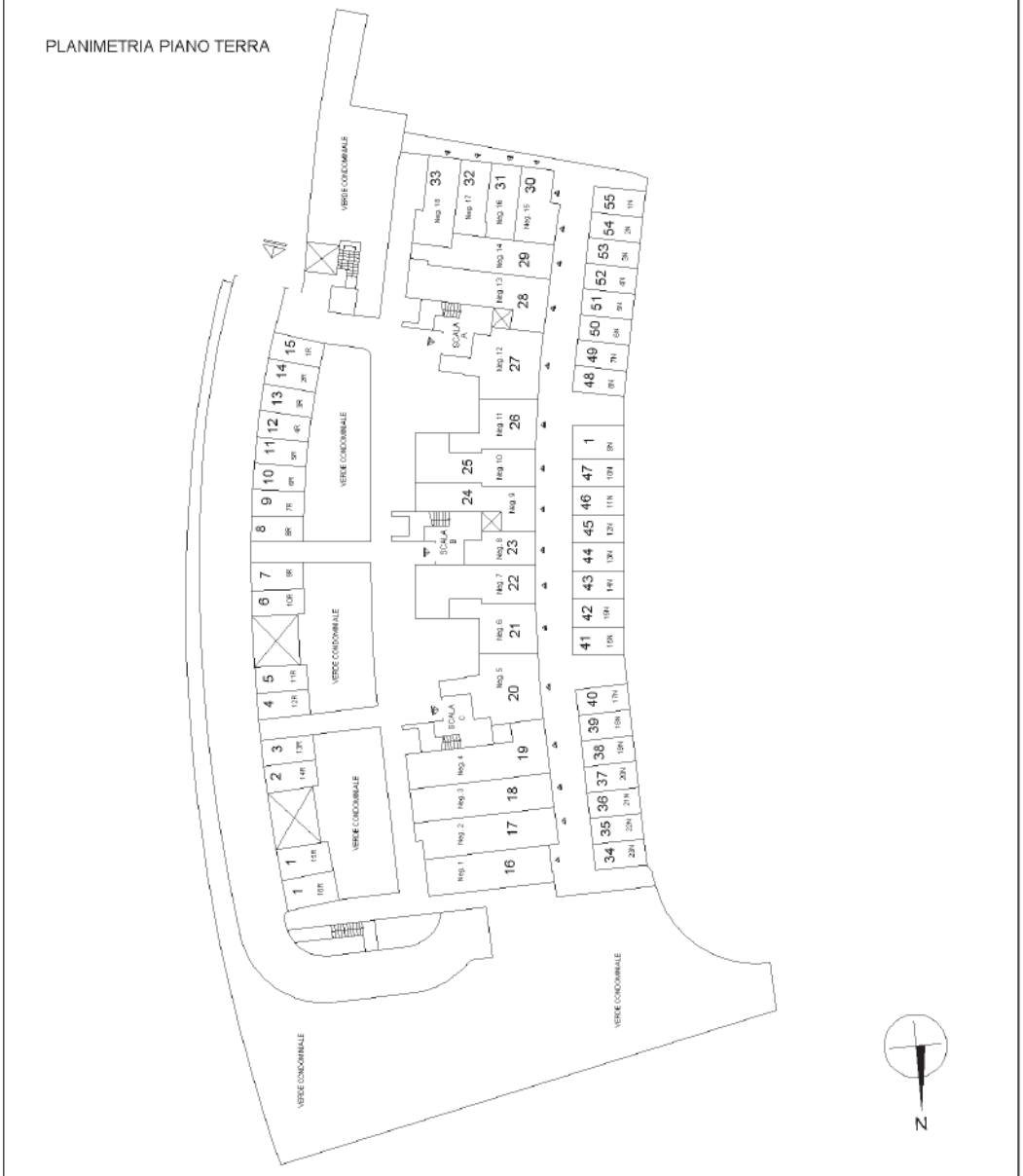
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma N. 9566

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. RM0341874 del 05/05/2004 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2525 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.38.41 Segue

Visura n.: T290036 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## 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: 140 Particella: 2525 Sub.: 48** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 18/12/2019

| 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** | | **140** | **2525** | **48** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2019 protocollo n. RM0648239 in atti dal 18/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 266500.1/2019) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 8N; |
| **Annotazioni** | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'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** | | **140** | **2525** | **48** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 8N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/04/2005

| 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** | | **140** | **2525** | **48** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2005 protocollo n. RM0312986 in atti dal 28/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38942.1/2005) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 8N; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/2004

| 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** | | **140** | **2525** | **48** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 8N; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 05/05/2004

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) | | |

# Visura storica per immobile

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

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

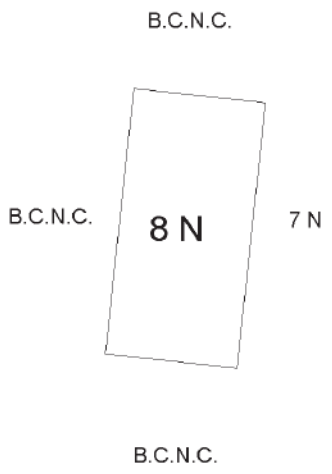
Dichiarazione protocollo n RM0341874 del 05/05/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2525 | |
| Subalterno: 48 | Prov. Roma N. 9566 |

Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano Terra

## Posto Auto Scop. 8N




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Subalterno: 48 >
VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 8N;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. raff. M. P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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**
giovedì 14/01/2021

**Data del rapporto**
giovedì 14/01/2021

# Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 49

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 49

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

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

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**
7.872,00 € Diconsi Euro settemilaottocentosettantadue

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 49 |
| Superficie (m²) | 12,42 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 7.452,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 49 |
| Superficie (m²) | 12,42 |
| Valore unitario (€/m²) | 633,82 |
| Valore di mercato (€) | 7.872,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, 89 Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 14/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 49 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 12 m², Rendita 30,37 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 16/10/2020 | **Data ultima modifica** | 14/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 49 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 12,42 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, 89 -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | 89 | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 1,7652" | **Longitudine** | 12° 33' 7,5888" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

# CONSISTENZE SUPERFICIARIE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 12,42 | 1,00 | 12,42 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 12,42 | | 12,42 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

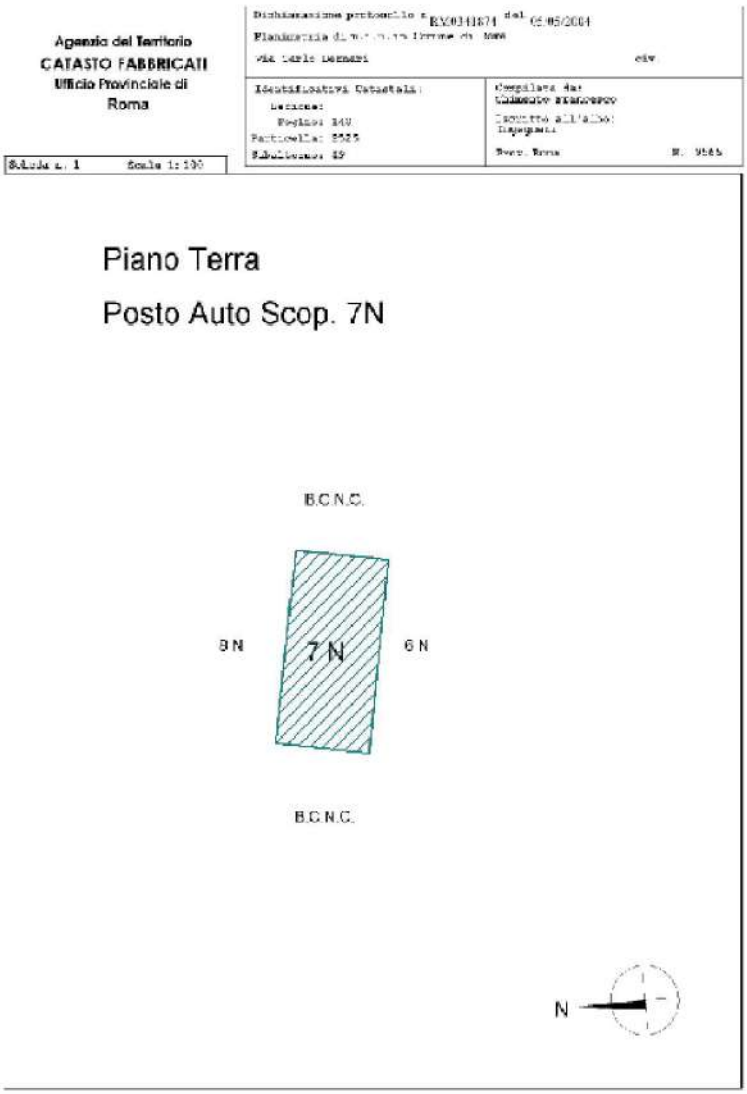
## Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 12,42 | SPS | 1,00 | 12,42 |
| **Totale per piano** | 12,42 | | | 12,42 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 49-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 12,4 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 12,4 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 14/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 10 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 vis nct roma sez c 140-2525 del 13/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2525 - 2004 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2525-49 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 49 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 12 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2525-49-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2525-49 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 10**

## 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 | | 140 | 2525 | 49 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 12 m² | 30,37 | 12,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **30,37** | **12,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2525 Sub. 49 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 12,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2525-49 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 18/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI  dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 14/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 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 (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 12,42 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (12,4 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 7.452,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 7.452,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.452,00 €
Diconsi Euro settemilaquattrocentocinquantadue

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

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

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 14/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

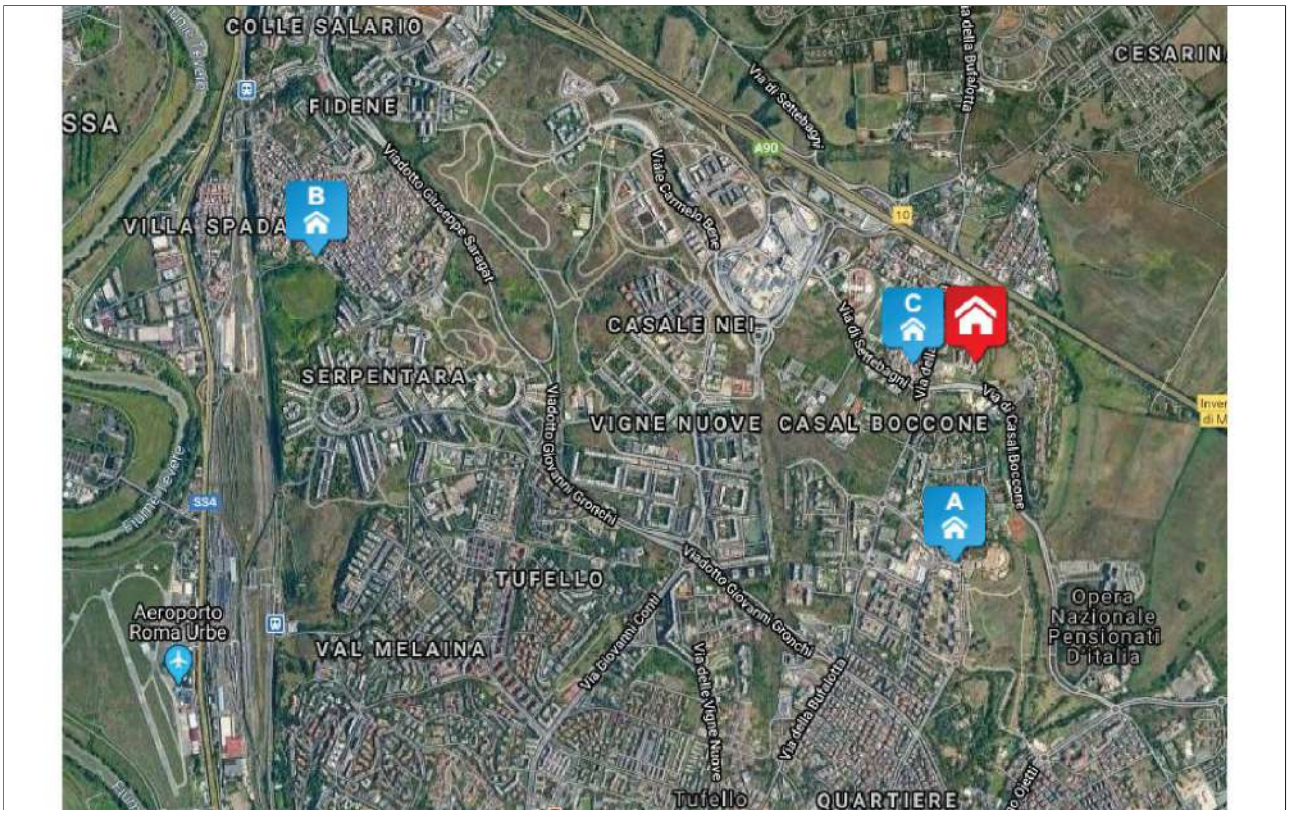
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) |
| **Destinazione** | Commerciale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) |
| **Destinazione** | Residenziale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 14/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 12,4 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella di valutazione

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

| **Prezzo e Caratteristica** | **Comparabile A** | | **Comparabile B** | | **Comparabile C** | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Differenza** | **Aggiustam.(€)** | **Differenza** | **Aggiustam.(€)** | **Differenza** | **Aggiustam.(€)** |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (12,4-12,0) | 238,00 | (12,4-15,0) | -1.462,01 | (12,4-15,0) | -1.462,01 |
| **Prezzo corretto** | | **7.888,00** | | **7.687,99** | | **8.037,99** |

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%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(8.037,99-7.687,99)*100]/7.687,99 = 4,55% > 0%.

## 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 (7.888,00+7.687,99+8.037,99)/3=7.871,33 €.

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| | |
|---|---|
| **Totale Lotti** | **0,00** |

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 49


| | |
|---|---|
| Frontespizio | 1 |
| Compendio Immobiliare | 2 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 3 |
| Premessa | 3 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 4 |
| Soggetti | 4 |
| **Lotto 1** | |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Scheda immobile | 5 |
| Geografia | 6 |
| Consistenze superficiarie | 7 |
| Caratteristiche | 9 |
| Segmento di mercato | 10 |
| Documenti | 11 |
| Consistenza catastale | 13 |
| Valutazione | 14 |
| Stima per punti di merito | 15 |
| Risultati della valutazione | 16 |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Profilo immobiliare | 17 |
| Valutazione | 18 |
| Comparabili | 18 |
| Market Comparison Approach | 21 |
| Quadro riassuntivo | 23 |
| Firme | 24 |

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 12/01/2021 - Ora: 16.14.30 Segue

Visura n.: T277280 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2525** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **ENTE URBANO** | **46 37** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2525 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **46 37** | **<A5** | **Euro 41,96** | **Euro 17,96** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

Visura telematica

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:
Chimento Francesco

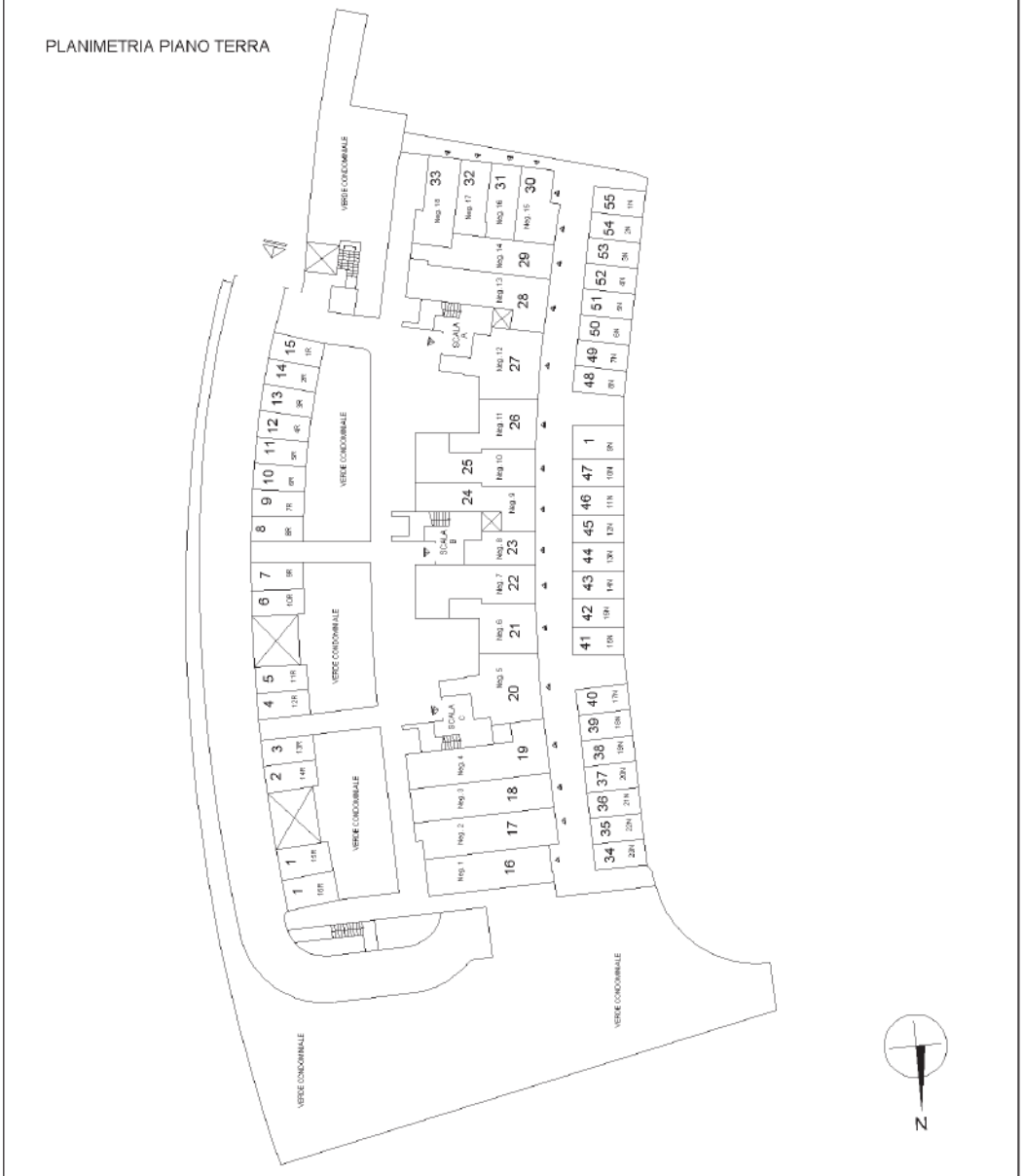
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma N. 9566

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. RM0341874 del 05/05/2004 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2525 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.39.20 Segue

Visura n.: T290419 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## 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: 140 Particella: 2525 Sub.: 49** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 18/12/2019

| 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** | | **140** | **2525** | **49** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2019 protocollo n. RM0648240 in atti dal 18/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 266501.1/2019) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 7N; |
| **Annotazioni** | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'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** | | **140** | **2525** | **49** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 7N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/04/2005

| 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** | | **140** | **2525** | **49** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2005 protocollo n. RM0312986 in atti dal 28/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38942.1/2005) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 7N; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/2004

| 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** | | **140** | **2525** | **49** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 7N; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 05/05/2004

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) | | |

# Visura storica per immobile

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

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

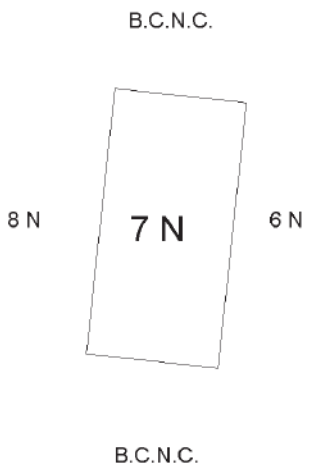
Dichiarazione protocollo n RM0341874 del 05/05/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2525 | |
| Subalterno: 49 | Prov. Roma N. 9566 |

Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano Terra

## Posto Auto Scop. 7N




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Subalterno: 49 >
VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 7N;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. raff. M. P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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**

giovedì 14/01/2021

**Data del rapporto**

giovedì 14/01/2021

# Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 50

**Numero della pratica**

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 50

**Richiedente valutazione**

Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

**Valutatore**

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

**Tipo di Valutazione**

Fallimentare

**Oggetto**

Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**

7.843,00 € Diconsi Euro settemilaottocentoquarantatre

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) | |
|---|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto | |
| Comune | ROMA | |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 | |
| Proprietà | In condominio con altre unità. | |
| Utilizzo | In proprietà | |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 50 | |
| Superficie (m²) | 12,37 | |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 | |
| Valore di mercato (€) | 7.422,00 | |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) | |
|---|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto | |
| Comune | ROMA | |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 | |
| Proprietà | In condominio con altre unità. | |
| Utilizzo | In proprietà | |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 50 | |
| Superficie (m²) | 12,37 | |
| Valore unitario (€/m²) | 634,03 | |
| Valore di mercato (€) | 7.843,00 | |

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, 89 Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 14/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 50 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 12 m², Rendita 30,37 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 16/10/2020 | **Data ultima modifica** | 14/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 50 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 12,37 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, 89 -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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

# GEOGRAFIA
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | 89 | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 1,7004" | **Longitudine** | 12° 33' 7,5312" |

## Mappa

## Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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

# CONSISTENZE SUPERFICIARIE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 12,37 | 1,00 | 12,37 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 12,37 | | 12,37 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

## Consistenza per il Piano Terra

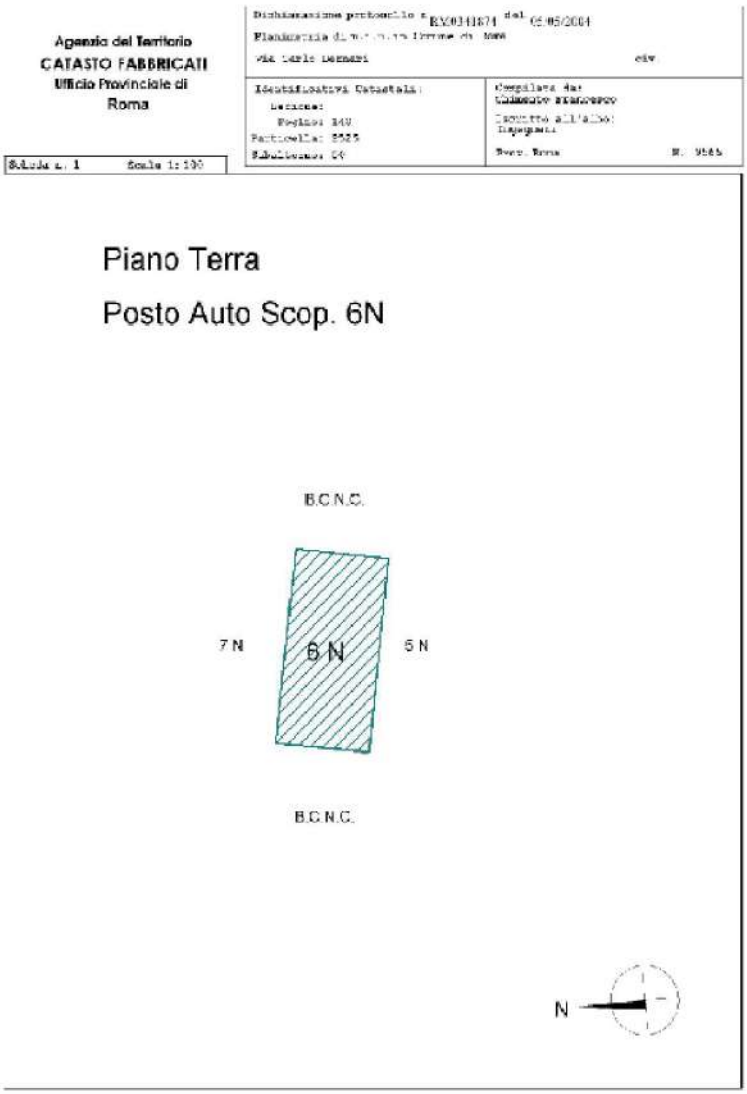
| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 12,37 | SPS | 1,00 | 12,37 |
| **Totale per piano** | 12,37 | | | 12,37 |

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 50-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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

# CARATTERISTICHE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

## Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 12,4 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 12,4 | m² | 1,00 |

## Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 14/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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

# SEGMENTO DI MERCATO
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

## Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

## Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

## Rapporti di posizione

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

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 12/01/2021 - Ora: 16.14.30 Segue

Visura n.: T277280 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2525** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **ENTE URBANO** | **46 37** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2525 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **46 37** | **<A5** | **Euro 41,96** | **Euro 17,96** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

Visura telematica

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:
Chimento Francesco

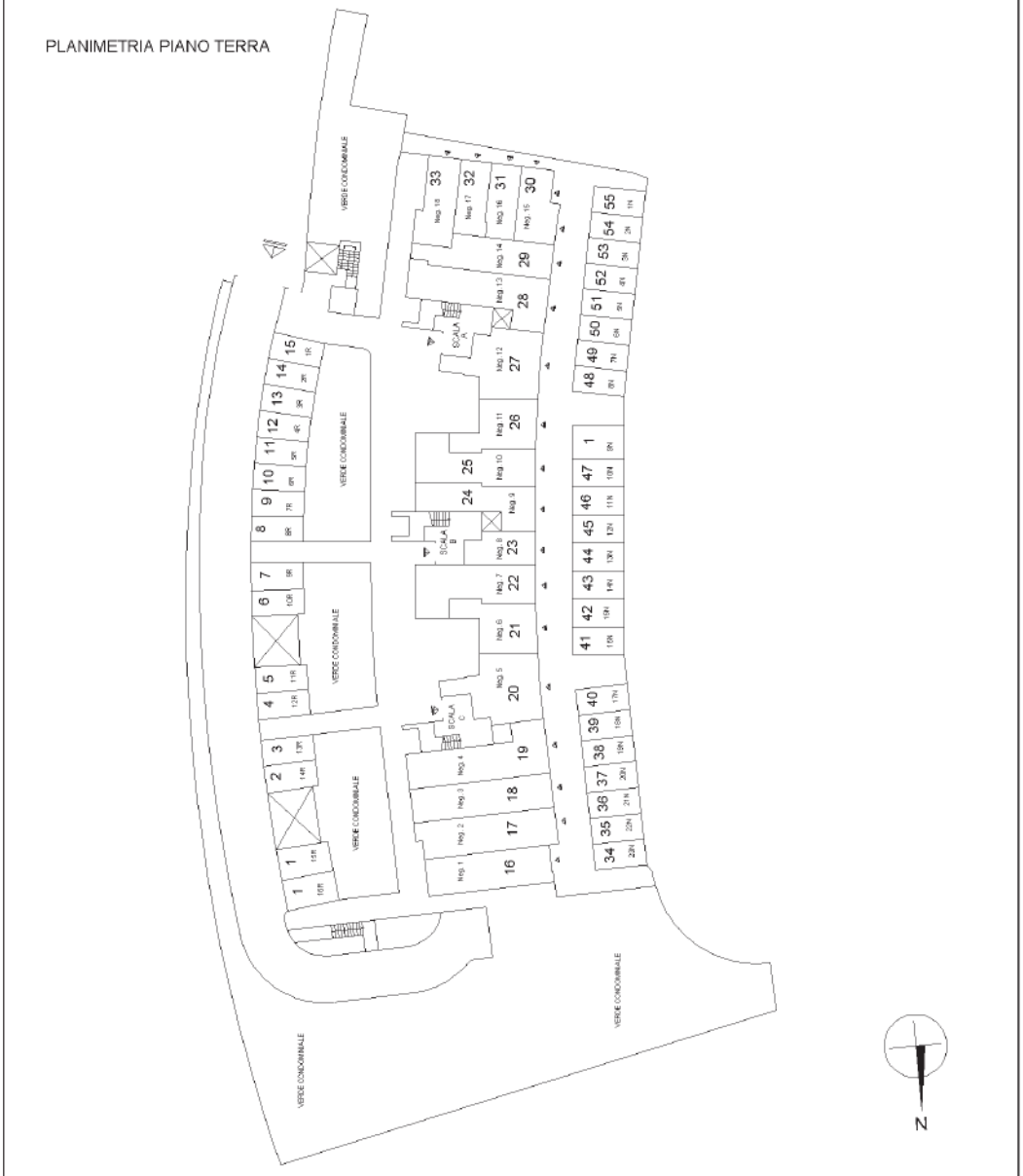
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma N. 9566

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. RM0341874 del 05/05/2004 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2525 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.41.27 Segue

Visura n.: T291739 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## 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: 140 Particella: 2525 Sub.: 50** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 18/12/2019

| 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** | | **140** | **2525** | **50** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2019 protocollo n. RM0648241 in atti dal 18/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 266502.1/2019) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 6N; |
| **Annotazioni** | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'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** | | **140** | **2525** | **50** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 6N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/04/2005

| 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** | | **140** | **2525** | **50** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2005 protocollo n. RM0312986 in atti dal 28/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38942.1/2005) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 6N; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/2004

| 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** | | **140** | **2525** | **50** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 6N; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 05/05/2004

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) | | |

# Visura storica per immobile

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

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

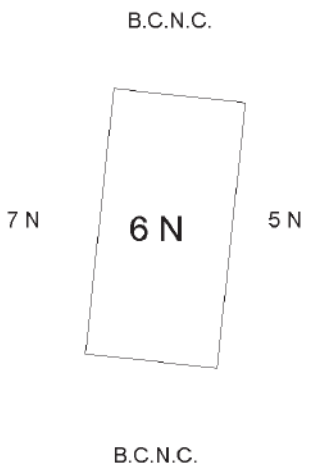
Dichiarazione protocollo n RM0341874 del 05/05/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2525 | |
| Subalterno: 50 | Prov. Roma N. 9566 |

Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano Terra

# Posto Auto Scop. 6N




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Subalterno: 50 >
VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 6N;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. raff. M. P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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**
giovedì 14/01/2021

**Data del rapporto**
giovedì 14/01/2021

# Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 51

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 51

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

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

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**
7.883,00 € Diconsi Euro settemilaottocentoottantatre

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 51 |
| Superficie (m²) | 12,44 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 7.464,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 51 |
| Superficie (m²) | 12,44 |
| Valore unitario (€/m²) | 633,68 |
| Valore di mercato (€) | 7.883,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, 89 Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 14/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 51 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 12 m², Rendita 30,37 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 16/10/2020 | **Data ultima modifica** | 14/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 51 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 12,44 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, 89 -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | 89 | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 1,5996" | **Longitudine** | 12° 33' 7,5096" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

# CONSISTENZE SUPERFICIARIE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 12,44 | 1,00 | 12,44 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 12,44 | | 12,44 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

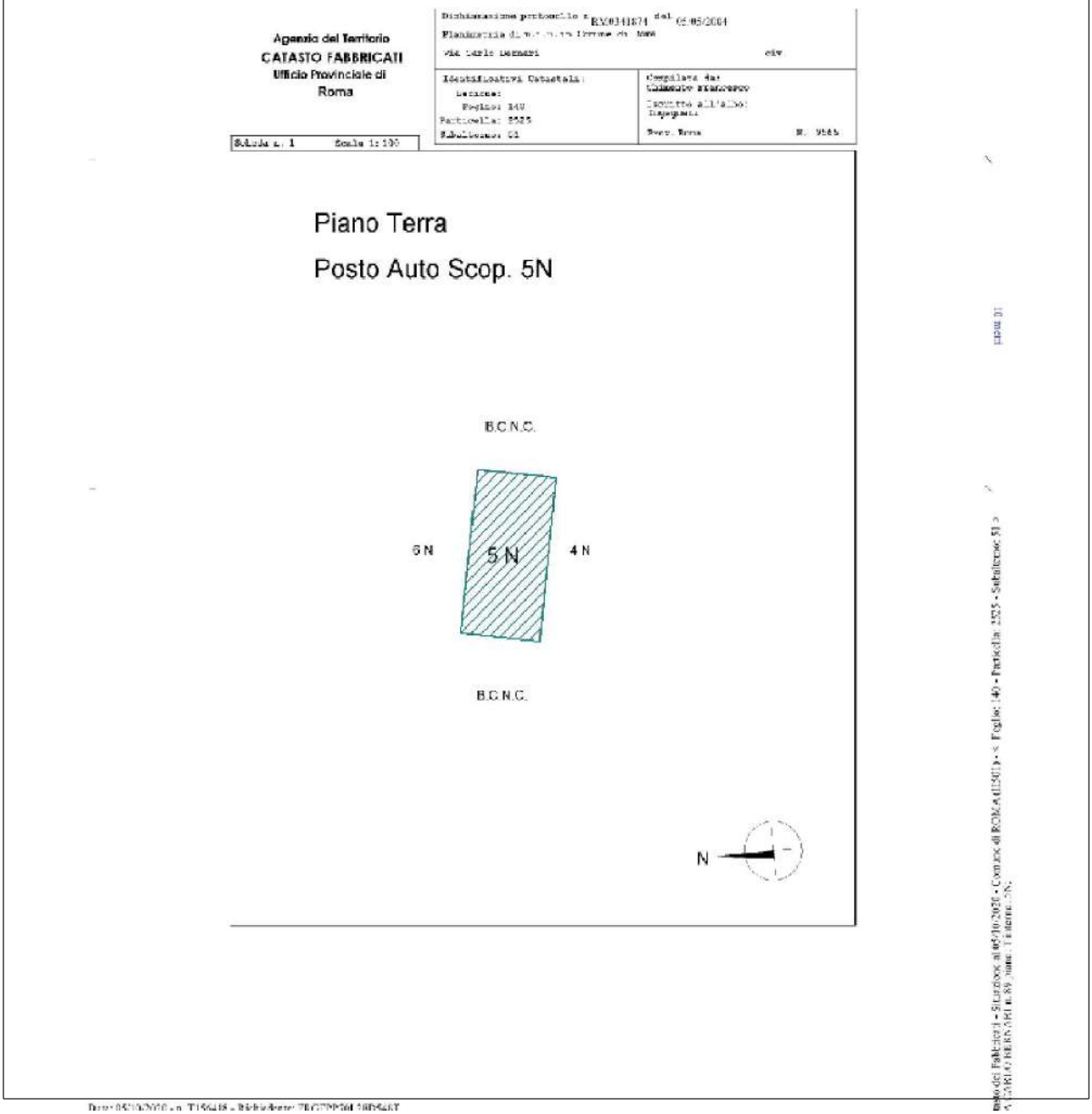
## Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 12,44 | SPS | 1,00 | 12,44 |
| **Totale per piano** | 12,44 | | | 12,44 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 51-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 12,4 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 12,4 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 14/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 10 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 vis nct roma sez c 140-2525 del 13/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2525 - 2004 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2525-51 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 51 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 12 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2525-51-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2525-51 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 10**

## 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 | | 140 | 2525 | 51 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 12 m² | 30,37 | 12,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **30,37** | **12,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2525 Sub. 51 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 12,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2525-51 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 18/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI  dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 14/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 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 (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 12,44 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (12,4 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 7.464,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 7.464,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.464,00 €
Diconsi Euro settemilaquattrocentosessantaquattro

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

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

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 14/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

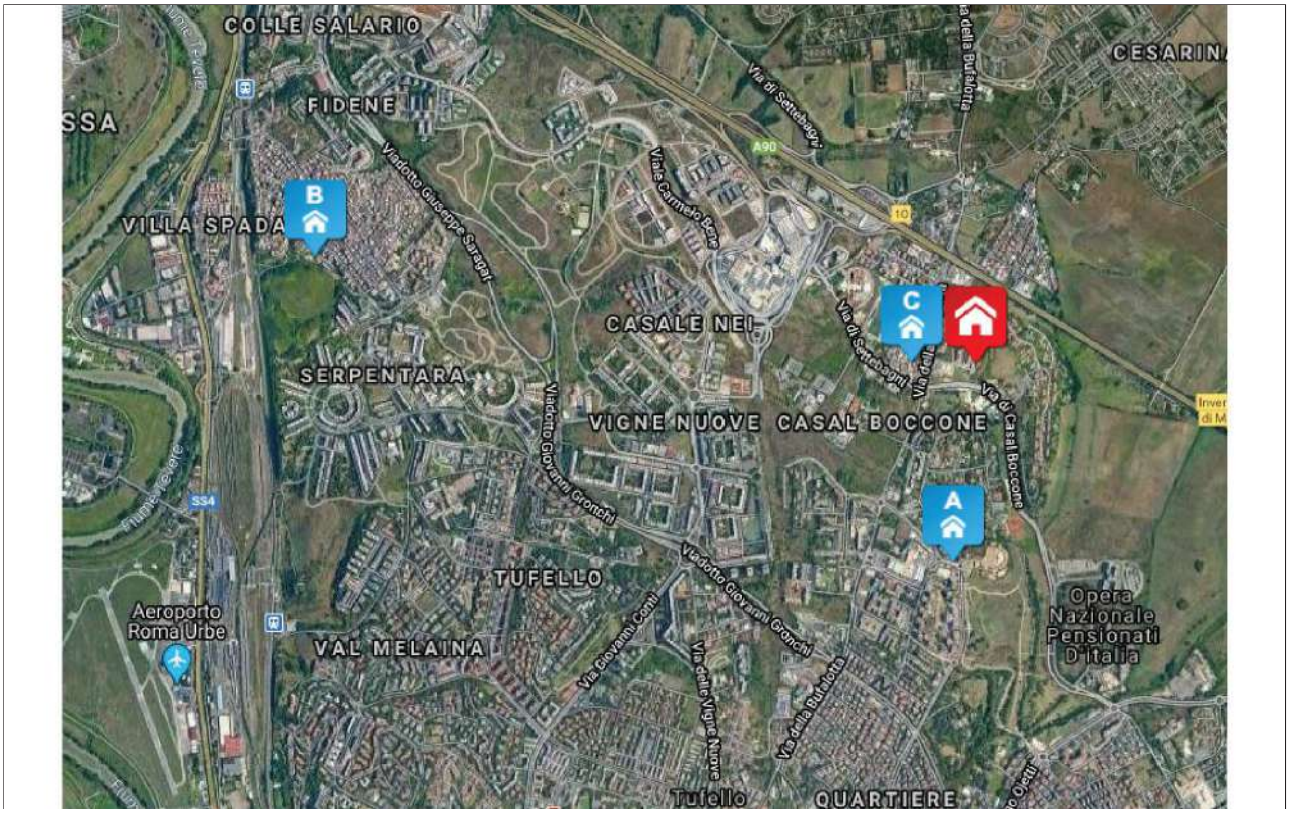
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) |
| **Destinazione** | Commerciale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) |
| **Destinazione** | Residenziale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 14/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 12,4 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (12,4-12,0) | 249,33 | (12,4-15,0) | -1.450,68 | (12,4-15,0) | -1.450,68 |
| **Prezzo corretto** | | **7.899,33** | | **7.699,32** | | **8.049,32** |

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%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(8.049,32-7.699,32)*100]/7.699,32 = 4,55% > 0%.

## 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 (7.899,33+7.699,32+8.049,32)/3=7.882,66 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 7.882,66 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.883,00 €
Diconsi Euro settemilaottocentoottantatre

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| **N.** | **Compendio immobiliare e Valutazione** | | **Valore (€)** |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) | | |
| | **il Valore di mercato OMI alla data di stima del 14/01/2021** | | |
| | è pari a 7.464,00 € per 12,4 m² pari a 601,94 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) | | |
| | **il Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2021** | | 7.883,00 |
| | è pari a 7.883,00 € per 12,4 m² pari a 635,73 €/m² | | |
| | | **Totale** | 7.883,00 |

| **Totale Lotti** | **7.883,00** |
|---|---|

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 51


| | |
|---|---|
| Frontespizio | 1 |
| Compendio Immobiliare | 2 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 3 |
| Premessa | 3 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 4 |
| Soggetti | 4 |
| **Lotto 1** | |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Scheda immobile | 5 |
| Geografia | 6 |
| Consistenze superficiarie | 7 |
| Caratteristiche | 9 |
| Segmento di mercato | 10 |
| Documenti | 11 |
| Consistenza catastale | 13 |
| Valutazione | 14 |
| Stima per punti di merito | 15 |
| Risultati della valutazione | 16 |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Profilo immobiliare | 17 |
| Valutazione | 18 |
| Comparabili | 18 |
| Market Comparison Approach | 21 |
| Risultati della valutazione | 24 |
| Quadro riassuntivo | 24 |
| Firme | 25 |

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 12/01/2021 - Ora: 16.14.30 Segue

Visura n.: T277280 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2525** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **ENTE URBANO** | **46 37** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2525 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **46 37** | **<A5** | **Euro 41,96** | **Euro 17,96** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

Visura telematica

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:
Chimento Francesco

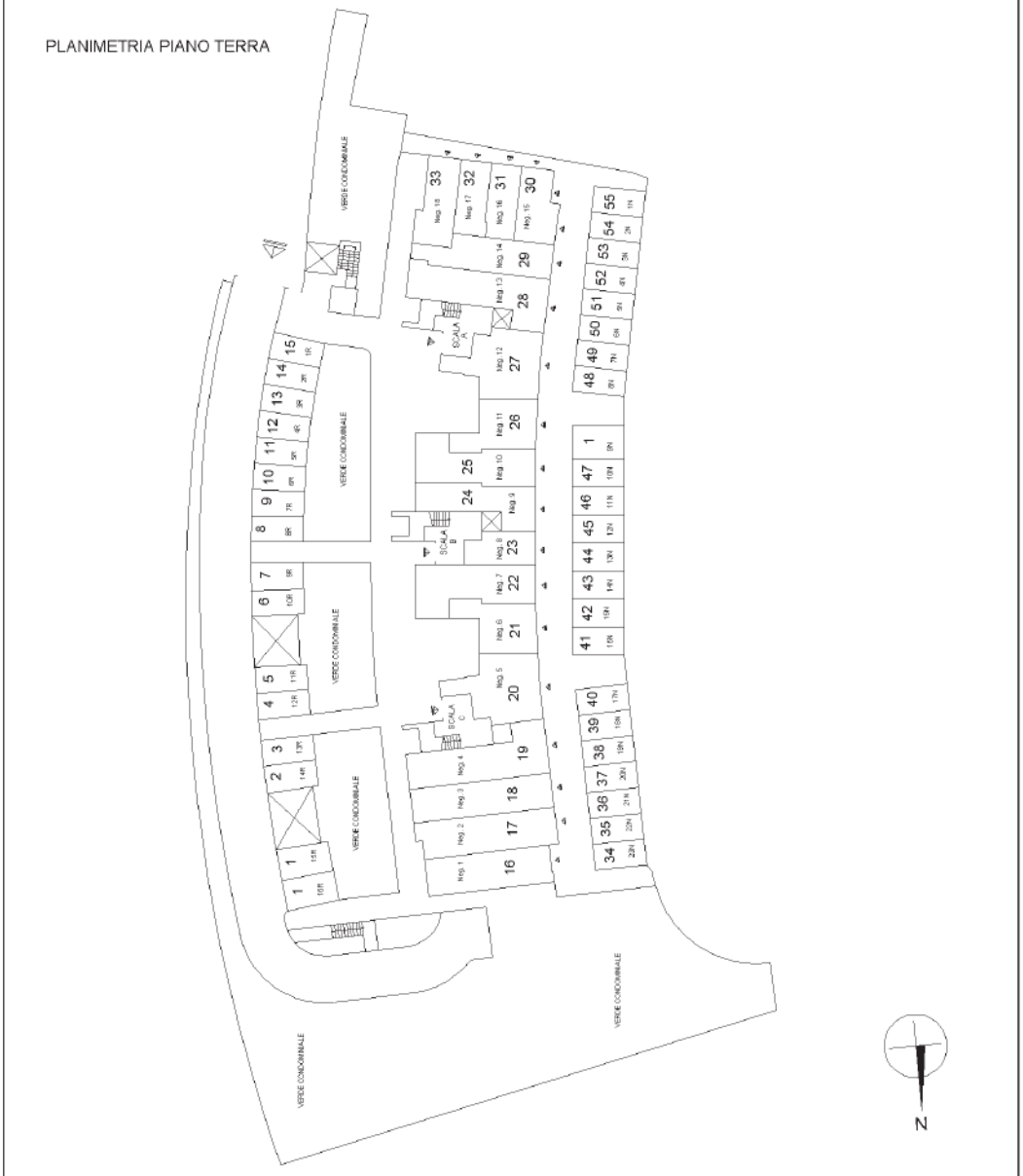
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma N. 9566

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. RM0341874 del 05/05/2004 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2525 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.41.58 Segue

Visura n.: T292090 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## 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: 140 Particella: 2525 Sub.: 51** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 18/12/2019

| 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** | | **140** | **2525** | **51** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2019 protocollo n. RM0648243 in atti dal 18/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 266503.1/2019) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 5N; |
| **Annotazioni** | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'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** | | **140** | **2525** | **51** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 5N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/04/2005

| 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** | | **140** | **2525** | **51** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2005 protocollo n. RM0312986 in atti dal 28/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38942.1/2005) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 5N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/2004

| 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** | | **140** | **2525** | **51** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 5N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 05/05/2004

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) | | |

# Visura storica per immobile

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

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

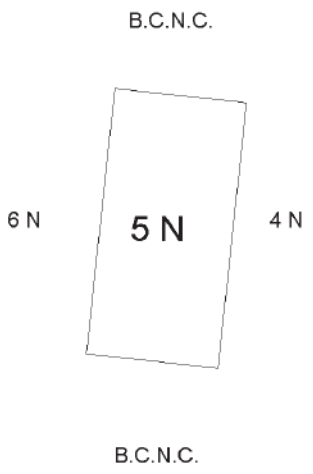
Dichiarazione protocollo n RM0341874 del 05/05/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2525 | |
| Subalterno: 51 | Prov. Roma N. 9566 |

Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano Terra

## Posto Auto Scop. 5N




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Subalterno: 51 >
VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 5N;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. raff. M. P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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**
giovedì 14/01/2021

**Data del rapporto**
giovedì 14/01/2021

# Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 52

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 52

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

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

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**
7.877,00 € Diconsi Euro settemilaottocentosettantasette

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 52 |
| Superficie (m²) | 12,43 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 7.458,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 52 |
| Superficie (m²) | 12,43 |
| Valore unitario (€/m²) | 633,71 |
| Valore di mercato (€) | 7.877,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, 89 Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 14/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 52 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 12 m², Rendita 30,37 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 16/10/2020 | **Data ultima modifica** | 14/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 52 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 12,43 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, 89 -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | 89 | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 1,5132" | **Longitudine** | 12° 33' 7,5312" |

## Mappa

## Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

# CONSISTENZE SUPERFICIARIE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 12,43 | 1,00 | 12,43 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 12,43 | | 12,43 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

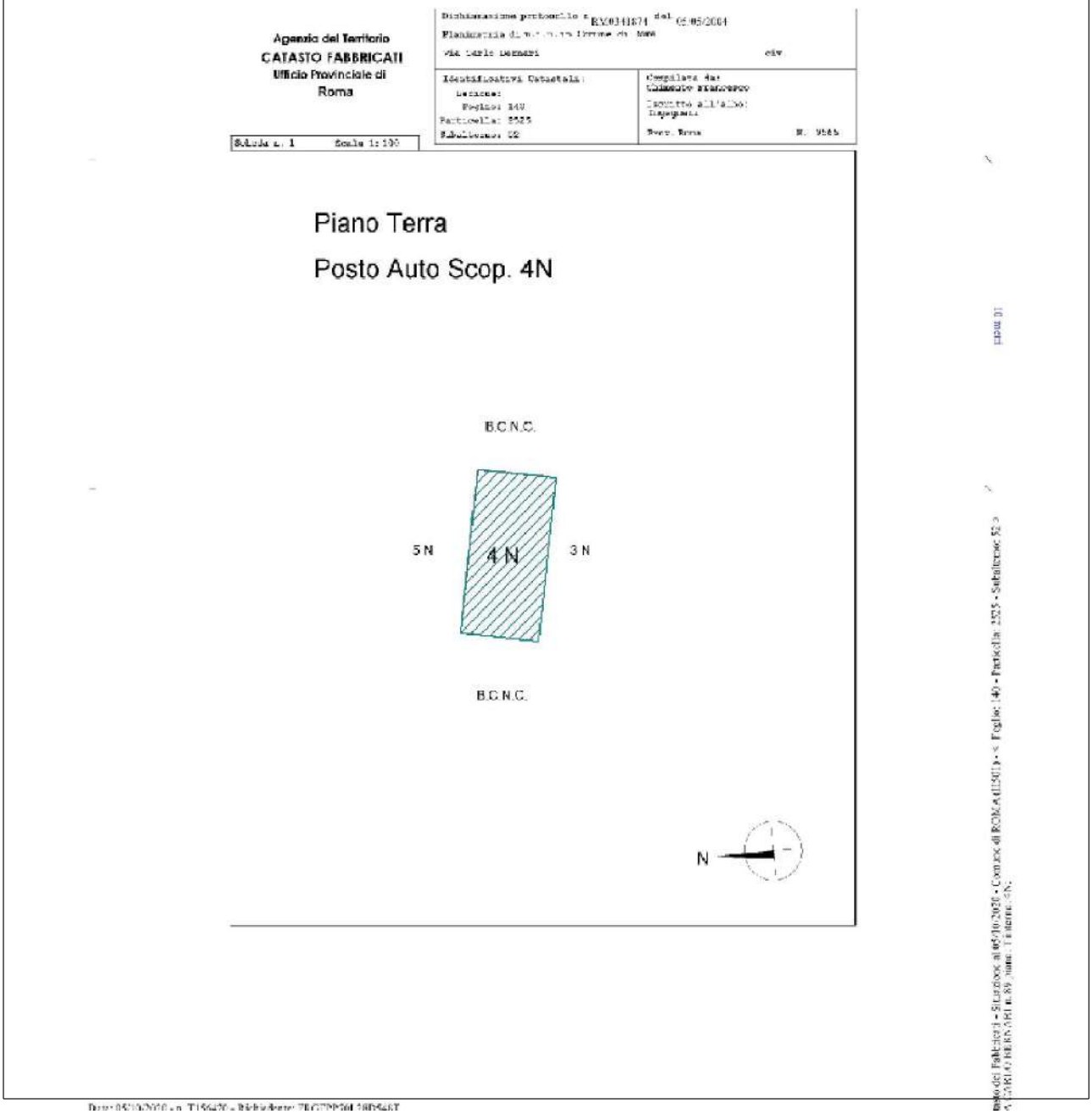
## Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 12,43 | SPS | 1,00 | 12,43 |
| **Totale per piano** | 12,43 | | | 12,43 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 52-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 12,4 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 12,4 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 14/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 10 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 vis nct roma sez c 140-2525 del 13/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2525 - 2004 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2525-52 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 52 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 12 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2525-52-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2525-52 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 10**

## 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 | | 140 | 2525 | 52 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 12 m² | 30,37 | 12,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **30,37** | **12,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2525 Sub. 52 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 12,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2525-52 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 18/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI  dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 14/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 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 (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 12,43 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (12,4 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 7.458,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 7.458,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.458,00 €
Diconsi Euro settemilaquattrocentocinquantaotto

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

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

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 14/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

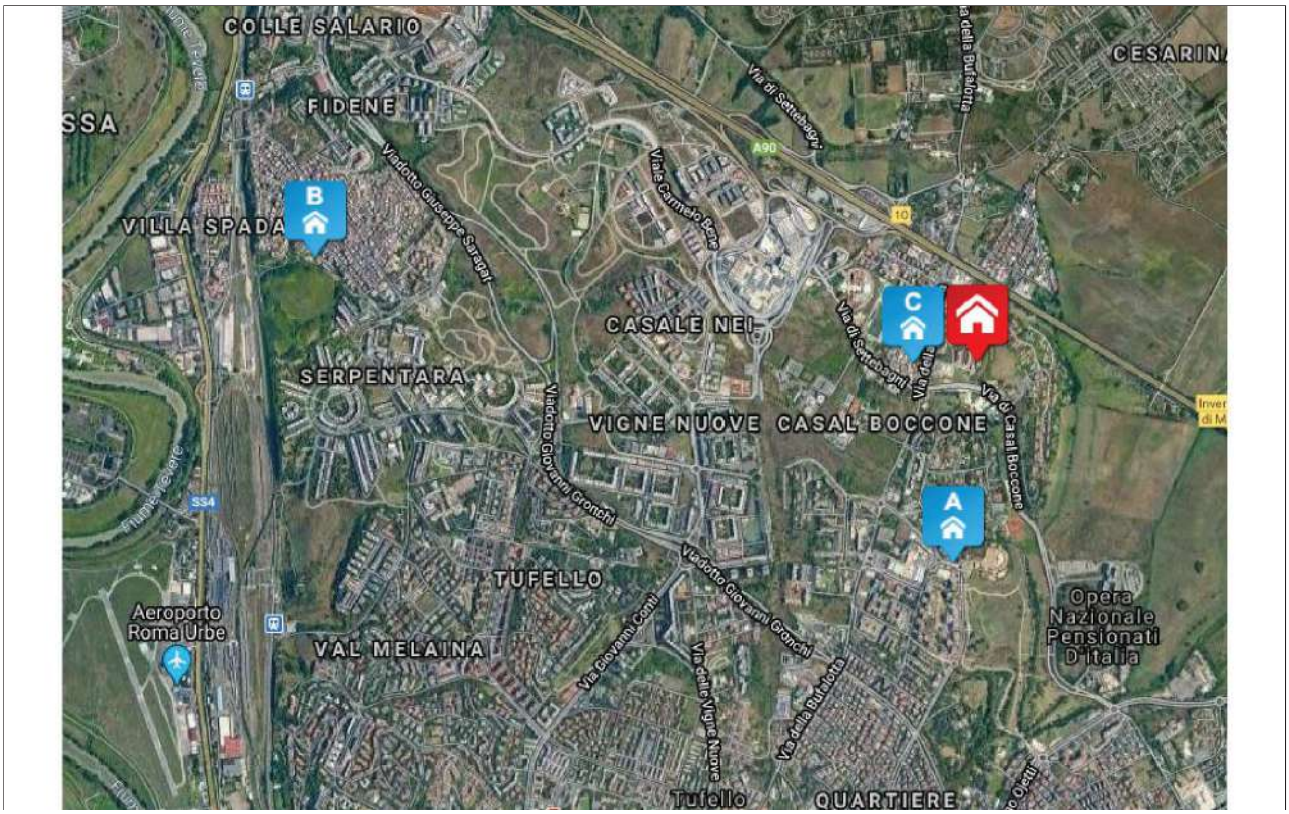
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) |
| **Destinazione** | Commerciale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) |
| **Destinazione** | Residenziale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 14/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 12,4 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (12,4-12,0) | 243,67 | (12,4-15,0) | -1.456,34 | (12,4-15,0) | -1.456,34 |
| **Prezzo corretto** | | **7.893,67** | | **7.693,66** | | **8.043,66** |

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a d%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(8.043,66-7.693,66)*100]/7.693,66 = 4,55% > 0%.

## 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 (7.893,67+7.693,66+8.043,66)/3=7.876,99 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 7.876,99 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.877,00 €
Diconsi Euro settemilaottocentosettantasette

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| **N.** | **Compendio immobiliare e Valutazione** | | **Valore (€)** |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) | | |
| | **il Valore di mercato OMI alla data di stima del 14/01/2021** | | |
| | è pari a 7.458,00 € per 12,4 m² pari a 601,45 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) | | |
| | **il Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2021** | | 7.877,00 |
| | è pari a 7.877,00 € per 12,4 m² pari a 635,24 €/m² | | |
| | | **Totale** | 7.877,00 |

| **Totale Lotti** | **7.877,00** |
|---|---|

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 52


| | |
|---|---|
| Frontespizio | 1 |
| Compendio Immobiliare | 2 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 3 |
| Premessa | 3 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 4 |
| Soggetti | 4 |
| **Lotto 1** | |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Scheda immobile | 5 |
| Geografia | 6 |
| Consistenze superficiarie | 7 |
| Caratteristiche | 9 |
| Segmento di mercato | 10 |
| Documenti | 11 |
| Consistenza catastale | 13 |
| Valutazione | 14 |
| Stima per punti di merito | 15 |
| Risultati della valutazione | 16 |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Profilo immobiliare | 17 |
| Valutazione | 18 |
| Comparabili | 18 |
| Market Comparison Approach | 21 |
| Risultati della valutazione | 24 |
| Quadro riassuntivo | 24 |
| Firme | 25 |

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 12/01/2021 - Ora: 16.14.30 Segue

Visura n.: T277280 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2525** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **ENTE URBANO** | **46 37** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2525 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **46 37** | **<A5** | **Euro 41,96** | **Euro 17,96** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

Visura telematica

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:
Chimento Francesco

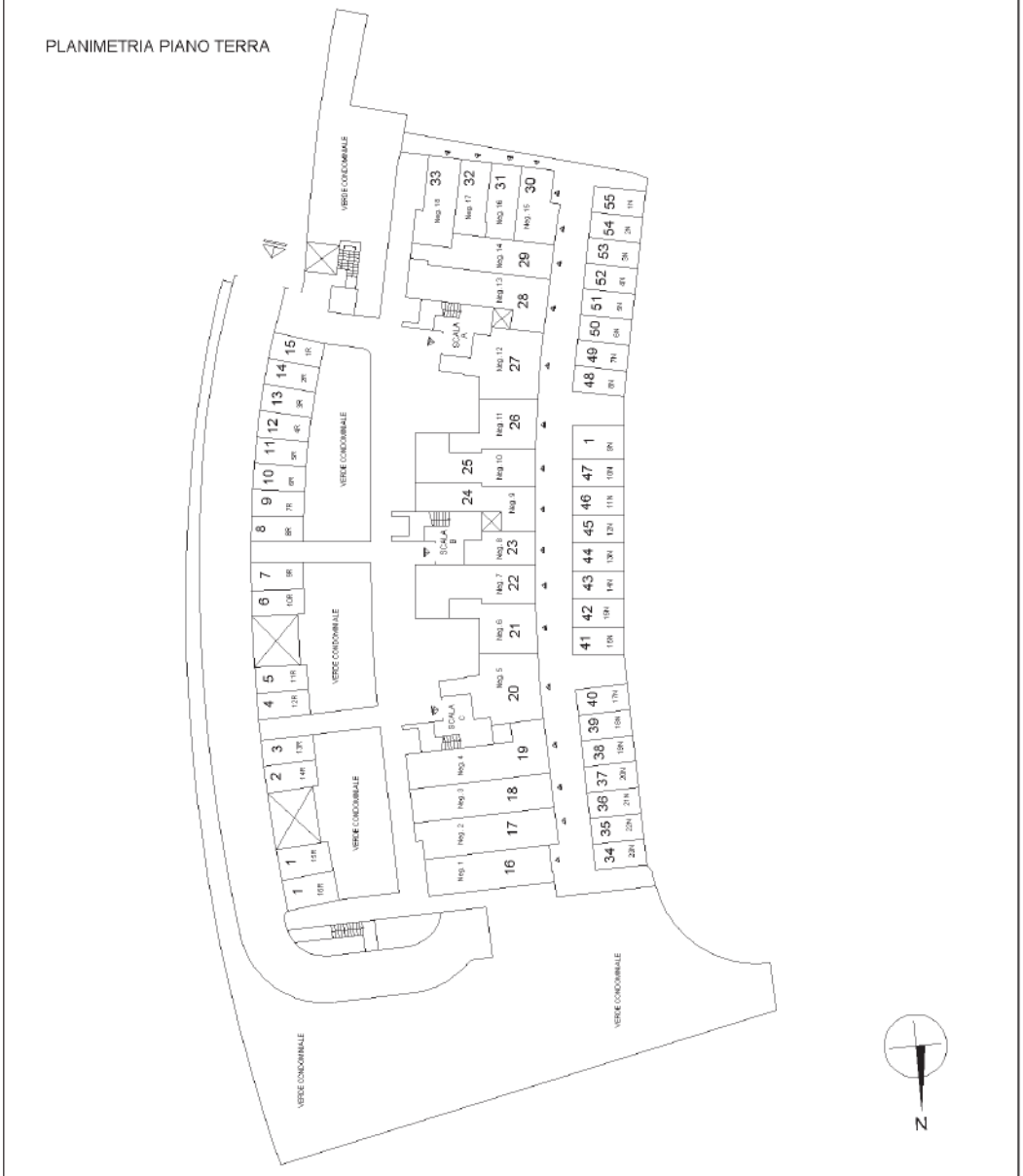
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma N. 9566

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. RM0341874 del 05/05/2004 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2525 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.42.40 Segue

Visura n.: T292506 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## 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: 140 Particella: 2525 Sub.: 52** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 18/12/2019

| 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** | | **140** | **2525** | **52** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2019 protocollo n. RM0648244 in atti dal 18/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 266504.1/2019) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 4N; |
| **Annotazioni** | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'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** | | **140** | **2525** | **52** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 4N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/04/2005

| 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** | | **140** | **2525** | **52** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2005 protocollo n. RM0312986 in atti dal 28/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38942.1/2005) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 4N; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/2004

| 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** | | **140** | **2525** | **52** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 4N; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 05/05/2004

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) | | |

# Visura storica per immobile

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

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

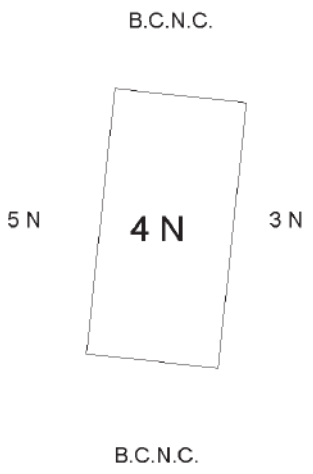
Dichiarazione protocollo n RM0341874 del 05/05/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2525 | |
| Subalterno: 52 | Prov. Roma N. 9566 |

Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano Terra

## Posto Auto Scop. 4N




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Subalterno: 52 >
VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 4N;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. raff. M. P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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**

giovedì 14/01/2021

**Data del rapporto**

giovedì 14/01/2021

# Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 53

**Numero della pratica**

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 53

**Richiedente valutazione**

Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

**Valutatore**

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

**Tipo di Valutazione**

Fallimentare

**Oggetto**

Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**

7.860,00 € Diconsi Euro settemilaottocentosessanta

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) | |
|---|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto | |
| Comune | ROMA | |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 | |
| Proprietà | In condominio con altre unità. | |
| Utilizzo | In proprietà | |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 53 | |
| Superficie (m²) | 12,40 | |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 | |
| Valore di mercato (€) | 7.440,00 | |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) | |
|---|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto | |
| Comune | ROMA | |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 | |
| Proprietà | In condominio con altre unità. | |
| Utilizzo | In proprietà | |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 53 | |
| Superficie (m²) | 12,40 | |
| Valore unitario (€/m²) | 633,87 | |
| Valore di mercato (€) | 7.860,00 | |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, 89 Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 14/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 53 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 12 m², Rendita 30,37 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 16/10/2020 | **Data ultima modifica** | 14/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 53 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 12,40 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, 89 -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | 89 | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 1,4484" | **Longitudine** | 12° 33' 7,4736" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

# CONSISTENZE SUPERFICIARIE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 12,40 | 1,00 | 12,40 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 12,40 | | 12,40 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

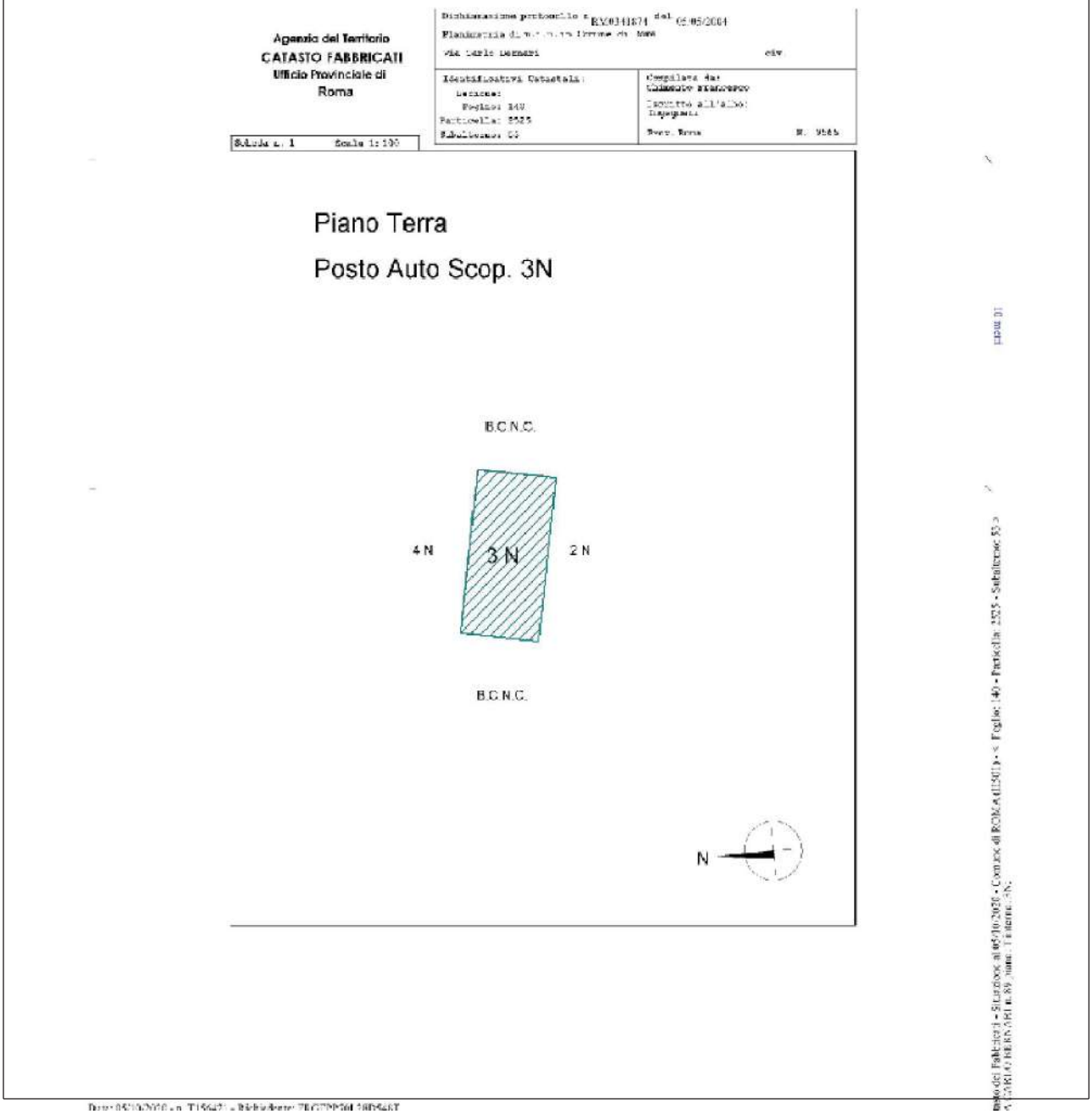
## Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 12,40 | SPS | 1,00 | 12,40 |
| **Totale per piano** | 12,40 | | | 12,40 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 53-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 12,4 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 12,4 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 14/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 10 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 vis nct roma sez c 140-2525 del 13/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2525 - 2004 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2525-53 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 53 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 12 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2525-53-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2525-53 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 10**

## 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 | | 140 | 2525 | 53 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 12 m² | 30,37 | 12,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **30,37** | **12,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2525 Sub. 53 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 12,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2525-53 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 18/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI  dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 14/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 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 (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 12,40 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (12,4 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 7.440,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 7.440,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.440,00 €
Diconsi Euro settemilaquattrocentoquaranta

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

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

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 14/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

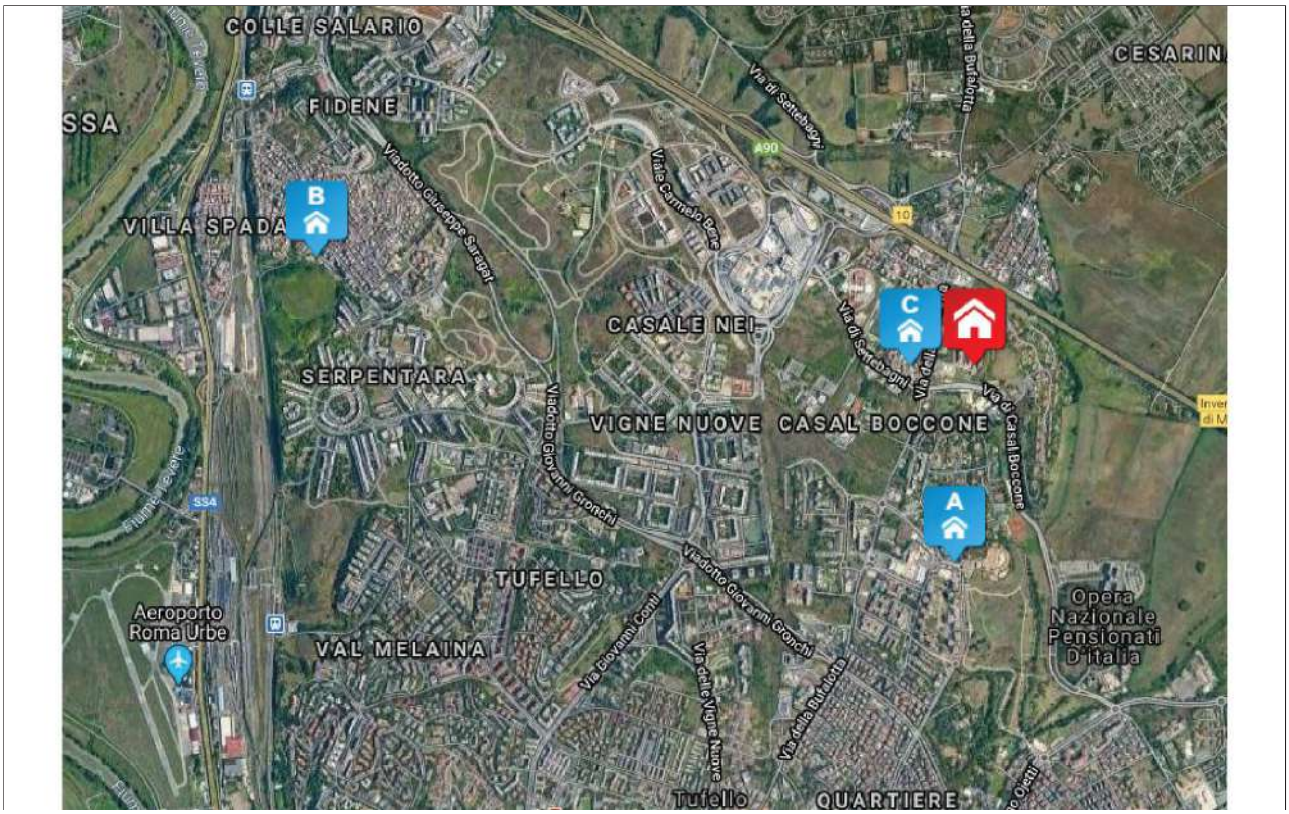
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) |
| **Destinazione** | Commerciale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) |
| **Destinazione** | Residenziale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 14/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 12,4 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (12,4-12,0) | 226,67 | (12,4-15,0) | -1.473,34 | (12,4-15,0) | -1.473,34 |
| **Prezzo corretto** | | **7.876,67** | | **7.676,66** | | **8.026,66** |

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a d%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(8.026,66-7.676,66)*100]/7.676,66 = 4,56% > 0%.

## 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 (7.876,67+7.676,66+8.026,66)/3=7.859,99 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 7.859,99 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.860,00 €
Diconsi Euro settemilaottocentosessanta

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| **N.** | **Compendio immobiliare e Valutazione** | | **Valore (€)** |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato OMI alla data di stima del 14/01/2021**<br>è pari a 7.440,00 € per 12,4 m² pari a 600,00 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2021**<br>è pari a 7.860,00 € per 12,4 m² pari a 633,87 €/m² | | 7.860,00 |
| | | **Totale** | 7.860,00 |

| **Totale Lotti** | **7.860,00** |
|---|---|

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 53


| | |
|---|---|
| Frontespizio | 1 |
| Compendio Immobiliare | 2 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 3 |
| Premessa | 3 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 4 |
| Soggetti | 4 |
| **Lotto 1** | |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Scheda immobile | 5 |
| Geografia | 6 |
| Consistenze superficiarie | 7 |
| Caratteristiche | 9 |
| Segmento di mercato | 10 |
| Documenti | 11 |
| Consistenza catastale | 13 |
| Valutazione | 14 |
| Stima per punti di merito | 15 |
| Risultati della valutazione | 16 |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Profilo immobiliare | 17 |
| Valutazione | 18 |
| Comparabili | 18 |
| Market Comparison Approach | 21 |
| Risultati della valutazione | 24 |
| Quadro riassuntivo | 24 |
| Firme | 25 |

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 12/01/2021 - Ora: 16.14.30 Segue

Visura n.: T277280 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2525** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **ENTE URBANO** | **46 37** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2525 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **46 37** | **<A5** | **Euro 41,96** | **Euro 17,96** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

Visura telematica

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:
Chimento Francesco

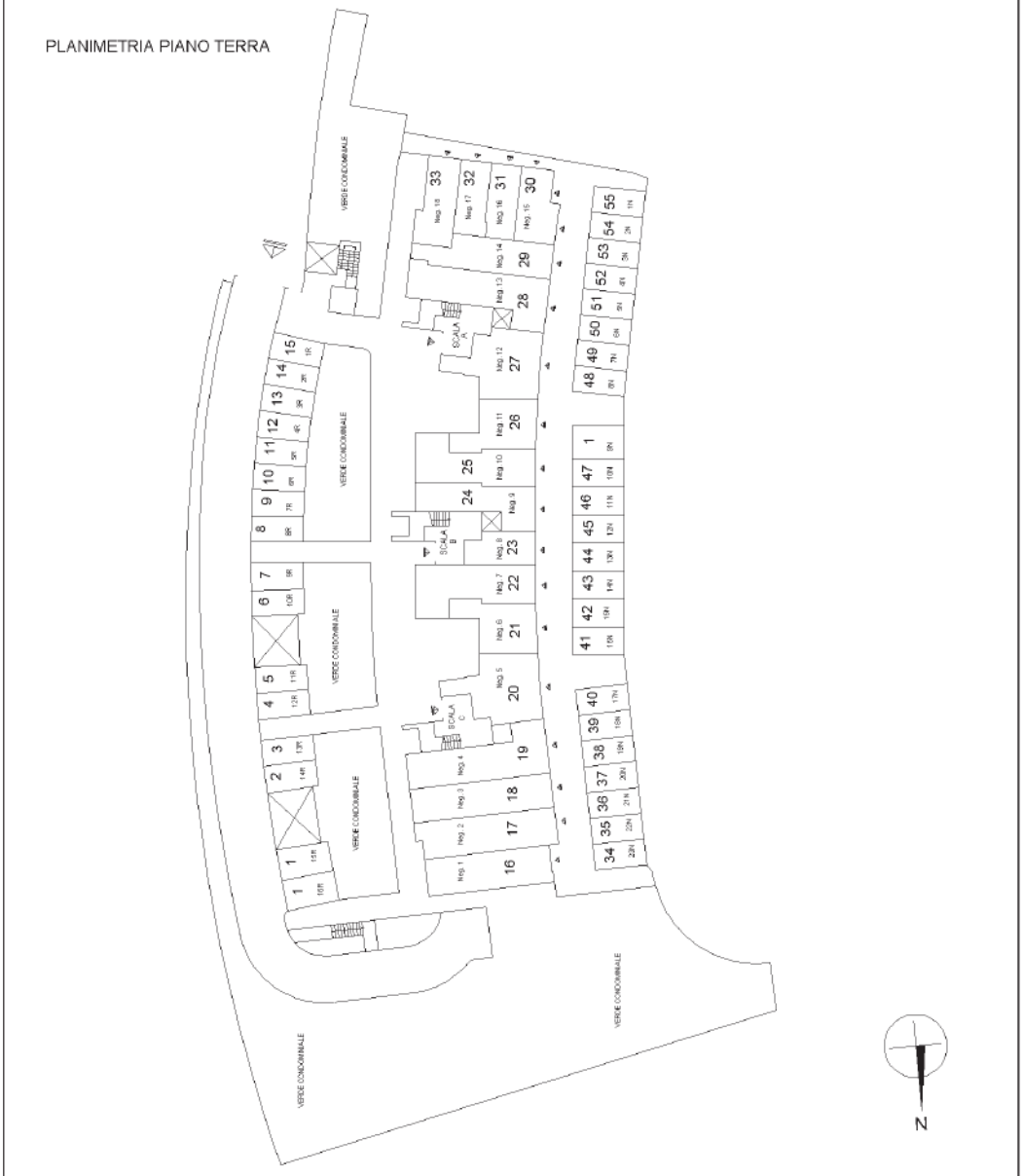
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma N. 9566

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. RM0341874 del 05/05/2004 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2525 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.45.22 Segue

Visura n.: T294203 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## 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: 140 Particella: 2525 Sub.: 53** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 18/12/2019

| 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** | | **140** | **2525** | **53** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2019 protocollo n. RM0648245 in atti dal 18/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 266505.1/2019) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 3N; |
| **Annotazioni** | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'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** | | **140** | **2525** | **53** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 3N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/04/2005

| 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** | | **140** | **2525** | **53** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2005 protocollo n. RM0312986 in atti dal 28/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38942.1/2005) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 3N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/2004

| 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** | | **140** | **2525** | **53** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 3N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 05/05/2004

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) | | |

# Visura storica per immobile

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

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

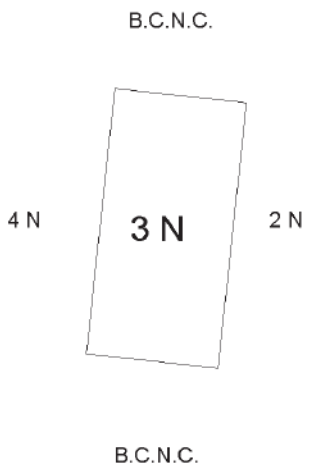
Dichiarazione protocollo n RM0341874 del 05/05/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2525 | |
| Subalterno: 53 | Prov. Roma N. 9566 |

Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano Terra

## Posto Auto Scop. 3N




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Subalterno: 53 >
VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 3N;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. raff. M. P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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**

giovedì 14/01/2021

**Data del rapporto**

giovedì 14/01/2021

# Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 54

**Numero della pratica**

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 54

**Richiedente valutazione**

Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

**Valutatore**

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

**Tipo di Valutazione**

Fallimentare

**Oggetto**

Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**

7.872,00 € Diconsi Euro settemilaottocentosettantadue

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 54 |
| Superficie (m²) | 12,42 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 7.452,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 54 |
| Superficie (m²) | 12,42 |
| Valore unitario (€/m²) | 633,82 |
| Valore di mercato (€) | 7.872,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, 89 Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 14/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 54 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 12 m², Rendita 30,37 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 16/10/2020 | **Data ultima modifica** | 14/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 54 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 12,42 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, 89 -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | 89 | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 1,3764" | **Longitudine** | 12° 33' 7,4628" |

## Mappa

## Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

# CONSISTENZE SUPERFICIARIE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 12,42 | 1,00 | 12,42 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 12,42 | | 12,42 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

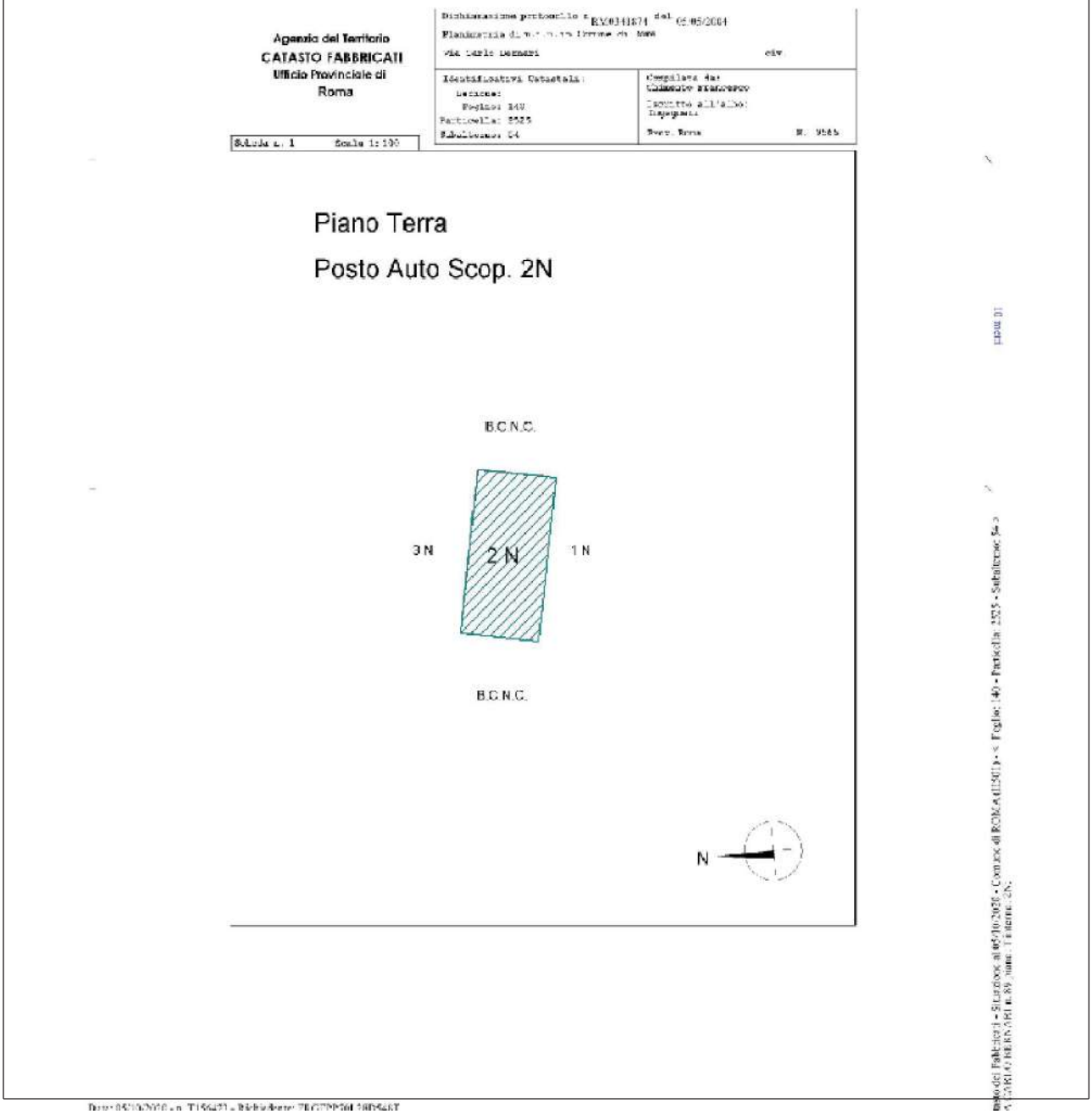
## Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 12,42 | SPS | 1,00 | 12,42 |
| **Totale per piano** | 12,42 | | | 12,42 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 54-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 12,4 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 12,4 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 14/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 10 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 vis nct roma sez c 140-2525 del 13/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2525 - 2004 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2525-54 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 54 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 12 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2525-54-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2525-54 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 10**

## 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 | | 140 | 2525 | 54 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 12 m² | 30,37 | 12,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **30,37** | **12,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2525 Sub. 54 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 12,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2525-54 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 18/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI  dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 14/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 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 (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 12,42 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (12,4 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 7.452,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 7.452,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.452,00 €
Diconsi Euro settemilaquattrocentocinquantadue

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

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

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 14/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

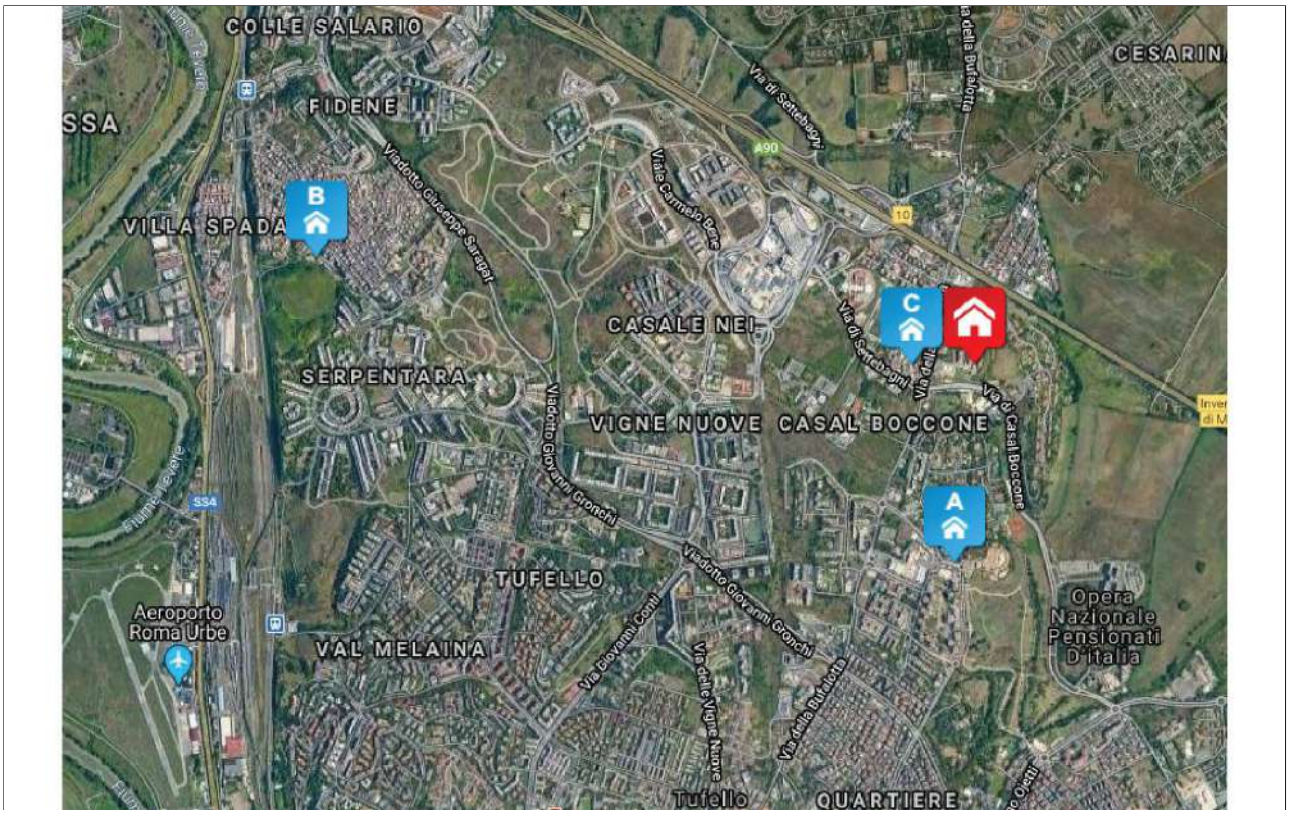
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) |
| **Destinazione** | Commerciale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) |
| **Destinazione** | Residenziale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 14/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 12,4 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (12,4-12,0) | 238,00 | (12,4-15,0) | -1.462,01 | (12,4-15,0) | -1.462,01 |
| **Prezzo corretto** | | **7.888,00** | | **7.687,99** | | **8.037,99** |

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%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(8.037,99-7.687,99)*100]/7.687,99 = 4,55% > 0%.

## 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 (7.888,00+7.687,99+8.037,99)/3=7.871,33 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 7.871,33 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.872,00 €
Diconsi Euro settemilaottocentosettantadue

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| **N.** | **Compendio immobiliare e Valutazione** | | **Valore (€)** |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato OMI alla data di stima del 14/01/2021**<br>è pari a 7.452,00 € per 12,4 m² pari a 600,97 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2021**<br>è pari a 7.872,00 € per 12,4 m² pari a 634,84 €/m² | | 7.872,00 |
| | | **Totale** | 7.872,00 |

| **Totale Lotti** | **7.872,00** |
|---|---|

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 54


| | |
|---|---|
| Frontespizio | 1 |
| Compendio Immobiliare | 2 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 3 |
| Premessa | 3 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 4 |
| Soggetti | 4 |
| **Lotto 1** | |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Scheda immobile | 5 |
| Geografia | 6 |
| Consistenze superficiarie | 7 |
| Caratteristiche | 9 |
| Segmento di mercato | 10 |
| Documenti | 11 |
| Consistenza catastale | 13 |
| Valutazione | 14 |
| Stima per punti di merito | 15 |
| Risultati della valutazione | 16 |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Profilo immobiliare | 17 |
| Valutazione | 18 |
| Comparabili | 18 |
| Market Comparison Approach | 21 |
| Risultati della valutazione | 24 |
| Quadro riassuntivo | 24 |
| Firme | 25 |

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 12/01/2021 - Ora: 16.14.30 Segue

Visura n.: T277280 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2525** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **ENTE URBANO** | **46 37** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2525 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **46 37** | **<A5** | **Euro 41,96** | **Euro 17,96** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

Visura telematica

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:
Chimento Francesco

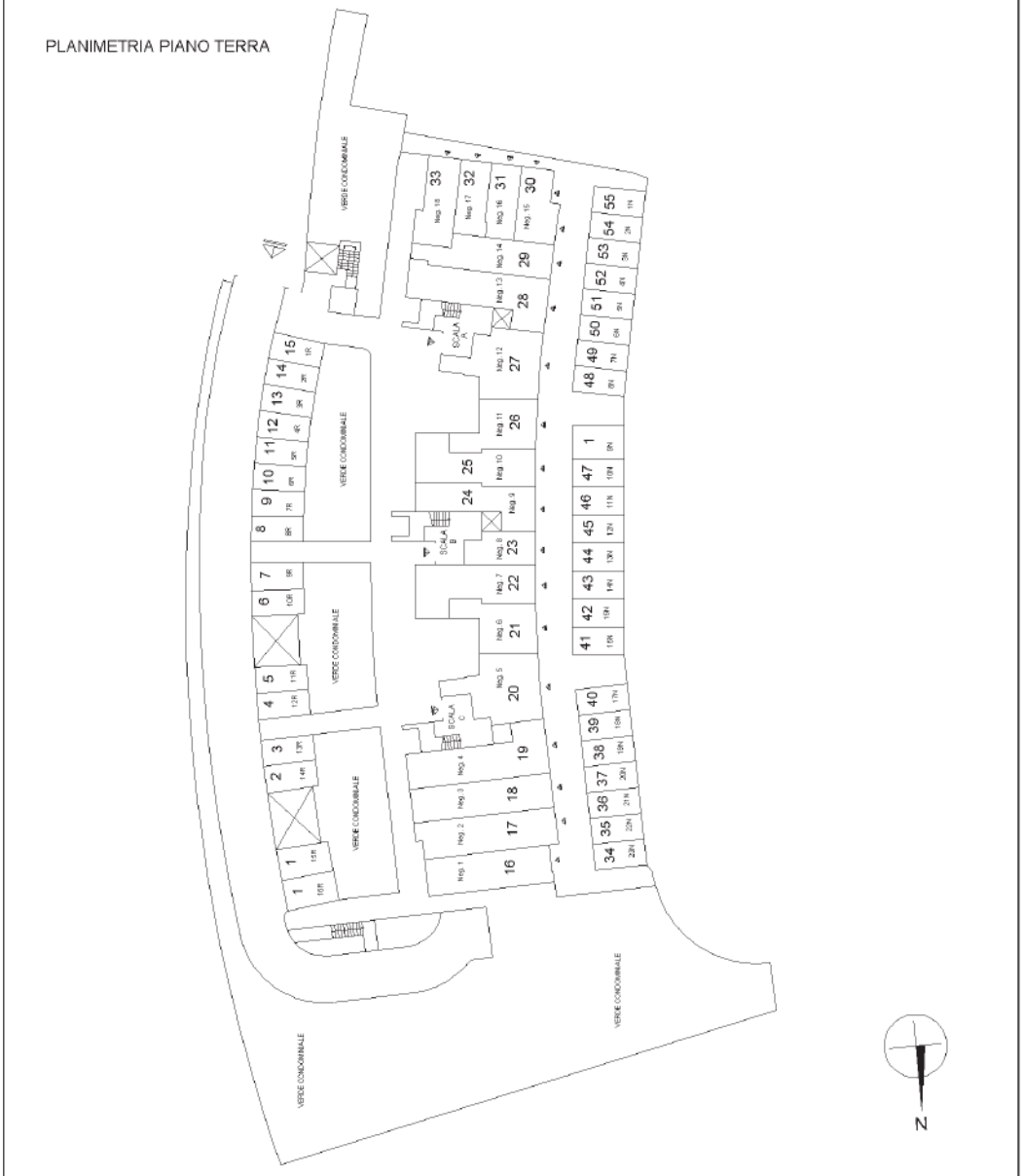
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma N. 9566

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. RM0341874 del 05/05/2004 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2525 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.46.03 Segue

Visura n.: T294624 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## 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: 140 Particella: 2525 Sub.: 54** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 18/12/2019

| 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** | | **140** | **2525** | **54** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2019 protocollo n. RM0648246 in atti dal 18/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 266506.1/2019) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 2N; |
| **Annotazioni** | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'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** | | **140** | **2525** | **54** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 2N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/04/2005

| 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** | | **140** | **2525** | **54** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2005 protocollo n. RM0312986 in atti dal 28/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38942.1/2005) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 2N; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/2004

| 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** | | **140** | **2525** | **54** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 2N; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 05/05/2004

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) | | |

# Visura storica per immobile

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

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

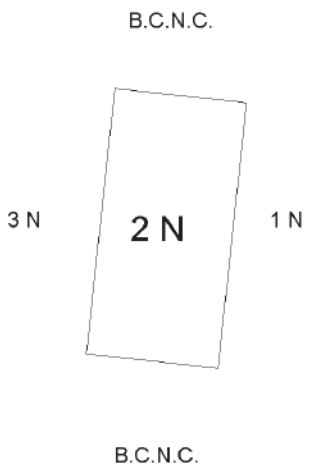
Dichiarazione protocollo n RM0341874 del 05/05/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2525 | |
| Subalterno: 54 | Prov. Roma N. 9566 |

Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano Terra

## Posto Auto Scop. 2N




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Subalterno: 54 >
VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 2N;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. raff. M. P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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**

venerdì 15/01/2021

**Data del rapporto**

venerdì 15/01/2021

# Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 55

**Numero della pratica**

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 55

**Richiedente valutazione**

Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

**Valutatore**

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

**Tipo di Valutazione**

Fallimentare

**Oggetto**

Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**

7.889,00 € Diconsi Euro settemilaottocentoottantanove

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 55 |
| Superficie (m²) | 12,45 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 7.470,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 55 |
| Superficie (m²) | 12,45 |
| Valore unitario (€/m²) | 633,65 |
| Valore di mercato (€) | 7.889,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, 89 Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 15/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 15/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 55 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 12 m², Rendita 30,37 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 16/10/2020 | **Data ultima modifica** | 15/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 55 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 12,45 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, 89 -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | 89 | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 1,2972" | **Longitudine** | 12° 33' 7,4052" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

# CONSISTENZE SUPERFICIARIE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 12,45 | 1,00 | 12,45 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 12,45 | | 12,45 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

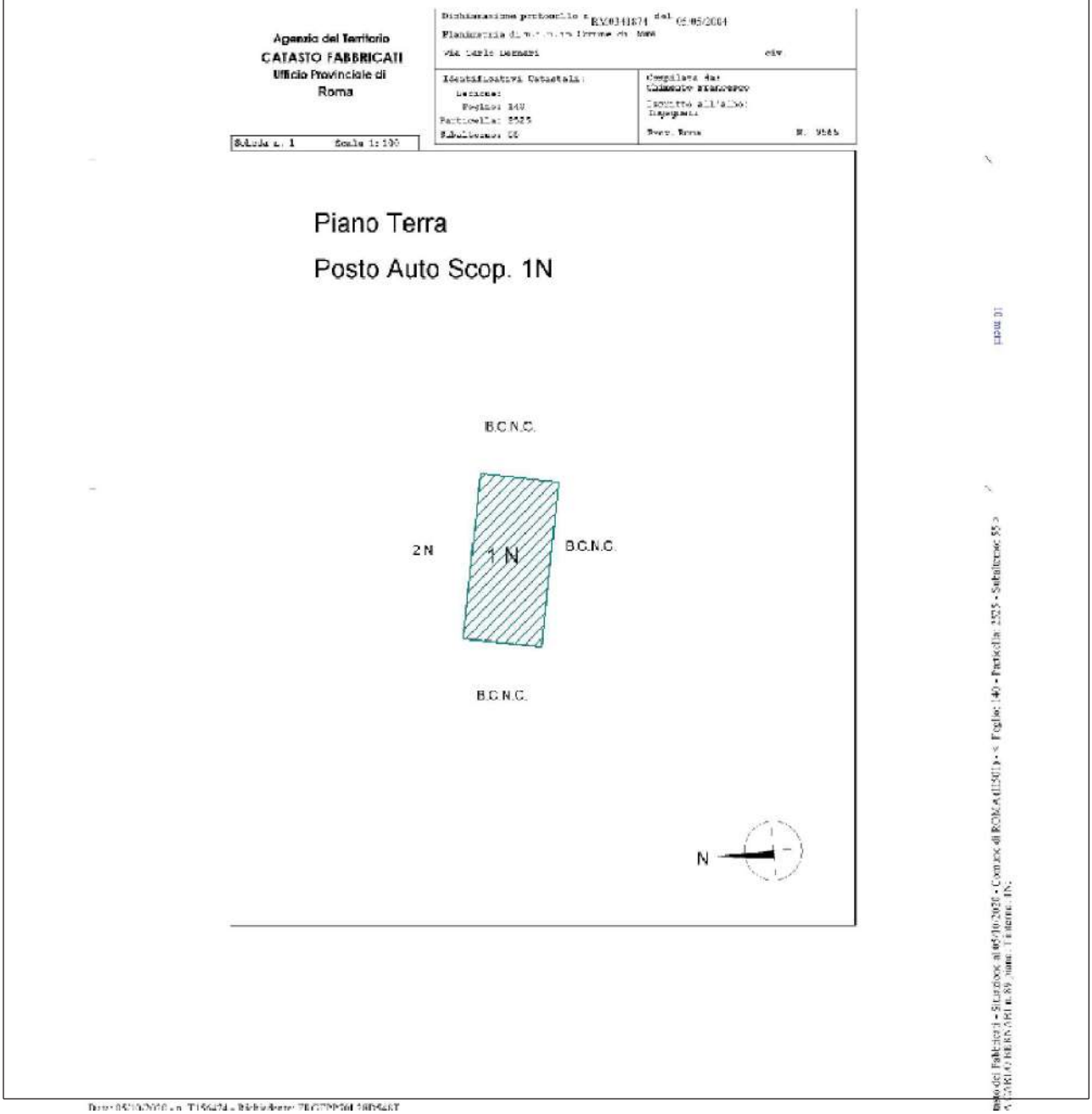
## Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 12,45 | SPS | 1,00 | 12,45 |
| **Totale per piano** | 12,45 | | | 12,45 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 55-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 12,5 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 12,5 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 15/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 10 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 vis nct roma sez c 140-2525 del 13/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2525 - 2004 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2525-55 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 55 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 12 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2525-55-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2525-55 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 10**

## 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 | | 140 | 2525 | 55 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 12 m² | 30,37 | 12,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **30,37** | **12,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2525 Sub. 55 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 12,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2525-55 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 18/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è venerdì 15/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 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 (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 12,45 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (12,5 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 7.470,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 7.470,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.470,00 €
Diconsi Euro settemilaquattrocentosettanta

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

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

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è venerdì 15/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

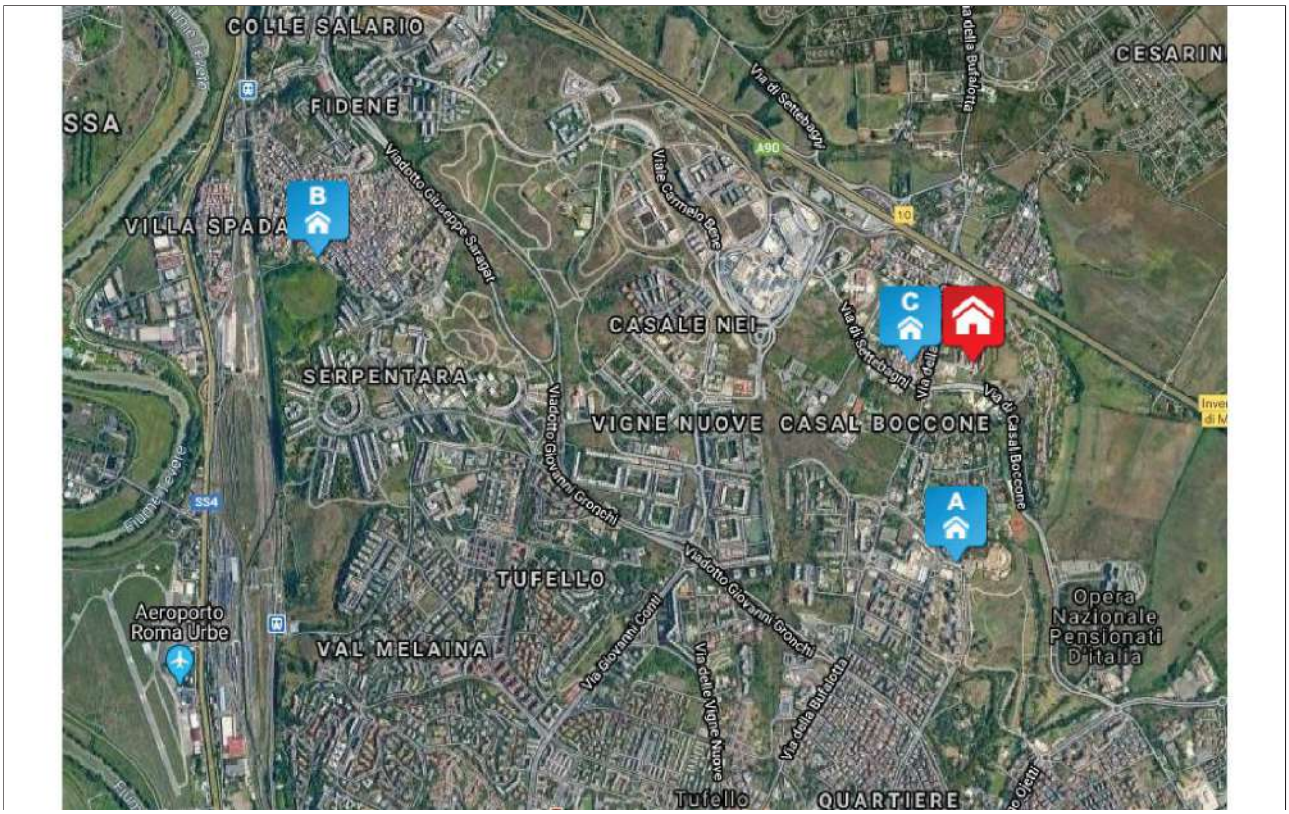
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) |
| **Destinazione** | Commerciale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) |
| **Destinazione** | Residenziale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 15/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 12,5 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (12,5-12,0) | 255,00 | (12,5-15,0) | -1.445,01 | (12,5-15,0) | -1.445,01 |
| **Prezzo corretto** | | **7.905,00** | | **7.704,99** | | **8.054,99** |

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%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(8.054,99-7.704,99)*100]/7.704,99 = 4,54% > 0%.

## 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 (7.905,00+7.704,99+8.054,99)/3=7.888,33 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 7.888,33 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.889,00 €
Diconsi Euro settemilaottocentoottantanove

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| **N.** | **Compendio immobiliare e Valutazione** | | **Valore (€)** |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato OMI alla data di stima del 15/01/2021**<br>è pari a 7.470,00 € per 12,5 m² pari a 597,60 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato alla data di stima del 15/01/2021**<br>è pari a 7.889,00 € per 12,5 m² pari a 631,12 €/m² | | 7.889,00 |
| | | **Totale** | 7.889,00 |

| **Totale Lotti** | **7.889,00** |
|---|---|

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 55


| | |
|---|---|
| Frontespizio | 1 |
| Compendio Immobiliare | 2 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 3 |
| Premessa | 3 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 4 |
| Soggetti | 4 |
| **Lotto 1** | |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Scheda immobile | 5 |
| Geografia | 6 |
| Consistenze superficiarie | 7 |
| Caratteristiche | 9 |
| Segmento di mercato | 10 |
| Documenti | 11 |
| Consistenza catastale | 13 |
| Valutazione | 14 |
| Stima per punti di merito | 15 |
| Risultati della valutazione | 16 |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Profilo immobiliare | 17 |
| Valutazione | 18 |
| Comparabili | 18 |
| Market Comparison Approach | 21 |
| Risultati della valutazione | 24 |
| Quadro riassuntivo | 24 |
| Firme | 25 |

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 12/01/2021 - Ora: 16.14.30 Segue

Visura n.: T277280 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2525** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **ENTE URBANO** | **46 37** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2525 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **46 37** | **<A5** | **Euro 41,96** | **Euro 17,96** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

Visura telematica

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:
Chimento Francesco

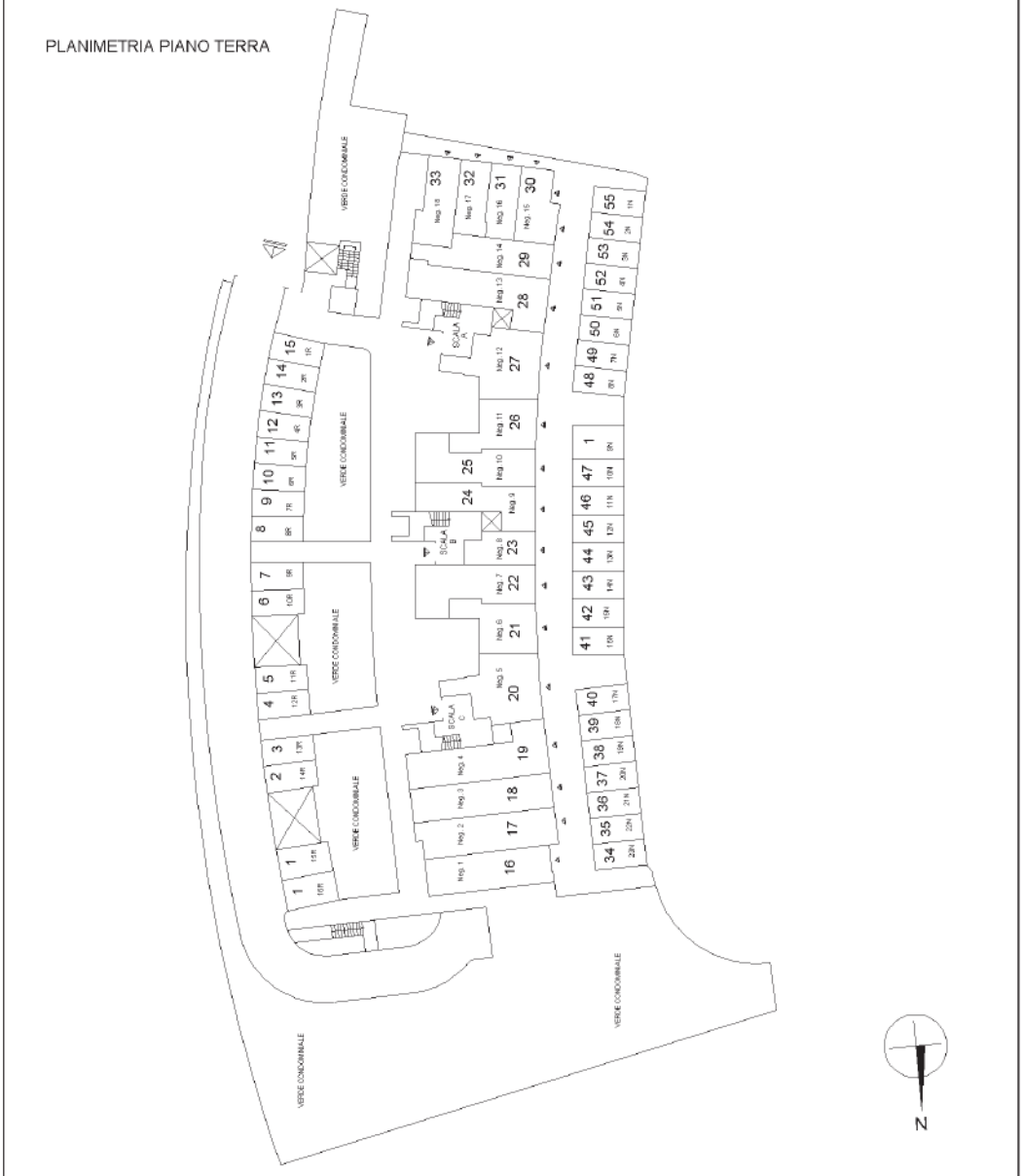
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma N. 9566

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. RM0341874 del 05/05/2004 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2525 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.47.03 Segue

Visura n.: T295210 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## 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: 140 Particella: 2525 Sub.: 55** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 18/12/2019

| 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** | | **140** | **2525** | **55** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2019 protocollo n. RM0648247 in atti dal 18/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 266507.1/2019) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 1N; |
| **Annotazioni** | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'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** | | **140** | **2525** | **55** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 1N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/04/2005

| 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** | | **140** | **2525** | **55** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2005 protocollo n. RM0312986 in atti dal 28/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38942.1/2005) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 1N; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/2004

| 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** | | **140** | **2525** | **55** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 1N; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 05/05/2004

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) | | |

# Visura storica per immobile

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

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

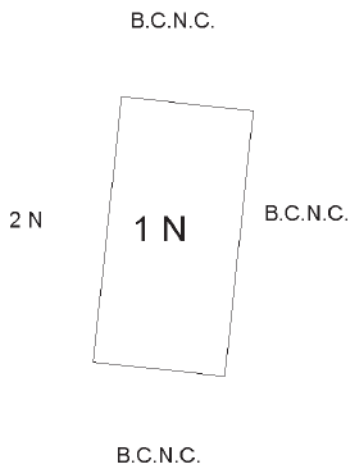
Dichiarazione protocollo n RM0341874 del 05/05/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2525 | |
| Subalterno: 55 | Prov. Roma N. 9566 |

Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano Terra

## Posto Auto Scop. 1N




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Subalterno: 55 >
VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 1N;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. raff. M. P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - RIP. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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 posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 32

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 32

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

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

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**
8.059,00 € Diconsi Euro ottomilacinquantanove

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 32 |
| Superficie (m²) | 12,75 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 7.650,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 32 |
| Superficie (m²) | 12,75 |
| Valore unitario (€/m²) | 632,08 |
| Valore di mercato (€) | 8.059,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, s.n.c. Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 12/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 12/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 32 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 13 m², Rendita 32,90 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 15/10/2020 | **Data ultima modifica** | 21/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 32 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 12,75 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, s.n.c. -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | s.n.c. | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 1,9416" | **Longitudine** | 12° 33' 6,5376" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

## CONSISTENZE SUPERFICIARIE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 12,75 | 1,00 | 12,75 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 12,75 | | 12,75 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

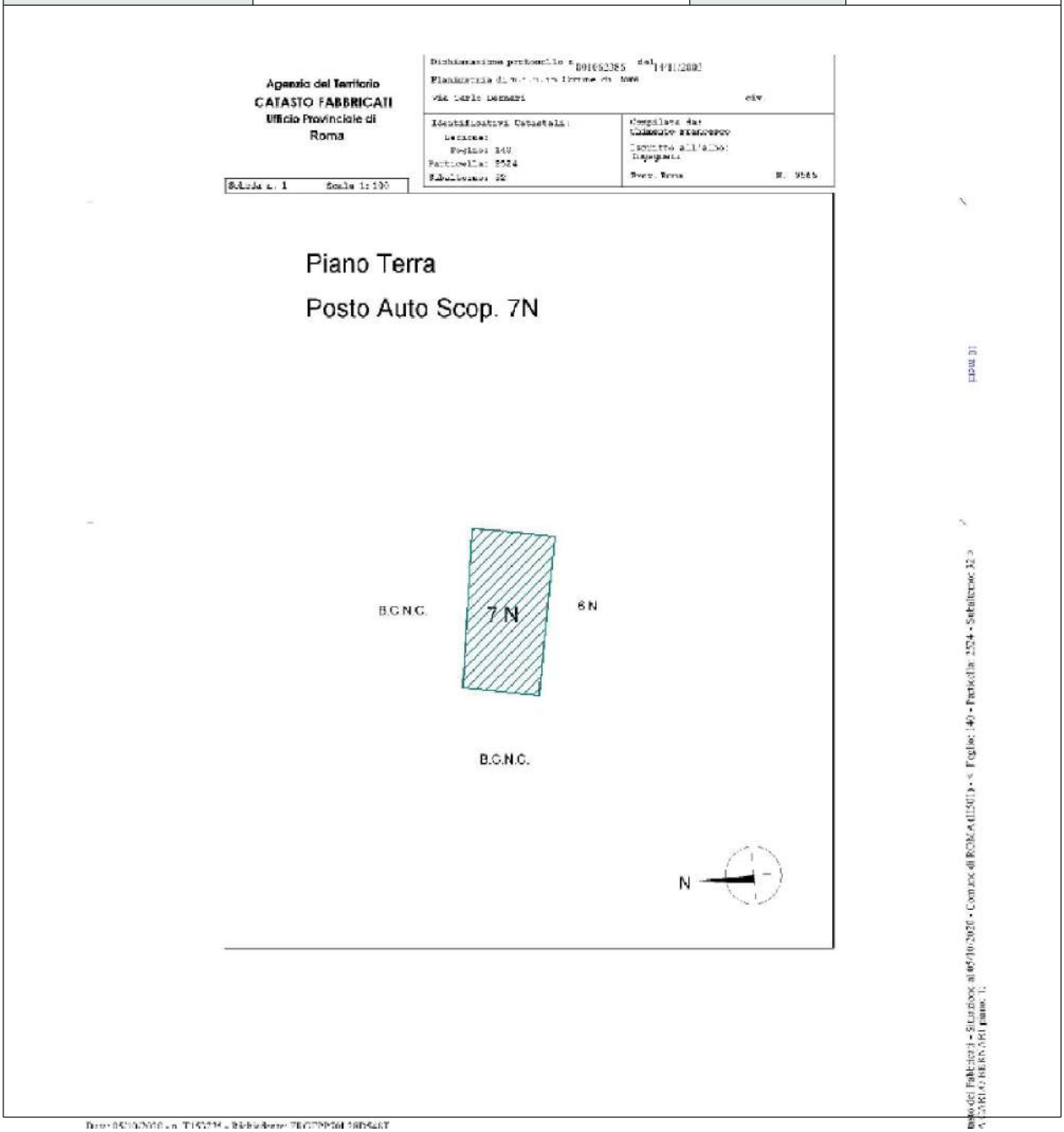
### Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 12,75 | SPS | 1,00 | 12,75 |
| **Totale per piano** | 12,75 | | | 12,75 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 32-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 12,8 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 12,8 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 12/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 04 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 Visura terreni del 17/11/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2524 - 2003 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2524-32 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 32 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 13 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2524-32-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2524-32 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 04**

## 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 | | 140 | 2524 | 32 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 13 m² | 32,90 | 13,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **32,90** | **13,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2524 Sub. 32 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 13,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2524-32 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 22/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 12/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima per Punti di merito

## Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.
Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato.
Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

| Quotazione/Prezzo medio | Descrizione | Valore unitario (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 12,75 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (12,8 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 7.650,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 7.650,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.650,00 €
Diconsi Euro settemilaseicentocinquanta

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

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

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 12/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

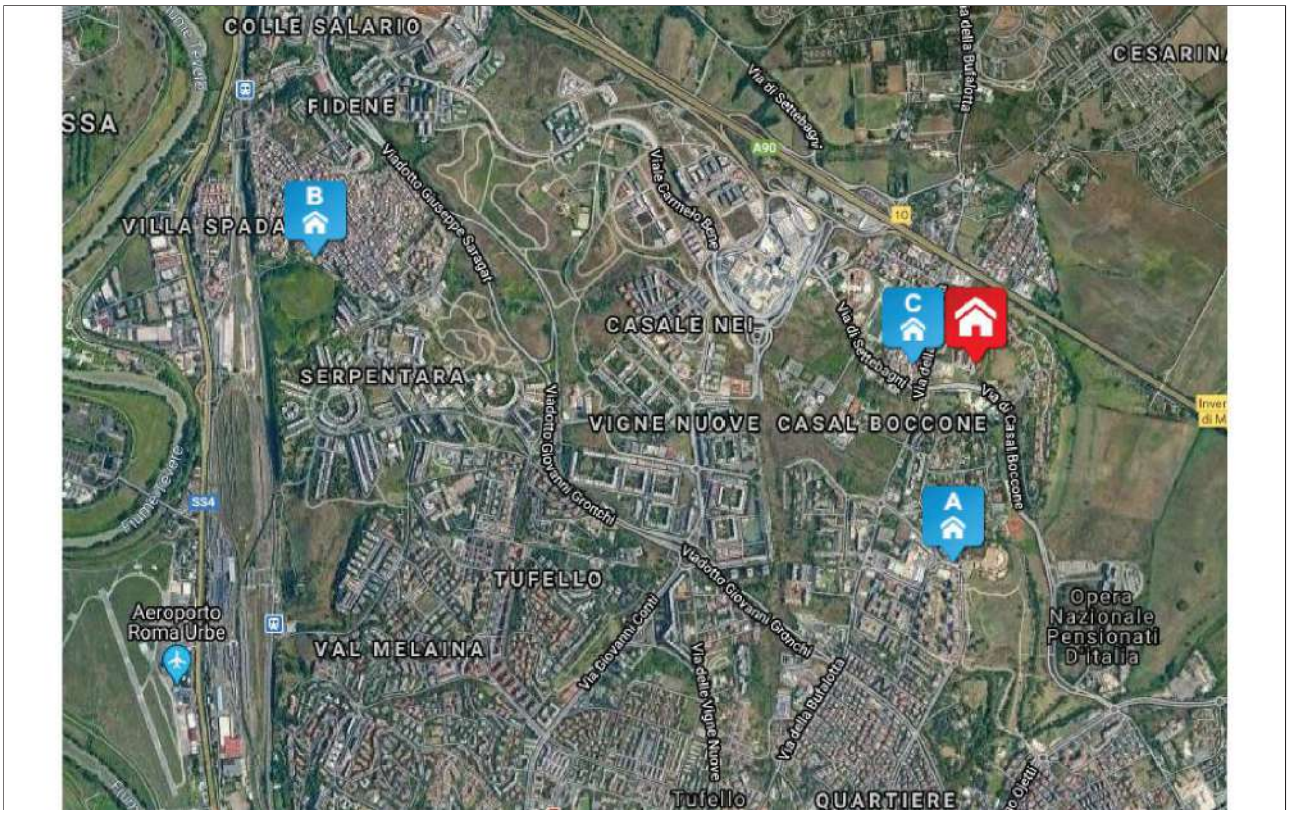
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) |
| **Destinazione** | Commerciale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) |
| **Destinazione** | Residenziale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 12/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 12,8 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (12,8-12,0) | 425,00 | (12,8-15,0) | -1.275,01 | (12,8-15,0) | -1.275,01 |
| **Prezzo corretto** | | **8.075,00** | | **7.874,99** | | **8.224,99** |

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%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(8.224,99-7.874,99)*100]/7.874,99 = 4,44% > 0%.

## 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 (8.075,00+7.874,99+8.224,99)/3=8.058,33 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 8.058,33 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
8.059,00 €
Diconsi Euro ottomilacinquantanove

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| **N.** | **Compendio immobiliare e Valutazione** | | **Valore (€)** |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato OMI alla data di stima del 12/01/2021**<br>è pari a 7.650,00 € per 12,8 m² pari a 597,66 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato alla data di stima del 12/01/2021**<br>è pari a 8.059,00 € per 12,8 m² pari a 629,61 €/m² | | 8.059,00 |
| | | **Totale** | 8.059,00 |

| **Totale Lotti** | **8.059,00** |
|---|---|

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 32

Frontespizio 1
Compendio Immobiliare 2
Elenco immobili oggetto di stima 3
Premessa 3
Mandato e assunzioni preliminari 4
Soggetti 4
**Lotto 1**
**Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)**
Scheda immobile 5
Geografia 6
Consistenze superficiarie 7
Caratteristiche 9
Segmento di mercato 10
Documenti 11
Consistenza catastale 13
Valutazione 14
Stima per punti di merito 15
Risultati della valutazione 16
**Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)**
Profilo immobiliare 17
Valutazione 18
Comparabili 18
Market Comparison Approach 21
Risultati della valutazione 24
Quadro riassuntivo 24
Firme 25

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/11/2020 - Ora: 17.09.44 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T327782 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2524** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **ENTE URBANO** | **32 85** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2524 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **32 85** | **<A5** | **Euro 29,72** | **Euro 12,72** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

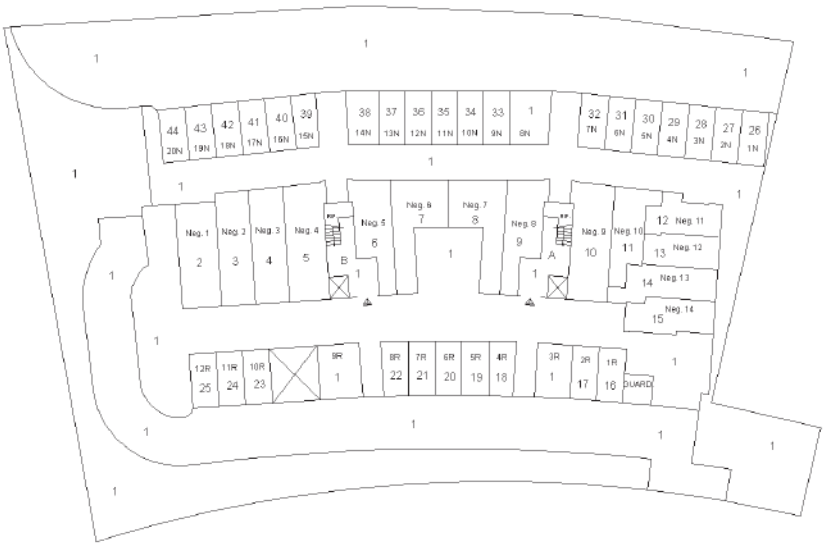
Visura telematica

| ELABORATO PLANIMETRICO |
|---|
| Compilato da:<br>Chimento Francesco |
| Iscritto all'albo:<br>Ingegneri |
| Prov. Roma N. 9566 |

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. 001062386 del 14/11/2003 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2524 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

## PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.00.55 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T266946 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: 140 Particella: 2524 Sub.: 32** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| **1** | | **140** | **2524** | **32** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | **Totale: 13 m²** | **Euro 32,90** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **32** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | VARIAZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 01062386 in atti dal 09/12/2003 COLLAUDO DOCFA- CONVALIDA CLASS. (n. 54482.1/2003) |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **32** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 14/11/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 100/100 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

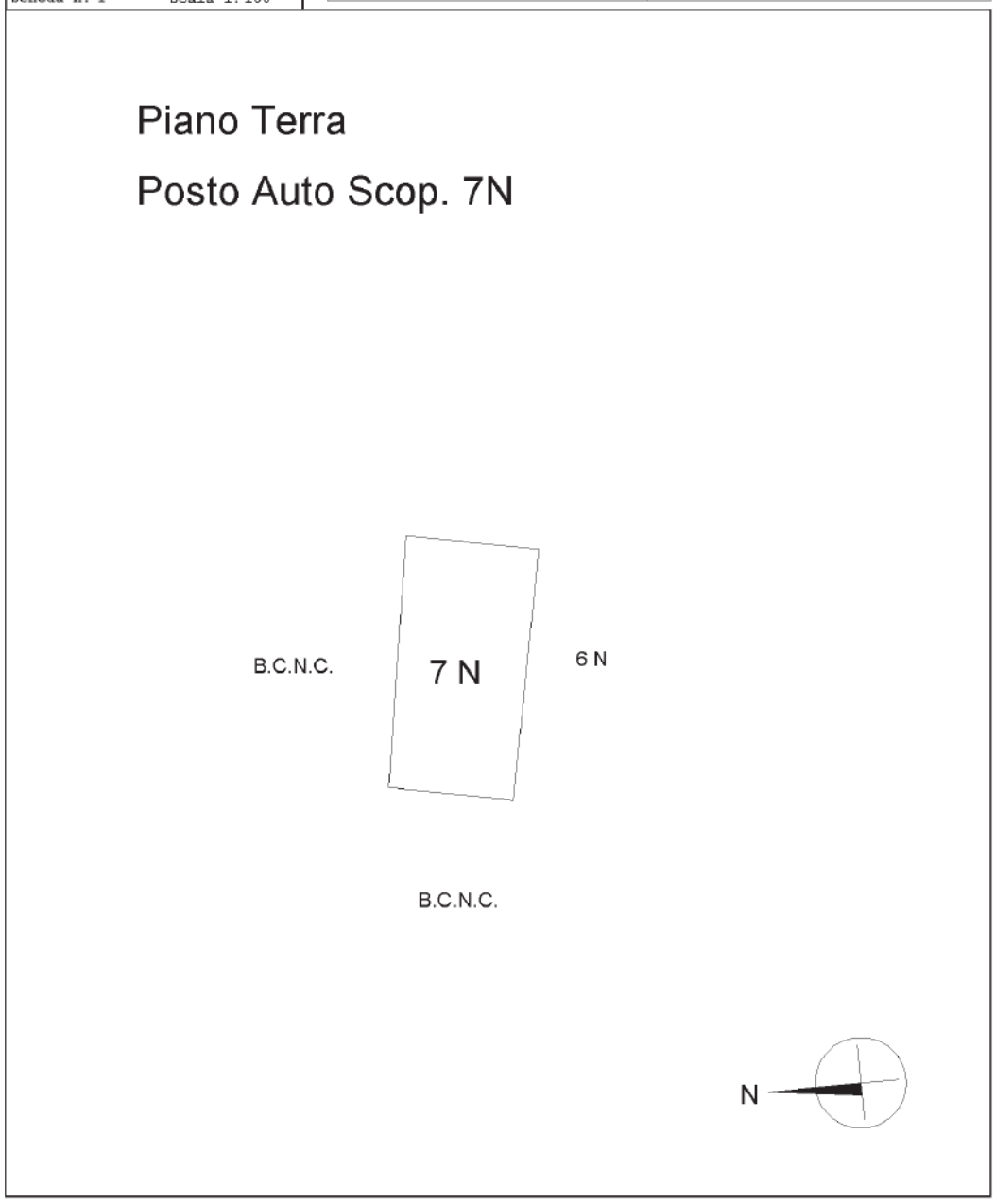
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n 001062386 del 14/11/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2524 | |
| Subalterno: 32 | Prov. Roma N. 9566 |

Scheda n. 1 Scala 1: 100




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Subalterno: 32 >
VIA CARLO BERNARI piano: T;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r.l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r.l. raff. M.P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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 posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 33

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 33

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

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

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**
7.724,00 € Diconsi Euro settemilasettecentoventiquattro

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 33 |
| Superficie (m²) | 12,16 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 7.296,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 33 |
| Superficie (m²) | 12,16 |
| Valore unitario (€/m²) | 635,20 |
| Valore di mercato (€) | 7.724,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, s.n.c. Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 12/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 12/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 33 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 12 m², Rendita 30,37 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 15/10/2020 | **Data ultima modifica** | 21/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 33 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 12,16 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, s.n.c. -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | s.n.c. | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 2,2512" | **Longitudine** | 12° 33' 6,5448" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

## CONSISTENZE SUPERFICIARIE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 12,16 | 1,00 | 12,16 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 12,16 | | 12,16 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

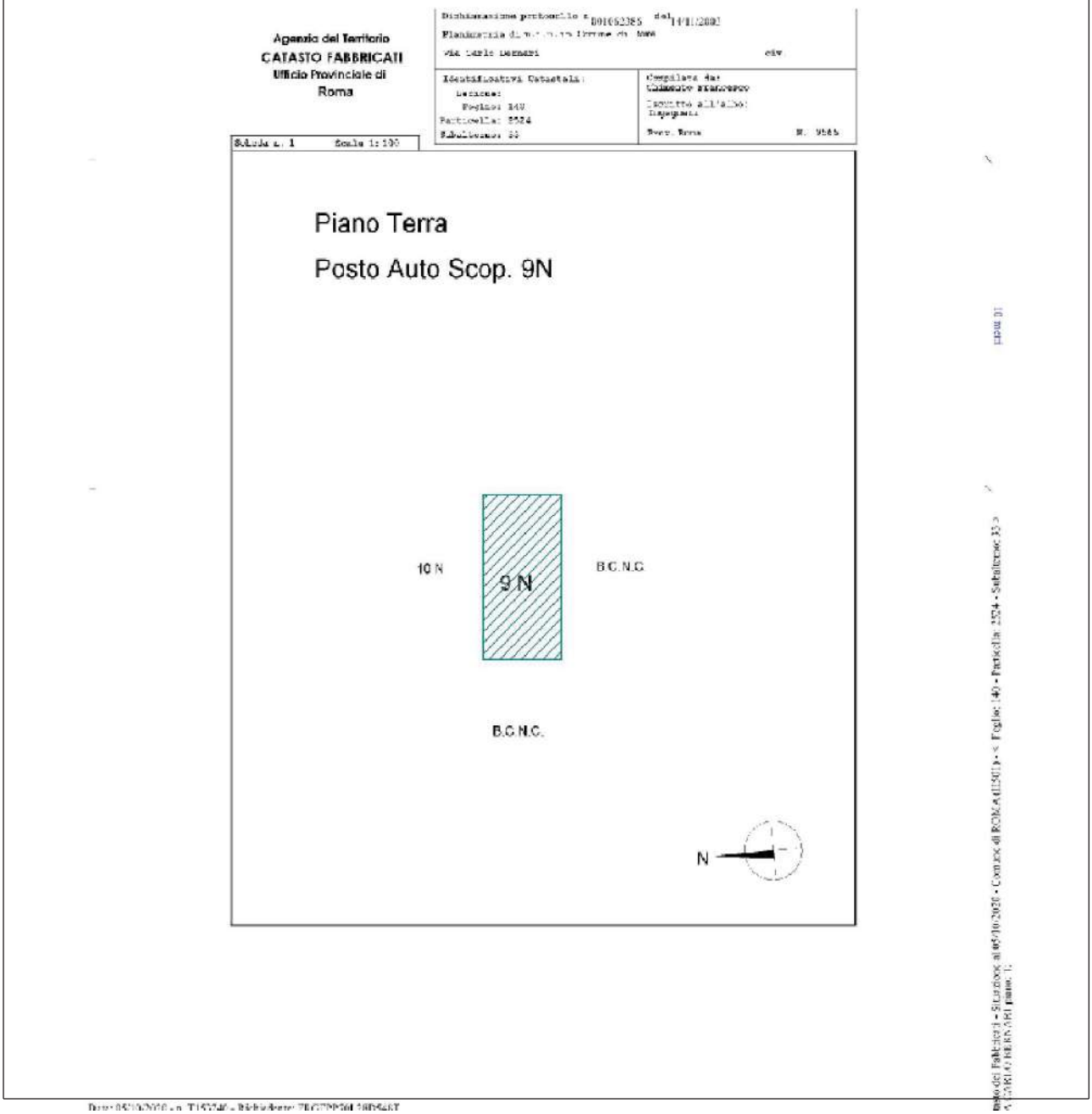
### Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 12,16 | SPS | 1,00 | 12,16 |
| **Totale per piano** | 12,16 | | | 12,16 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 33-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 12,2 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 12,2 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 12/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 03 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 Visura terreni del 17/11/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2524 - 2003 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2524-33 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 33 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 12 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2524-33-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2524-33 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 03**

## 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 | | 140 | 2524 | 33 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 12 m² | 30,37 | 12,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **30,37** | **12,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2524 Sub. 33 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 12,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2524-33 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 22/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 12/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima per Punti di merito

## Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.
Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato.
Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

| Quotazione/Prezzo medio | Descrizione | Valore unitario (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 12,16 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (12,2 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 7.296,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 7.296,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.296,00 €
Diconsi Euro settemiladuecentonovantasei

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

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

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 12/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

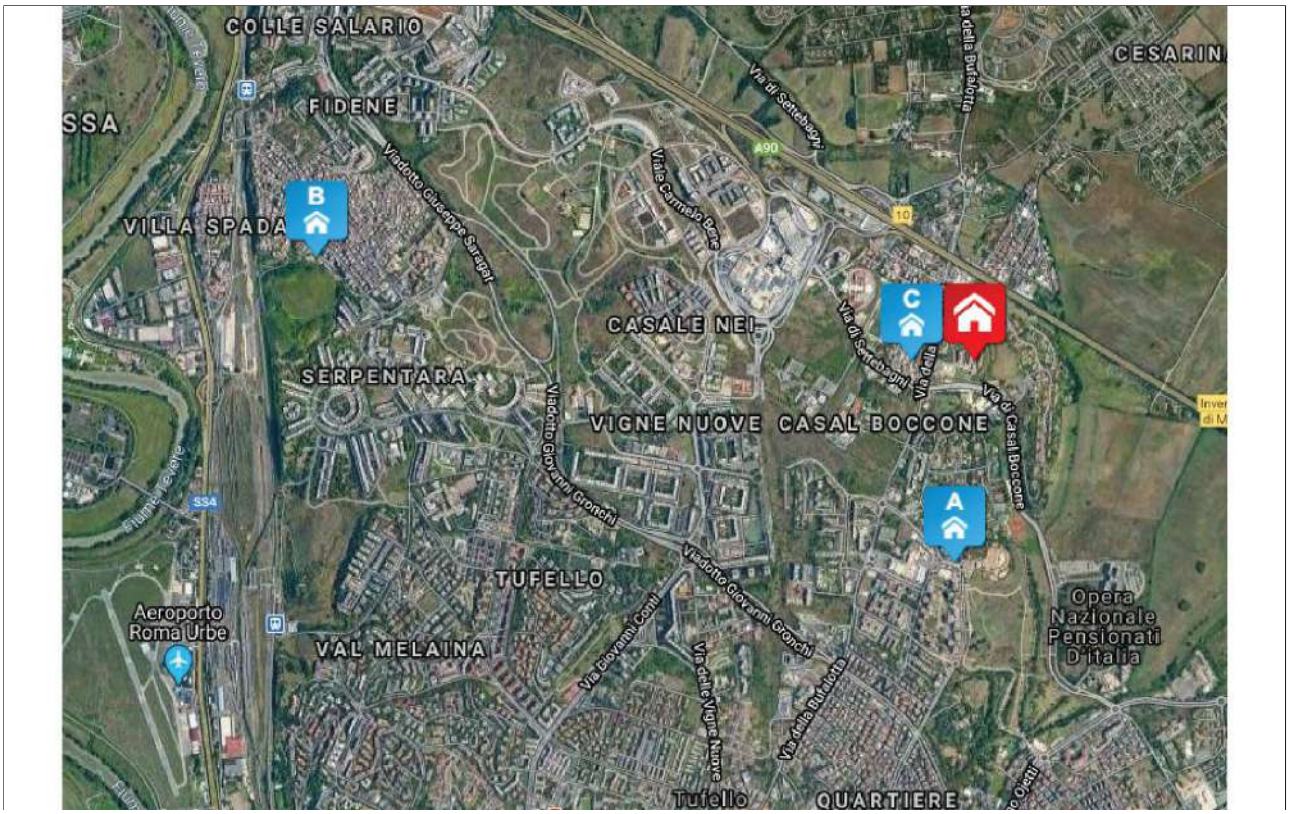
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) |
| **Destinazione** | Commerciale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) |
| **Destinazione** | Residenziale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 12/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 12,2 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (12,2-12,0) | 90,67 | (12,2-15,0) | -1.609,34 | (12,2-15,0) | -1.609,34 |
| **Prezzo corretto** | | **7.740,67** | | **7.540,66** | | **7.890,66** |

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a d%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(7.890,66-7.540,66)*100]/7.540,66 = 4,64% > 0%.

## 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 (7.740,67+7.540,66+7.890,66)/3=7.723,99 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 7.723,99 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.724,00 €
Diconsi Euro settemilasettecentoventiquattro

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| **N.** | **Compendio immobiliare e Valutazione** | | **Valore (€)** |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato OMI alla data di stima del 12/01/2021**<br>è pari a 7.296,00 € per 12,2 m² pari a 598,03 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato alla data di stima del 12/01/2021**<br>è pari a 7.724,00 € per 12,2 m² pari a 633,11 €/m² | | 7.724,00 |
| | | **Totale** | 7.724,00 |

| **Totale Lotti** | **7.724,00** |
|---|---|

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 33


| | |
|---|---|
| Frontespizio | 1 |
| Compendio Immobiliare | 2 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 3 |
| Premessa | 3 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 4 |
| Soggetti | 4 |
| **Lotto 1** | |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Scheda immobile | 5 |
| Geografia | 6 |
| Consistenze superficiarie | 7 |
| Caratteristiche | 9 |
| Segmento di mercato | 10 |
| Documenti | 11 |
| Consistenza catastale | 13 |
| Valutazione | 14 |
| Stima per punti di merito | 15 |
| Risultati della valutazione | 16 |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Profilo immobiliare | 17 |
| Valutazione | 18 |
| Comparabili | 18 |
| Market Comparison Approach | 21 |
| Risultati della valutazione | 24 |
| Quadro riassuntivo | 24 |
| Firme | 25 |

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/11/2020 - Ora: 17.09.44 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T327782 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2524** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **ENTE URBANO** | **32 85** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2524 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **32 85** | **<A5** | **Euro 29,72** | **Euro 12,72** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

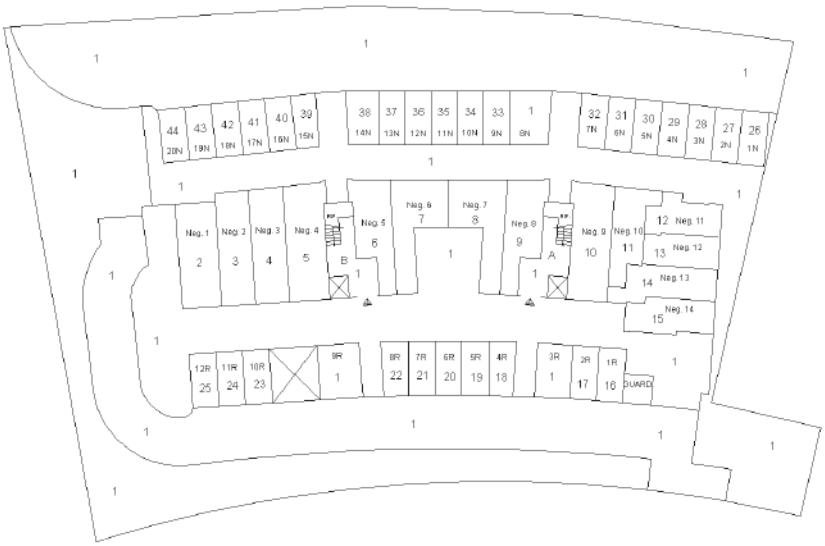
Visura telematica

| ELABORATO PLANIMETRICO |
|---|
| Compilato da:<br>Chimento Francesco |
| Iscritto all'albo:<br>Ingegneri |
| Prov. Roma N. 9566 |

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. 001062386 del 14/11/2003 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2524 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

## PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.01.35 Segue

Visura n.: T267325 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## 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: 140 Particella: 2524 Sub.: 33** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| **1** | | **140** | **2524** | **33** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **33** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | VARIAZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 01062386 in atti dal 09/12/2003 COLLAUDO DOCFA- CONVALIDA CLASS. (n. 54482.1/2003) |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **33** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 14/11/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 100/100 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

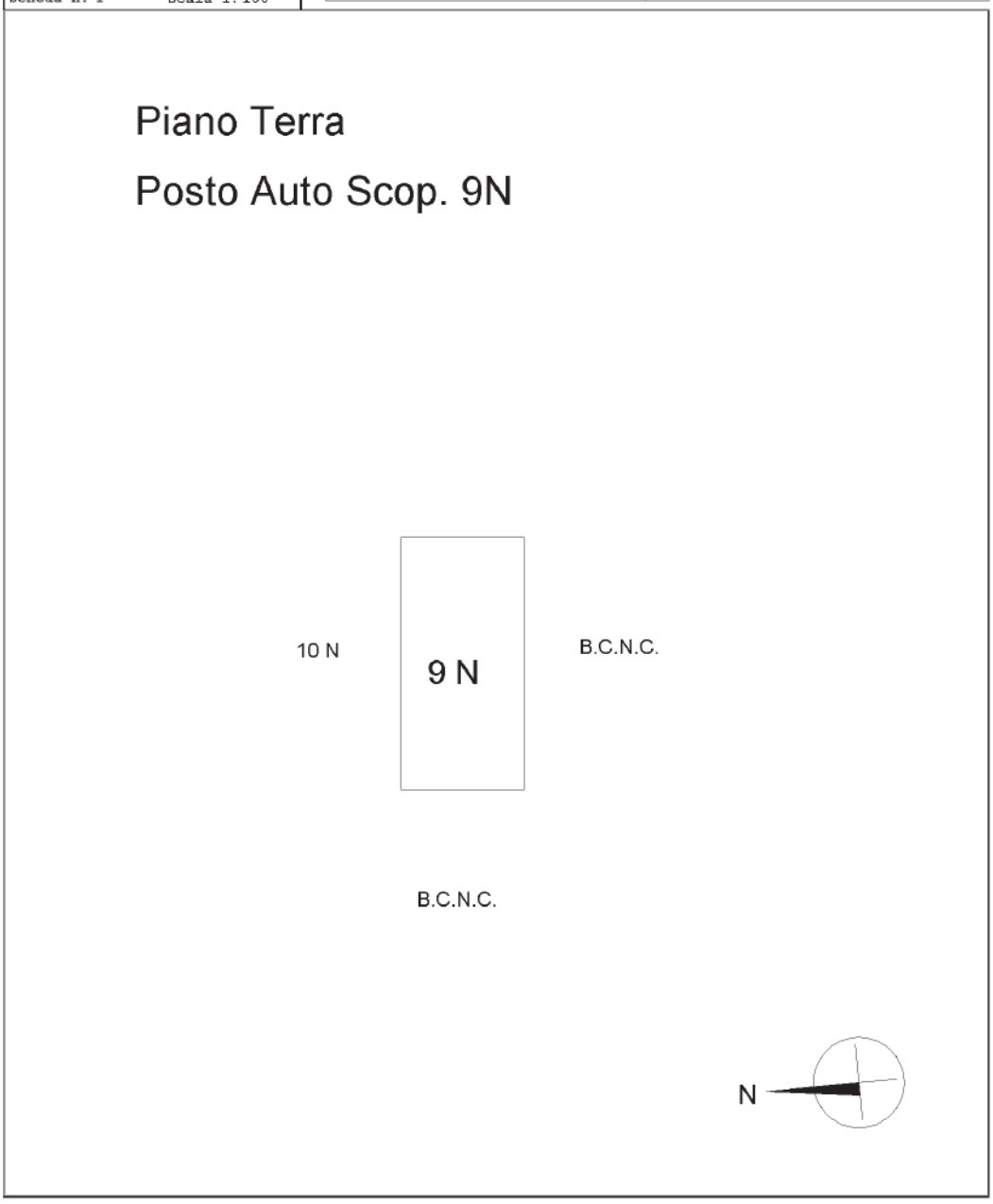
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n 001062386 del 14/11/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2524 | |
| Subalterno: 33 | Prov. Roma N. 9566 |

Scheda n. 1 Scala 1: 100




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Subalterno: 33 >
VIA CARLO BERNARI piano: T;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r.l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r.l. raff. M.P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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 posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 34

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 34

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

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

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**
7.758,00 € Diconsi Euro settemilasettecentocinquantaotto

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 34 |
| Superficie (m²) | 12,22 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 7.332,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 34 |
| Superficie (m²) | 12,22 |
| Valore unitario (€/m²) | 634,86 |
| Valore di mercato (€) | 7.758,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, s.n.c. Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 12/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 12/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 34 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 12 m², Rendita 30,37 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 15/10/2020 | **Data ultima modifica** | 21/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 34 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 12,22 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, s.n.c. -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | s.n.c. | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 2,3160" | **Longitudine** | 12° 33' 6,5556" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

## CONSISTENZE SUPERFICIARIE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 12,22 | 1,00 | 12,22 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 12,22 | | 12,22 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

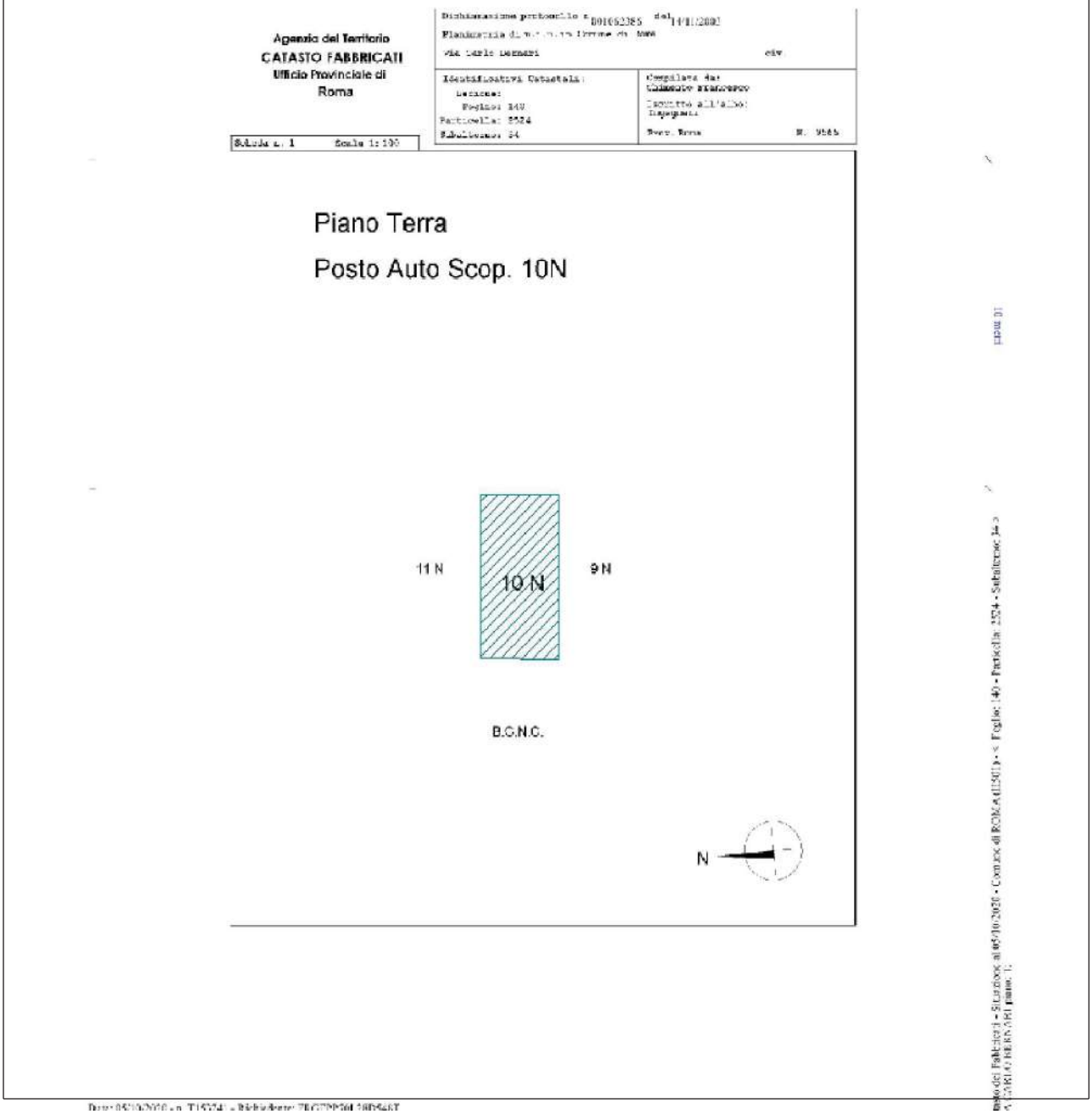
### Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 12,22 | SPS | 1,00 | 12,22 |
| **Totale per piano** | 12,22 | | | 12,22 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 34-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 12,2 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 12,2 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 12/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 03 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 Visura terreni del 17/11/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2524 - 2003 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2524-34 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 34 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 12 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2524-34-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2524-34 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 03**

## 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 | | 140 | 2524 | 34 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 12 m² | 30,37 | 12,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **30,37** | **12,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2524 Sub. 34 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 12,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2524-34 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 22/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 12/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima per Punti di merito

## Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.
Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato.
Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

| Quotazione/Prezzo medio | Descrizione | Valore unitario (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 12,22 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (12,2 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 7.332,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 7.332,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.332,00 €
Diconsi Euro settemilatrecentotrentadue

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

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

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 12/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

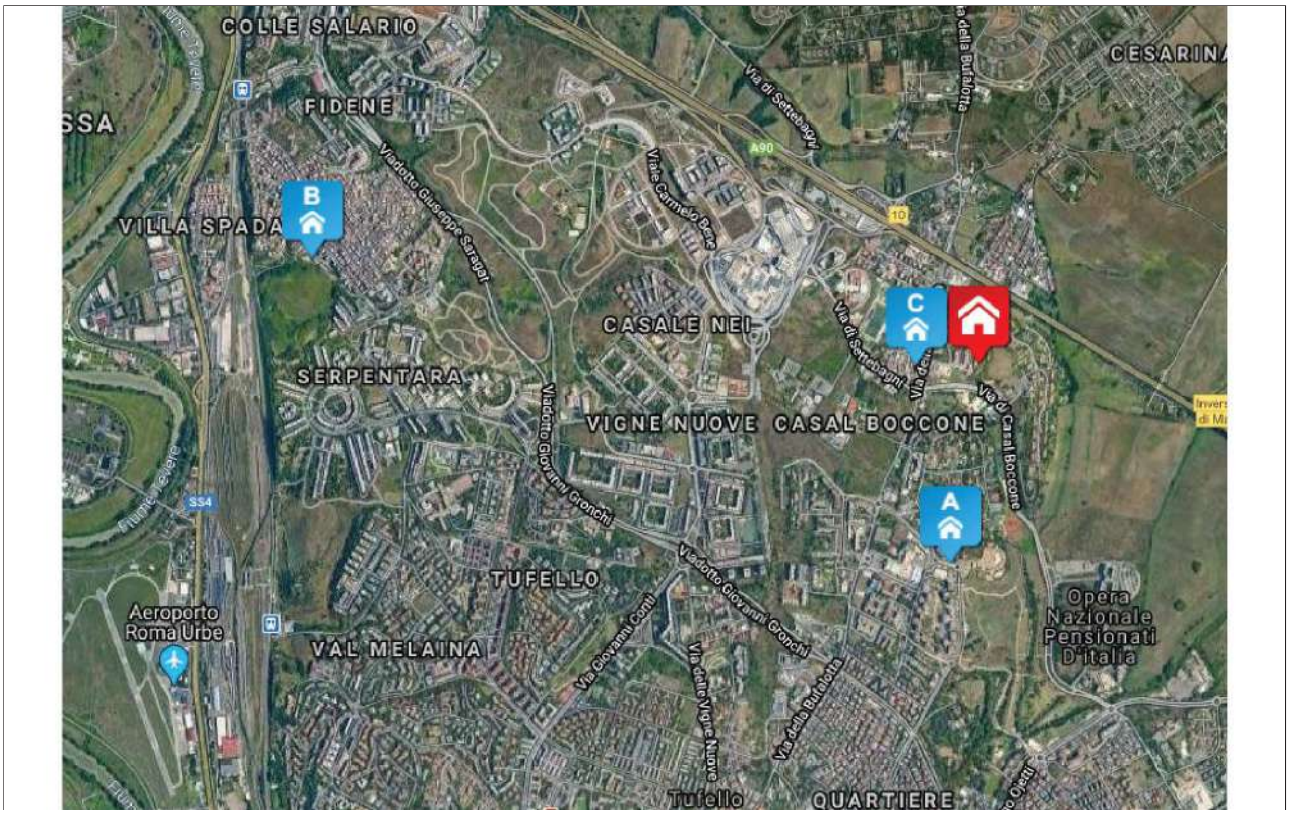
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) |
| **Destinazione** | Commerciale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) |
| **Destinazione** | Residenziale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 12/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 12,2 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (12,2-12,0) | 124,67 | (12,2-15,0) | -1.575,34 | (12,2-15,0) | -1.575,34 |
| **Prezzo corretto** | | **7.774,67** | | **7.574,66** | | **7.924,66** |

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a d%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(7.924,66-7.574,66)*100]/7.574,66 = 4,62% > 0%.

## 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 (7.774,67+7.574,66+7.924,66)/3=7.757,99 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 7.757,99 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.758,00 €
Diconsi Euro settemilasettecentocinquantaotto

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| **N.** | **Compendio immobiliare e Valutazione** | | **Valore (€)** |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato OMI alla data di stima del 12/01/2021**<br>è pari a 7.332,00 € per 12,2 m² pari a 600,98 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato alla data di stima del 12/01/2021**<br>è pari a 7.758,00 € per 12,2 m² pari a 635,90 €/m² | | 7.758,00 |
| | | **Totale** | 7.758,00 |

| **Totale Lotti** | **7.758,00** |
|---|---|

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 34


| | |
|---|---|
| Frontespizio | 1 |
| Compendio Immobiliare | 2 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 3 |
| Premessa | 3 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 4 |
| Soggetti | 4 |
| **Lotto 1** | |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Scheda immobile | 5 |
| Geografia | 6 |
| Consistenze superficiarie | 7 |
| Caratteristiche | 9 |
| Segmento di mercato | 10 |
| Documenti | 11 |
| Consistenza catastale | 13 |
| Valutazione | 14 |
| Stima per punti di merito | 15 |
| Risultati della valutazione | 16 |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Profilo immobiliare | 17 |
| Valutazione | 18 |
| Comparabili | 18 |
| Market Comparison Approach | 21 |
| Risultati della valutazione | 24 |
| Quadro riassuntivo | 24 |
| Firme | 25 |

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/11/2020 - Ora: 17.09.44 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T327782 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2524** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **ENTE URBANO** | **32 85** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2524 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **32 85** | **<A5** | **Euro 29,72** | **Euro 12,72** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

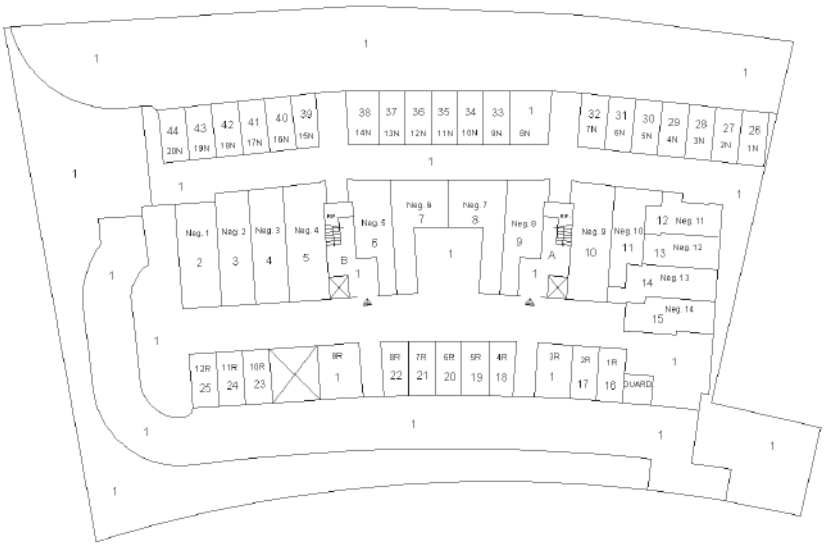
Visura telematica

| ELABORATO PLANIMETRICO |
|---|
| Compilato da:<br>Chimento Francesco |
| Iscritto all'albo:<br>Ingegneri |
| Prov. Roma N. 9566 |

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. 001062386 del 14/11/2003 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2524 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

## PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.02.24 Segue

Visura n.: T267802 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## 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: 140 Particella: 2524 Sub.: 34** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| **1** | | **140** | **2524** | **34** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **34** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | VARIAZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 01062386 in atti dal 09/12/2003 COLLAUDO DOCFA- CONVALIDA CLASS. (n. 54482.1/2003) |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **34** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 14/11/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 100/100 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

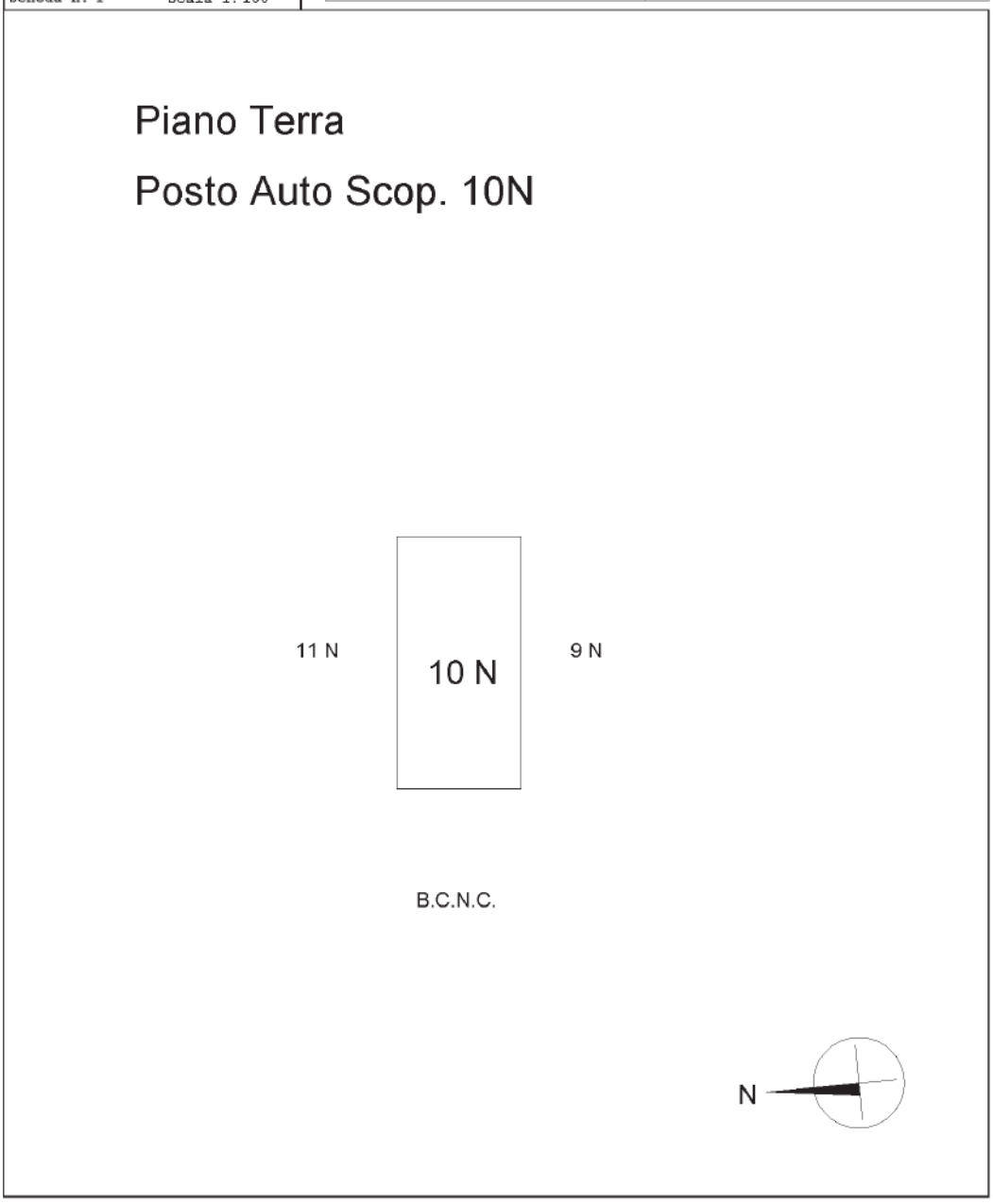
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n 001062386 del 14/11/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2524 | |
| Subalterno: 34 | Prov. Roma N. 9566 |

Scheda n. 1 Scala 1: 100




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Subalterno: 34 >
VIA CARLO BERNARI piano: T;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r.l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costruz.)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r.l. raff. M.P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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 posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 35

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 35

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

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

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**
7.770,00 € Diconsi Euro settemilasettecentosettanta

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 35 |
| Superficie (m²) | 12,24 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 7.344,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 35 |
| Superficie (m²) | 12,24 |
| Valore unitario (€/m²) | 634,80 |
| Valore di mercato (€) | 7.770,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, s.n.c. Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 12/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 12/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 35 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 12 m², Rendita 30,37 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 15/10/2020 | **Data ultima modifica** | 12/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 35 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 12,24 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, s.n.c. -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | s.n.c. | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 2,4096" | **Longitudine** | 12° 33' 6,5736" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

## CONSISTENZE SUPERFICIARIE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 12,24 | 1,00 | 12,24 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 12,24 | | 12,24 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

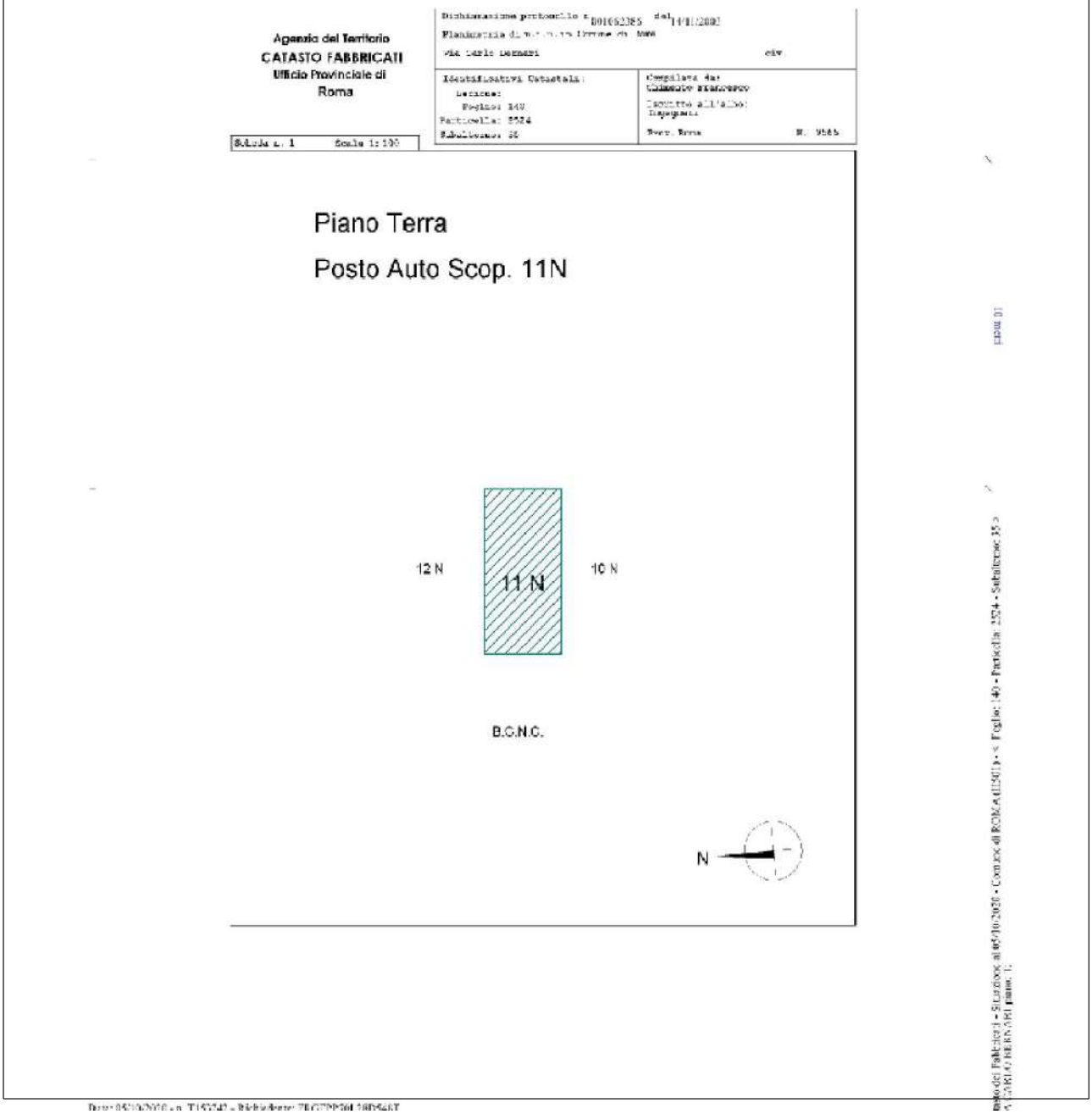
### Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 12,24 | SPS | 1,00 | 12,24 |
| **Totale per piano** | 12,24 | | | 12,24 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 35-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 12,2 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 12,2 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 12/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 03 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 EP 2524 - 2003 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 Visura terreni del 17/11/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2524-35 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 35 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 12 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2524-35-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2524-35 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 03**

## 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 | | 140 | 2524 | 35 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 12 m² | 30,37 | 12,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **30,37** | **12,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2524 Sub. 35 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 12,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2524-35 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 20/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 12/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima per Punti di merito

## Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.
Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato.
Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

| Quotazione/Prezzo medio | Descrizione | Valore unitario (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 12,24 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (12,2 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 7.344,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 7.344,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.344,00 €
Diconsi Euro settemilatrecentoquarantaquattro

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

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

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 12/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

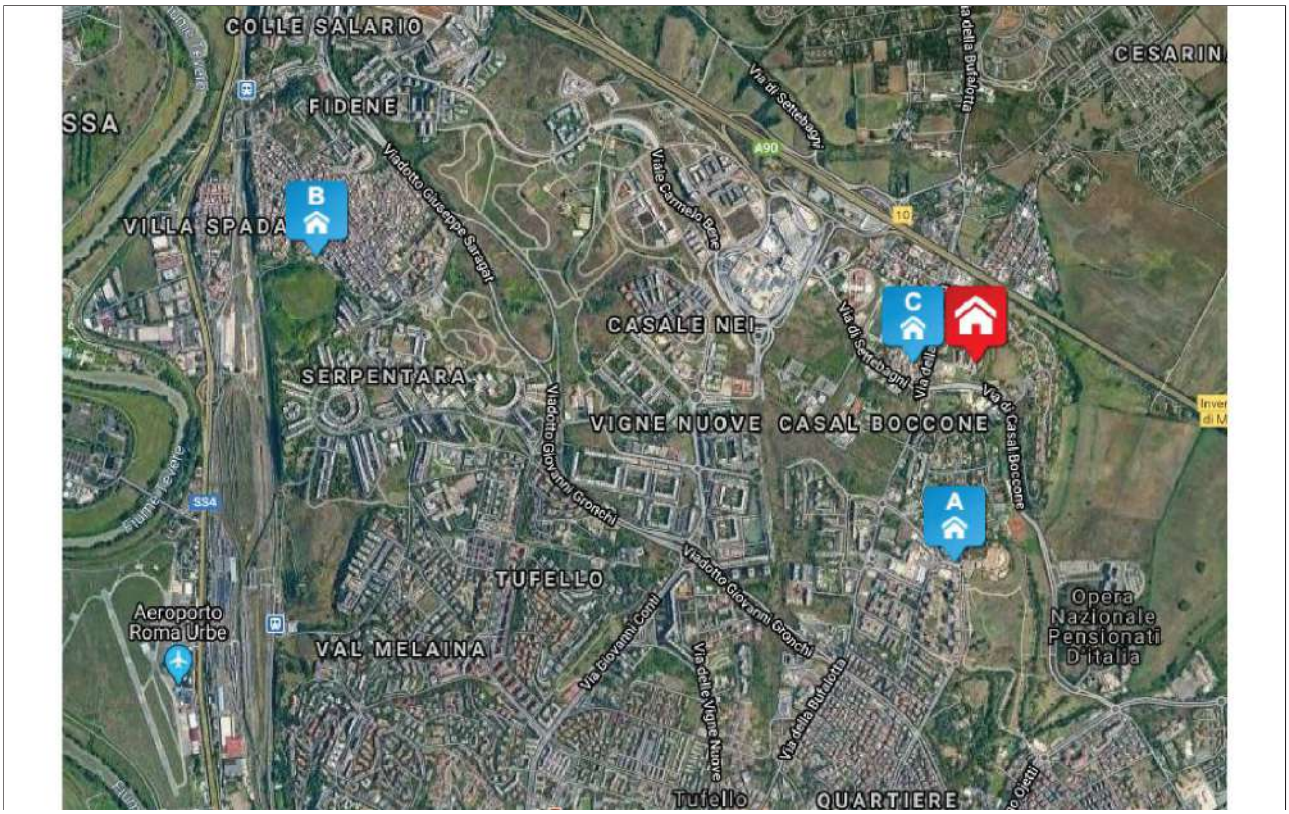
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) |
| **Destinazione** | Commerciale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) |
| **Destinazione** | Residenziale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 12/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 12,2 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (12,2-12,0) | 136,00 | (12,2-15,0) | -1.564,01 | (12,2-15,0) | -1.564,01 |
| **Prezzo corretto** | | **7.786,00** | | **7.585,99** | | **7.935,99** |

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%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(7.935,99-7.585,99)*100]/7.585,99 = 4,61% > 0%.

## 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 (7.786,00+7.585,99+7.935,99)/3=7.769,33 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 7.769,33 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.770,00 €
Diconsi Euro settemilasettecentosettanta

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| **N.** | **Compendio immobiliare e Valutazione** | | **Valore (€)** |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato OMI alla data di stima del 12/01/2021**<br>è pari a 7.344,00 € per 12,2 m² pari a 601,97 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato alla data di stima del 12/01/2021**<br>è pari a 7.770,00 € per 12,2 m² pari a 636,89 €/m² | | 7.770,00 |
| | | **Totale** | 7.770,00 |

| **Totale Lotti** | **7.770,00** |
|---|---|

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 35

Frontespizio 1
Compendio Immobiliare 2
Elenco immobili oggetto di stima 3
Premessa 3
Mandato e assunzioni preliminari 4
Soggetti 4
**Lotto 1**
**Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)**
Scheda immobile 5
Geografia 6
Consistenze superficiarie 7
Caratteristiche 9
Segmento di mercato 10
Documenti 11
Consistenza catastale 13
Valutazione 14
Stima per punti di merito 15
Risultati della valutazione 16
**Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)**
Profilo immobiliare 17
Valutazione 18
Comparabili 18
Market Comparison Approach 21
Risultati della valutazione 24
Quadro riassuntivo 24
Firme 25

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

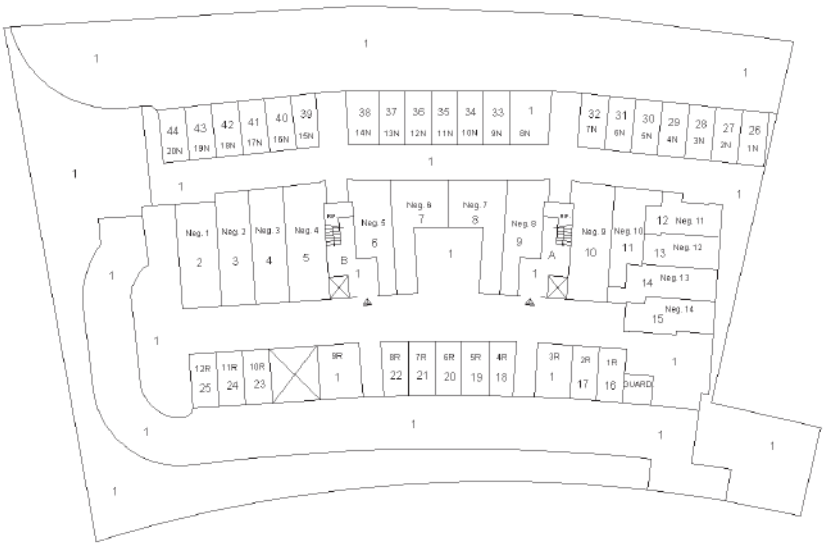
Per l'immobile in oggetto si rimanda alla specifica relazione all'uopo predisposta.

| ELABORATO PLANIMETRICO |
|---|
| Compilato da:<br>Chimento Francesco |
| Iscritto all'albo:<br>Ingegneri |
| Prov. Roma N. 9566 |

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. 001062386 del 14/11/2003 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2524 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

## PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/11/2020 - Ora: 17.09.44 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T327782 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2524** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **ENTE URBANO** | **32 85** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2524 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **32 85** | **<A5** | **Euro 29,72** | **Euro 12,72** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

Visura telematica

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.02.57 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T268091 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: 140 Particella: 2524 Sub.: 35** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| **1** | | **140** | **2524** | **35** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **35** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | VARIAZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 01062386 in atti dal 09/12/2003 COLLAUDO DOCFA- CONVALIDA CLASS. (n. 54482.1/2003) |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **35** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 14/11/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 100/100 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

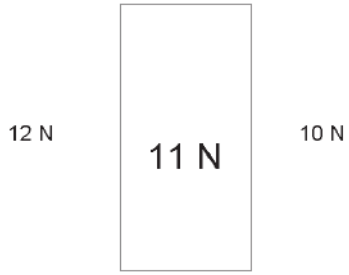
Dichiarazione protocollo n 001062386 del 14/11/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2524 | |
| Subalterno: 35 | Prov. Roma N. 9566 |

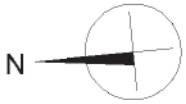
Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano Terra

## Posto Auto Scop. 11N




B.C.N.C.




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Subalterno: 35 >
VIA CARLO BERNARI piano: T;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. raff. M. P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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 posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 36

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 36

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

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

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**
7.736,00 € Diconsi Euro settemilasettecentotrentasei

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 36 |
| Superficie (m²) | 12,18 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 7.308,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 36 |
| Superficie (m²) | 12,18 |
| Valore unitario (€/m²) | 635,14 |
| Valore di mercato (€) | 7.736,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, s.n.c. Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 12/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 12/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 36 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 12 m², Rendita 30,37 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 15/10/2020 | **Data ultima modifica** | 21/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 36 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 12,18 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, s.n.c. -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | s.n.c. | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 2,4888" | **Longitudine** | 12° 33' 6,5844" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

## CONSISTENZE SUPERFICIARIE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 12,18 | 1,00 | 12,18 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 12,18 | | 12,18 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

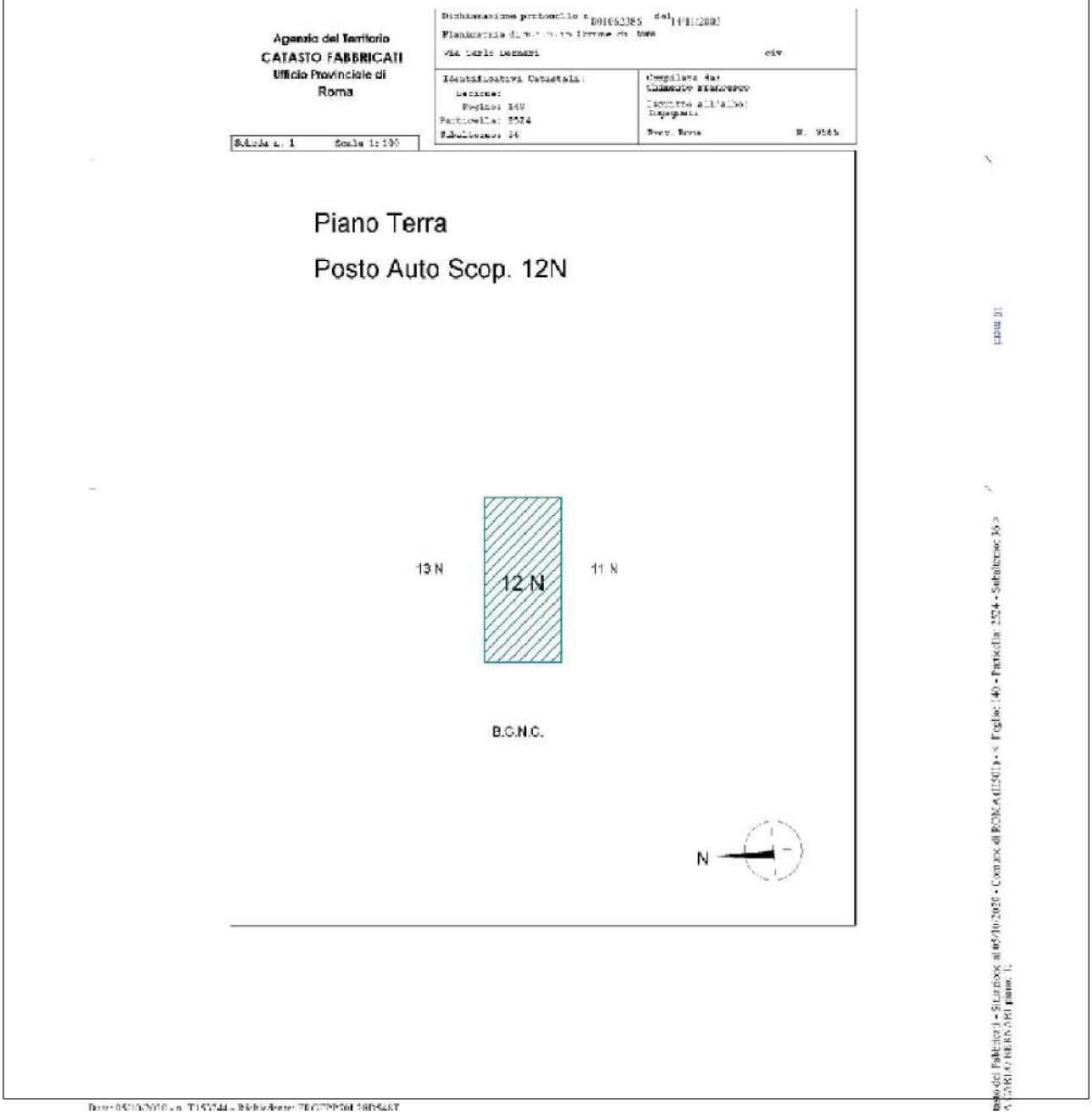
### Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 12,18 | SPS | 1,00 | 12,18 |
| **Totale per piano** | 12,18 | | | 12,18 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 36-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 12,2 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 12,2 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 12/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 03 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 Visura terreni del 17/11/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2524 - 2003 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2524-36 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 36 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 12 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2524-36-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2524-36 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 03**

## 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 | | 140 | 2524 | 36 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 12 m² | 30,37 | 12,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **30,37** | **12,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2524 Sub. 36 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 12,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2524-36 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 22/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 12/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima per Punti di merito

## Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.
Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato.
Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

| Quotazione/Prezzo medio | Descrizione | Valore unitario (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 12,18 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (12,2 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 7.308,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 7.308,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.308,00 €
Diconsi Euro settemilatrecentootto

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

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

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 12/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

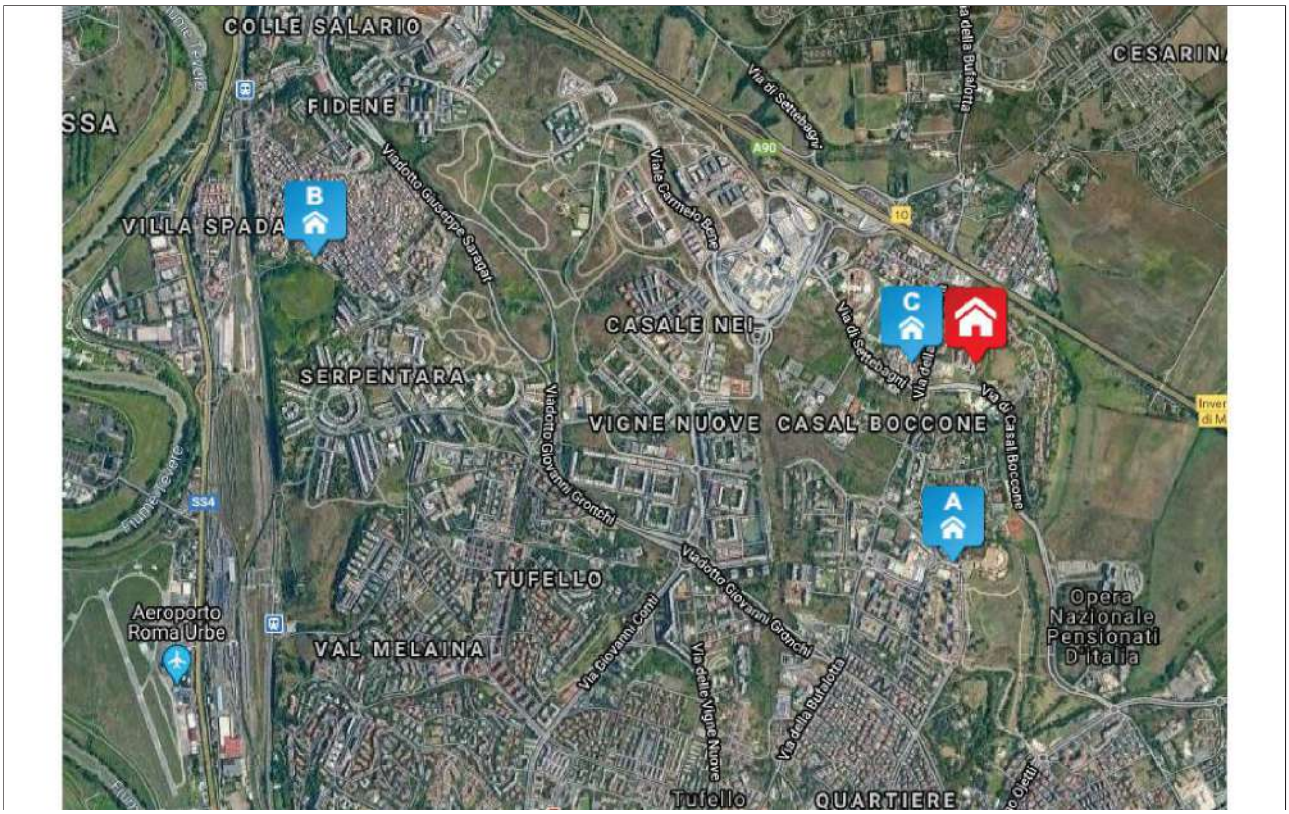
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) |
| **Destinazione** | Commerciale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) |
| **Destinazione** | Residenziale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 12/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 12,2 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (12,2-12,0) | 102,00 | (12,2-15,0) | -1.598,01 | (12,2-15,0) | -1.598,01 |
| **Prezzo corretto** | | **7.752,00** | | **7.551,99** | | **7.901,99** |

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%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(7.901,99-7.551,99)*100]/7.551,99 = 4,63% > 0%.

## 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 (7.752,00+7.551,99+7.901,99)/3=7.735,33 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 7.735,33 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.736,00 €
Diconsi Euro settemilasettecentotrentasei

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| **N.** | **Compendio immobiliare e Valutazione** | | **Valore (€)** |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato OMI alla data di stima del 12/01/2021**<br>è pari a 7.308,00 € per 12,2 m² pari a 599,02 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato alla data di stima del 12/01/2021**<br>è pari a 7.736,00 € per 12,2 m² pari a 634,10 €/m² | | 7.736,00 |
| | | **Totale** | 7.736,00 |

| **Totale Lotti** | **7.736,00** |
|---|---|

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 36

Frontespizio 1
Compendio Immobiliare 2
Elenco immobili oggetto di stima 3
Premessa 3
Mandato e assunzioni preliminari 4
Soggetti 4
**Lotto 1**
**Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)**
Scheda immobile 5
Geografia 6
Consistenze superficiarie 7
Caratteristiche 9
Segmento di mercato 10
Documenti 11
Consistenza catastale 13
Valutazione 14
Stima per punti di merito 15
Risultati della valutazione 16
**Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)**
Profilo immobiliare 17
Valutazione 18
Comparabili 18
Market Comparison Approach 21
Risultati della valutazione 24
Quadro riassuntivo 24
Firme 25

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/11/2020 - Ora: 17.09.44 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T327782 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2524** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **ENTE URBANO** | **32 85** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2524 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **32 85** | **<A5** | **Euro 29,72** | **Euro 12,72** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

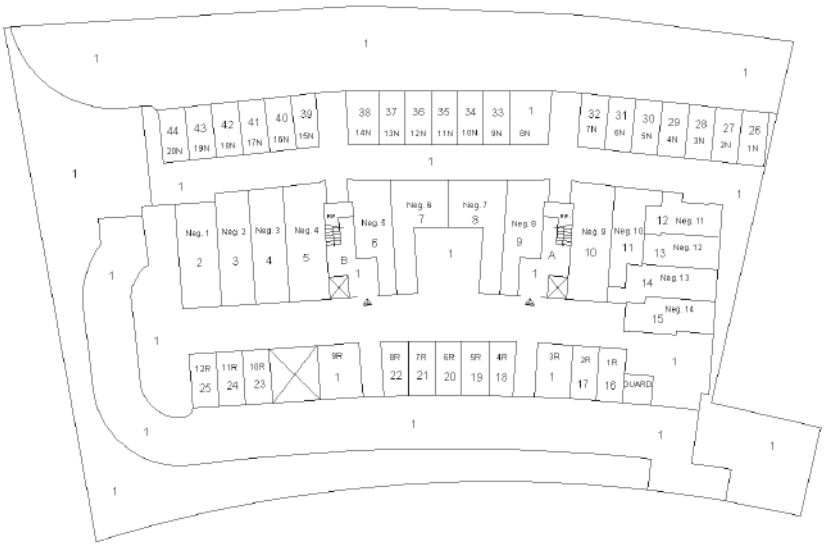
Visura telematica

| ELABORATO PLANIMETRICO |
|---|
| Compilato da:<br>Chimento Francesco |
| Iscritto all'albo:<br>Ingegneri |
| Prov. Roma N. 9566 |

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. 001062386 del 14/11/2003 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2524 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

## PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.03.30 Segue

Visura n.: T268410 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## 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: 140 Particella: 2524 Sub.: 36** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| **1** | | **140** | **2524** | **36** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **36** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | VARIAZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 01062386 in atti dal 09/12/2003 COLLAUDO DOCFA- CONVALIDA CLASS. (n. 54482.1/2003) |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **36** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 14/11/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 100/100 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

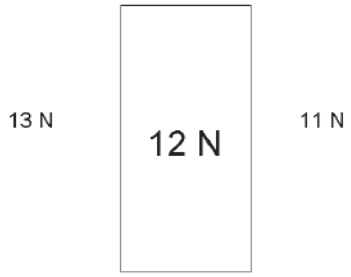
Dichiarazione protocollo n 001062386 del 14/11/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2524 | |
| Subalterno: 36 | Prov. Roma N. 9566 |

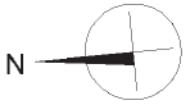
Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano Terra

## Posto Auto Scop. 12N




B.C.N.C.




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Subalterno: 36 >
VIA CARLO BERNARI piano: T;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. raff. M. P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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 posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 37

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 37

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

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

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**
7.758,00 € Diconsi Euro settemilasettecentocinquantaotto

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 37 |
| Superficie (m²) | 12,22 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 7.332,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 37 |
| Superficie (m²) | 12,22 |
| Valore unitario (€/m²) | 634,86 |
| Valore di mercato (€) | 7.758,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, s.n.c. Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 12/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 12/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 37 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 12 m², Rendita 30,37 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 15/10/2020 | **Data ultima modifica** | 21/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 37 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 12,22 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, s.n.c. -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | s.n.c. | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 2,5680" | **Longitudine** | 12° 33' 6,5736" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

## CONSISTENZE SUPERFICIARIE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 12,22 | 1,00 | 12,22 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 12,22 | | 12,22 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

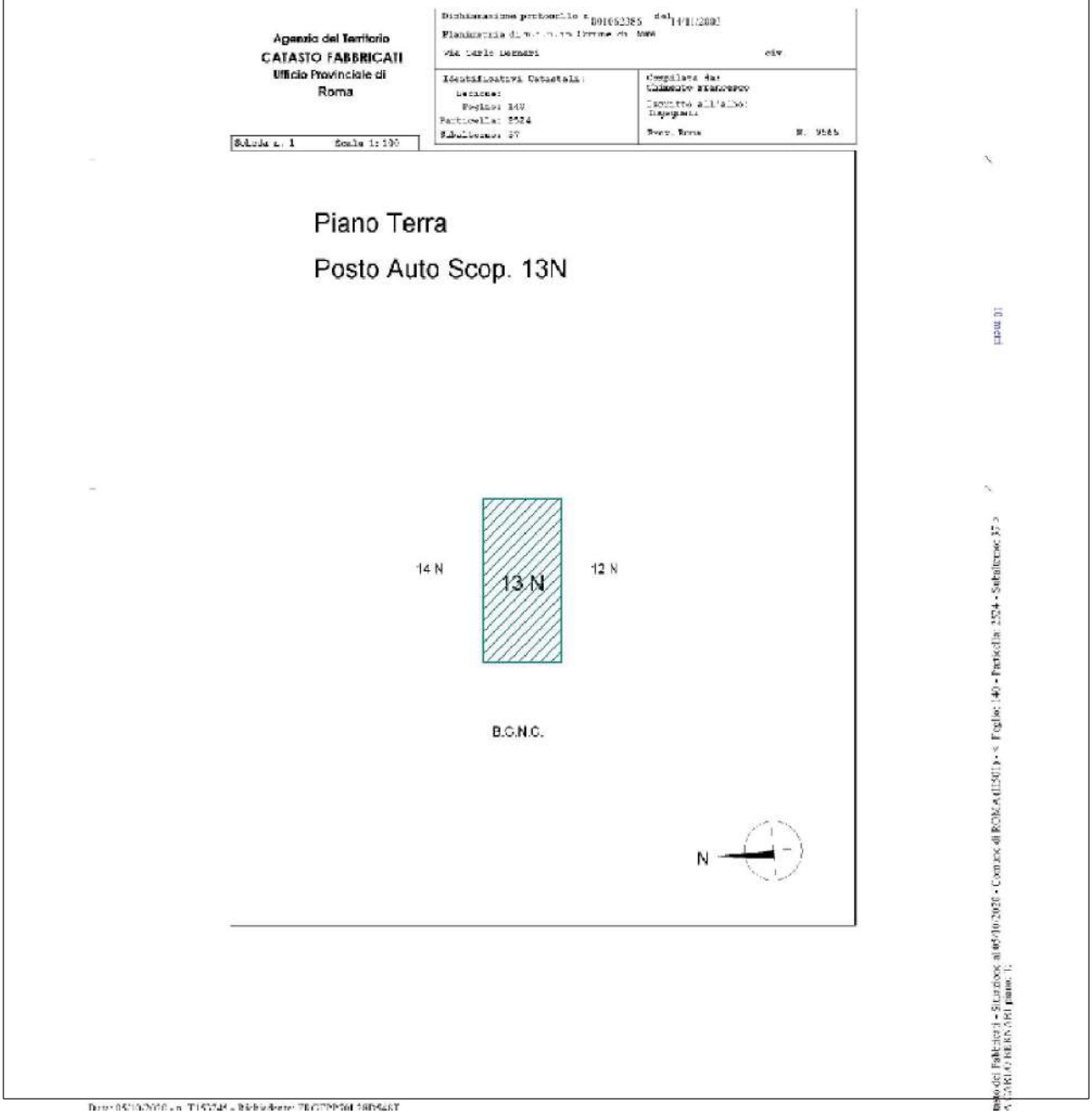
### Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 12,22 | SPS | 1,00 | 12,22 |
| **Totale per piano** | 12,22 | | | 12,22 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 37-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 12,2 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 12,2 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 12/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 03 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 Visura terreni del 17/11/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2524 - 2003 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2524-37 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 37 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 12 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2524-37-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2524-37 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 03**

## 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 | | 140 | 2524 | 37 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 12 m² | 30,37 | 12,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **30,37** | **12,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2524 Sub. 37 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 12,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2524-37 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 22/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 12/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima per Punti di merito

## Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.
Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato.
Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

| Quotazione/Prezzo medio | Descrizione | Valore unitario (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 12,22 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (12,2 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 7.332,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 7.332,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.332,00 €
Diconsi Euro settemilatrecentotrentadue

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

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

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 12/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

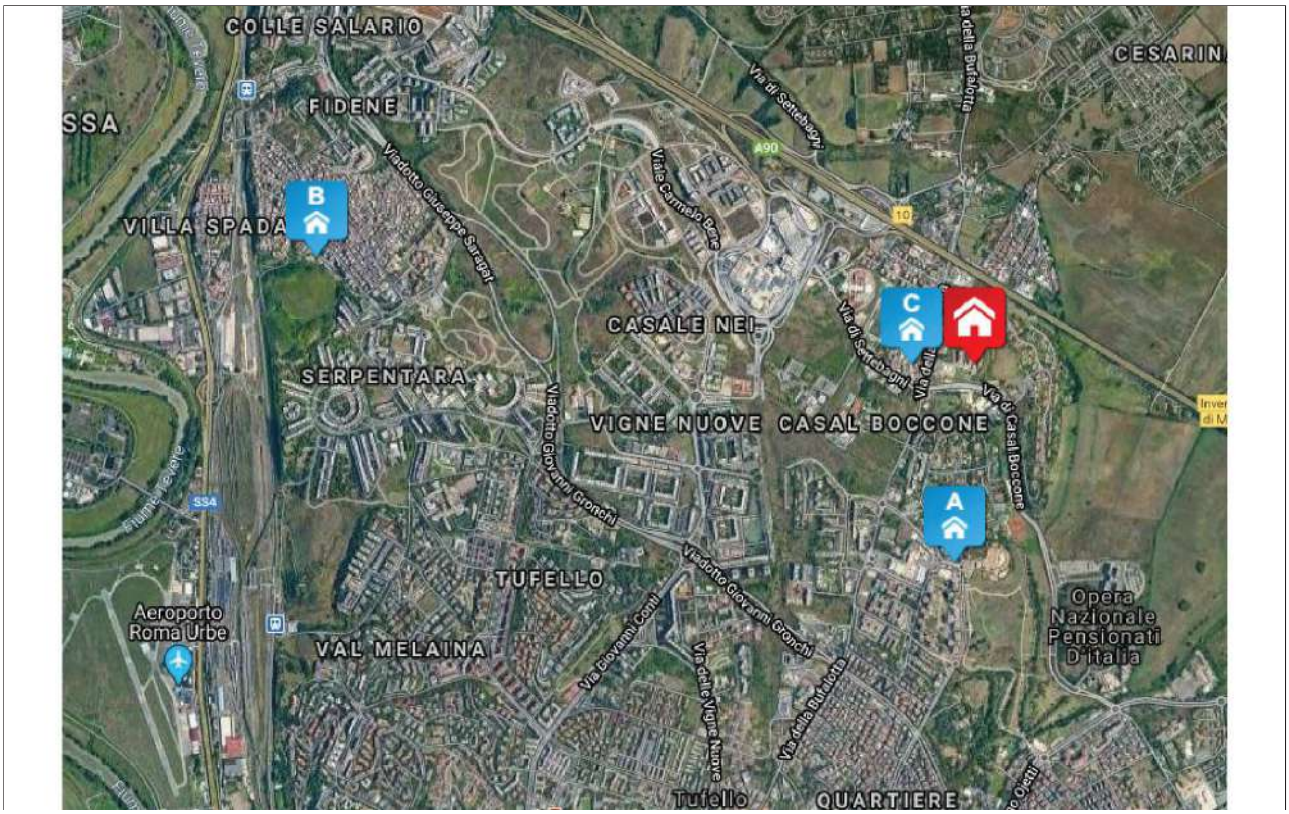
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) |
| **Destinazione** | Commerciale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) |
| **Destinazione** | Residenziale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 12/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 12,2 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|

# QUADRO RIASSUNTIVO

## Lotto 01 - Lotto 1

| | |
|---|---|
| **Totale Lotti** | **0,00** |

## FIRME

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

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

---

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/
- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/11/2020 - Ora: 17.09.44 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T327782 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2524** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **ENTE URBANO** | **32 85** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2524 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **32 85** | **<A5** | **Euro 29,72** | **Euro 12,72** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

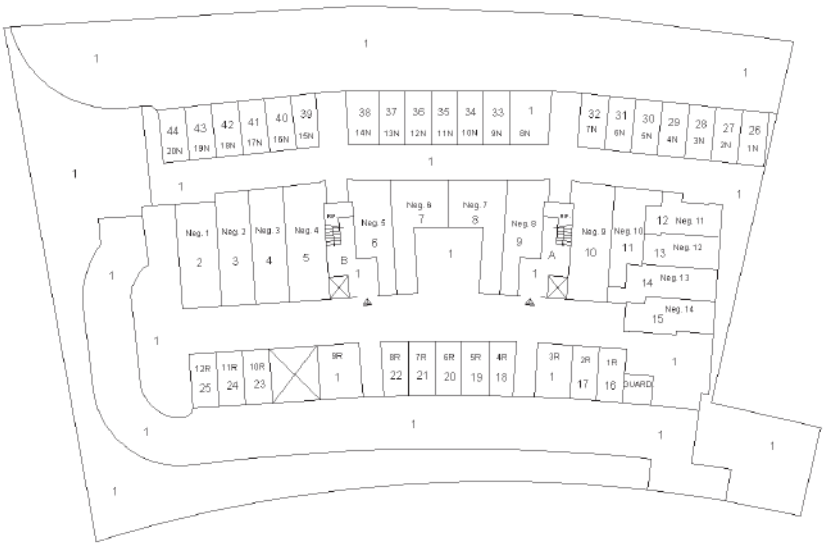
Visura telematica

| ELABORATO PLANIMETRICO |
|---|
| Compilato da:<br>Chimento Francesco |
| Iscritto all'albo:<br>Ingegneri |
| Prov. Roma N. 9566 |

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. 001062386 del 14/11/2003 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2524 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

## PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.04.12 Segue

Visura n.: T268788 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## 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: 140 Particella: 2524 Sub.: 37** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| **1** | | **140** | **2524** | **37** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **37** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | VARIAZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 01062386 in atti dal 09/12/2003 COLLAUDO DOCFA- CONVALIDA CLASS. (n. 54482.1/2003) |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **37** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 14/11/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 100/100 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

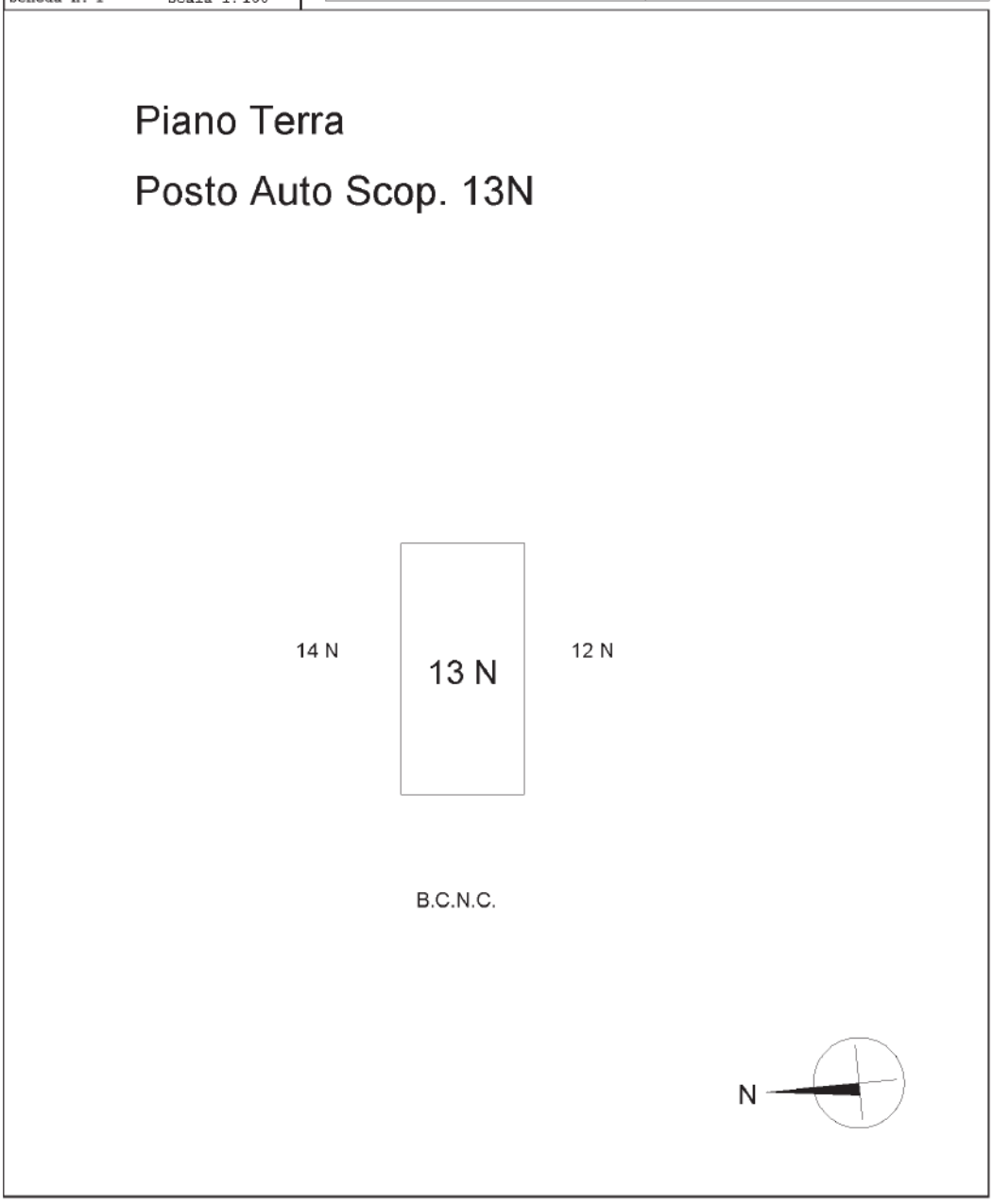
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n 001062386 del 14/11/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2524 | |
| Subalterno: 37 | Prov. Roma N. 9566 |

Scheda n. 1 Scala 1: 100




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Subalterno: 37 >
VIA CARLO BERNARI piano: T;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. raff. M. P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - RIP. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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 posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 38

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 38

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

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

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**
9.283,00 € Diconsi Euro novemiladuecentoottantatre

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 38 |
| Superficie (m²) | 14,91 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 8.946,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 38 |
| Superficie (m²) | 14,91 |
| Valore unitario (€/m²) | 622,60 |
| Valore di mercato (€) | 9.283,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, s.n.c. Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 12/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 12/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 38 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 15 m², Rendita 37,96 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

## MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

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

## SOGGETTI

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 15/10/2020 | **Data ultima modifica** | 21/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 38 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 14,91 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, s.n.c. -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | s.n.c. | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 2,6472" | **Longitudine** | 12° 33' 6,5952" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

## CONSISTENZE SUPERFICIARIE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 14,91 | 1,00 | 14,91 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 14,91 | | 14,91 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 14,9 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 14,9 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 12/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

# SEGMENTO DI MERCATO
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

## Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

## Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

## Rapporti di posizione

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

## DOCUMENTI
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

- **Elenco Fotografie**
- **Elenco Documenti generici**
- **Elenco Visure catastali**
- **Elenco Planimetrie**
- **Elenco Interventi (Lic. / Conc. /  Perm. /  DIA)**

## CONSISTENZA CATASTALE

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 12/01/2021.

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 15/10/2020 | **Data ultima modifica** | 21/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 38 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 14,91 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, s.n.c. -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | s.n.c. | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 2,6472" | **Longitudine** | 12° 33' 6,5952" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

## CONSISTENZE SUPERFICIARIE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 14,91 | 1,00 | 14,91 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 14,91 | | 14,91 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 14,9 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 14,9 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 12/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

## DOCUMENTI
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

- **Elenco Fotografie**
- **Elenco Documenti generici**
- **Elenco Visure catastali**
- **Elenco Planimetrie**
- **Elenco Interventi (Lic. / Conc. /  Perm. /  DIA)**

## CONSISTENZA CATASTALE

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 12/01/2021.

## QUADRO RIASSUNTIVO

**Lotto 01 - Lotto 1**

| | |
|---|---|
| **Totale Lotti** | **0,00** |

## FIRME

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

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

---

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/11/2020 - Ora: 17.09.44 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T327782 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2524** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **ENTE URBANO** | **32 85** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2524 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **32 85** | **<A5** | **Euro 29,72** | **Euro 12,72** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

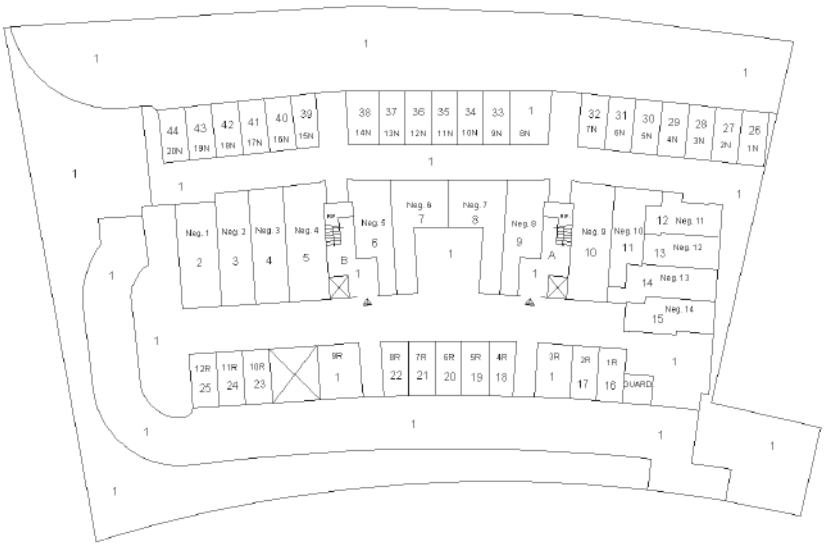
Visura telematica

| ELABORATO PLANIMETRICO |
|---|
| Compilato da:<br>Chimento Francesco |
| Iscritto all'albo:<br>Ingegneri |
| Prov. Roma N. 9566 |

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. 001062386 del 14/11/2003 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2524 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

## PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.04.52 Segue

Visura n.: T269153 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## 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: 140 Particella: 2524 Sub.: 38** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| **1** | | **140** | **2524** | **38** | **6** | | **C/6** | **9** | **15 m²** | **Totale: 15 m²** | **Euro 37,96** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **38** | **6** | | **C/6** | **9** | **15 m²** | | **Euro 37,96** | VARIAZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 01062386 in atti dal 09/12/2003 COLLAUDO DOCFA- CONVALIDA CLASS. (n. 54482.1/2003) |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

# Visura storica per immobile

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

**Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/2003**

| 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** | | **140** | **2524** | **38** | **6** | | **C/6** | **9** | **15 m²** | | **Euro 37,96** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

**Situazione degli intestati dal 19/01/2017**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

**Situazione degli intestati dal 01/03/2005**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

**Situazione degli intestati dal 14/11/2003**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 100/100 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n 001062386 del 14/11/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 140
Particella: 2524
Subalterno: 38

Compilata da:
Chimento Francesco
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Roma N. 9566

Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano Terra

## Posto Auto Scop. 14N

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Subalterno: 38 >
VIA CARLO BERNARI piano: T;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r.l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costruz.)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r.l. raff. M.P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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**

mercoledì 13/01/2021

**Data del rapporto**

mercoledì 13/01/2021

# Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 39

**Numero della pratica**

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 39

**Richiedente valutazione**

Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

**Valutatore**

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

**Tipo di Valutazione**

Fallimentare

**Oggetto**

Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**

7.169,00 € Diconsi Euro settemilacentosessantanove

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 39 |
| Superficie (m²) | 11,18 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 6.708,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 39 |
| Superficie (m²) | 11,18 |
| Valore unitario (€/m²) | 641,23 |
| Valore di mercato (€) | 7.169,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, s.n.c. Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 13/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 13/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 39 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 11 m², Rendita 27,84 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 15/10/2020 | **Data ultima modifica** | 13/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 39 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 11,18 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, s.n.c. -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | s.n.c. | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 2,8272" | **Longitudine** | 12° 33' 6,5952" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

## CONSISTENZE SUPERFICIARIE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 11,18 | 1,00 | 11,18 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 11,18 | | 11,18 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

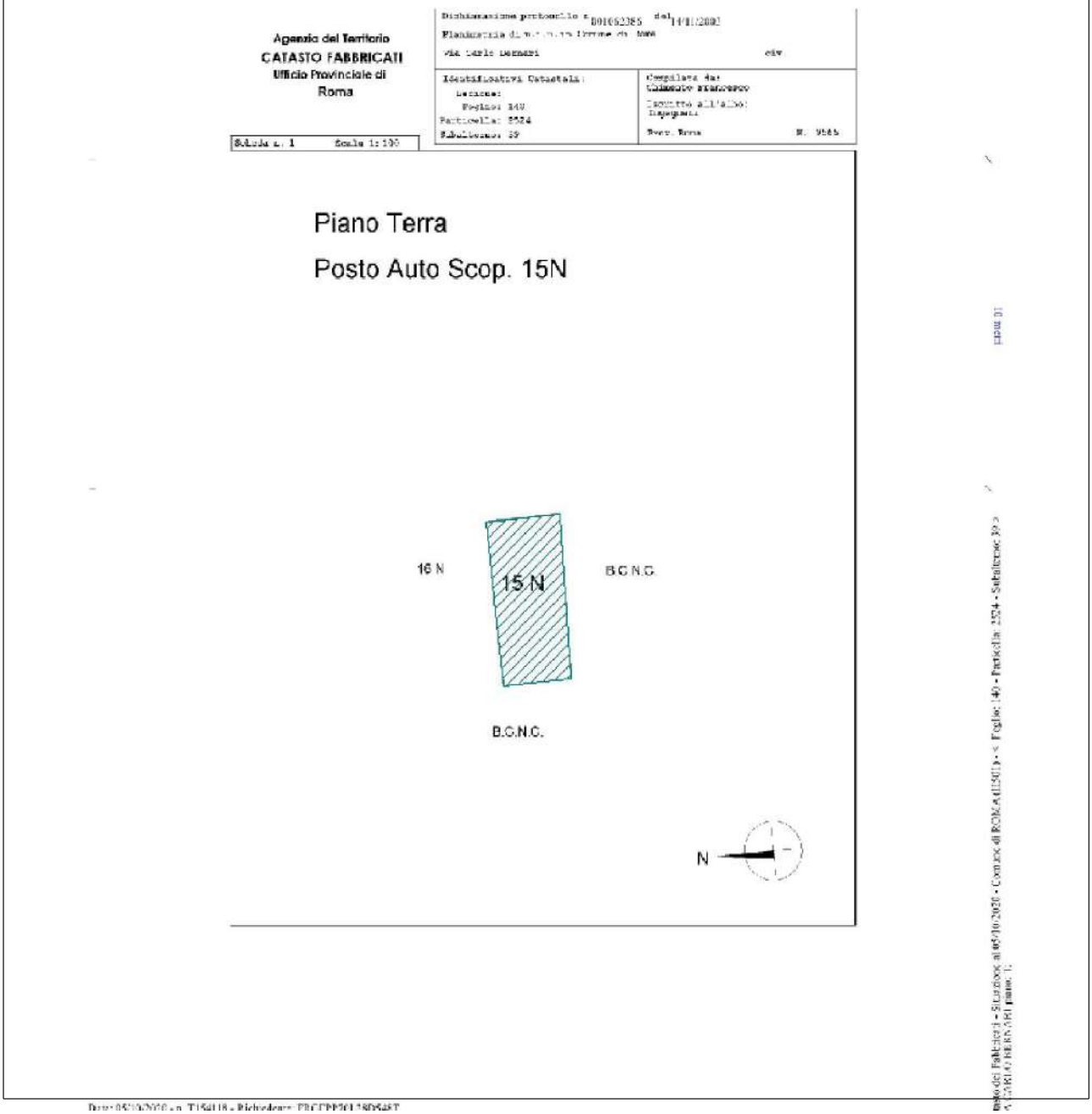
### Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 11,18 | SPS | 1,00 | 11,18 |
| **Totale per piano** | 11,18 | | | 11,18 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 39-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 11,2 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 11,2 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 13/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 02 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 Visura terreni del 17/11/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2524 - 2003 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2524-39 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 39 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 11 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2525-39-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2524-39 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 02**

## 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 | | 140 | 2524 | 39 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 11 m² | 27,84 | 11,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **27,84** | **11,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2524 Sub. 39 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 11,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2524-39 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 18/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 13/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima per Punti di merito

## Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.
Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato.
Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

| Quotazione/Prezzo medio | Descrizione | Valore unitario (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 11,18 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (11,2 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 6.708,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 6.708,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
6.708,00 €
Diconsi Euro seimilasettecentootto

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

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

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 13/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

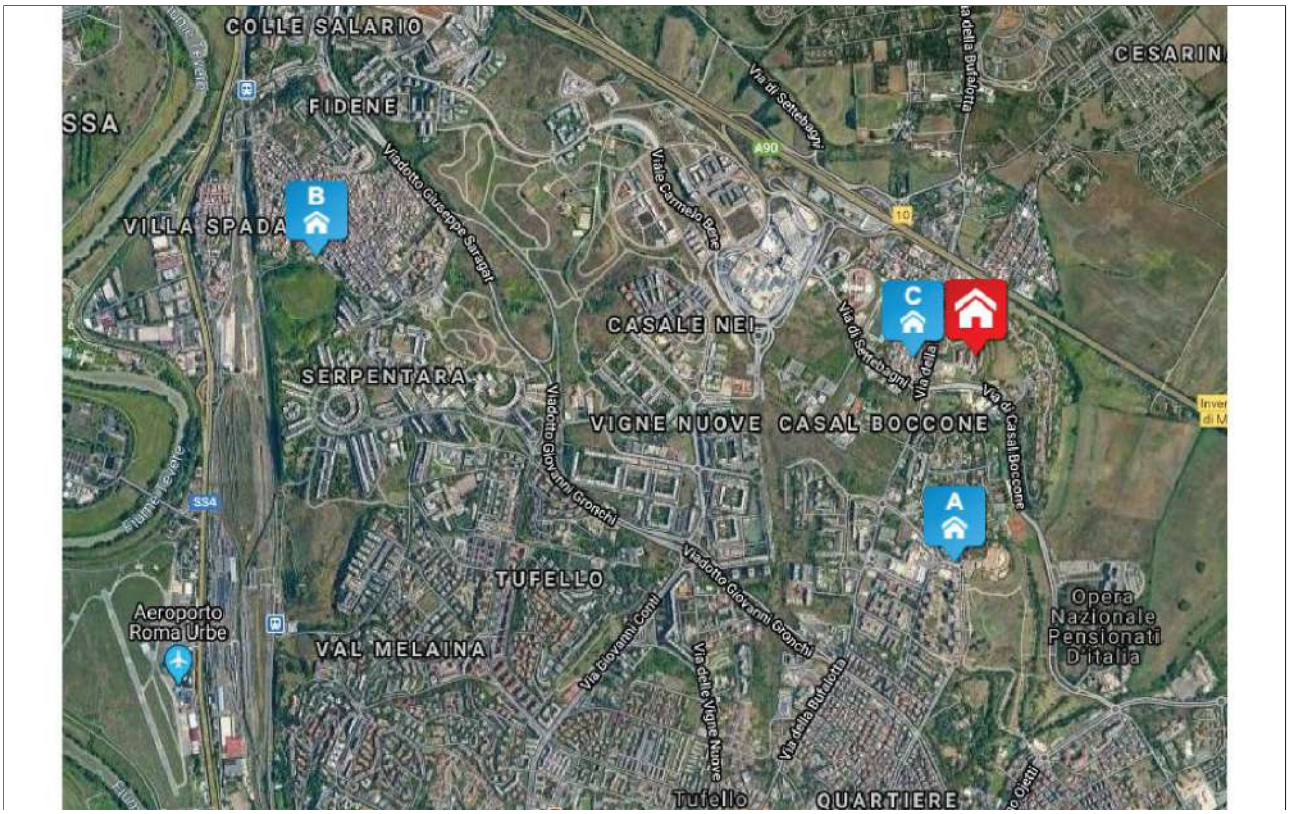
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) | |
| **Destinazione** | Commerciale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 | |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S | |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 13/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 11,2 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (11,2-12,0) | -464,67 | (11,2-15,0) | -2.164,68 | (11,2-15,0) | -2.164,68 |
| **Prezzo corretto** | | **7.185,33** | | **6.985,32** | | **7.335,32** |

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%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(7.335,32-6.985,32)*100]/6.985,32 = 5,01% > 0%.

## 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 (7.185,33+6.985,32+7.335,32)/3=7.168,66 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 7.168,66 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.169,00 €
Diconsi Euro settemilacentosessantanove

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| **N.** | **Compendio immobiliare e Valutazione** | | **Valore (€)** |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato OMI alla data di stima del 13/01/2021**<br>è pari a 6.708,00 € per 11,2 m² pari a 598,93 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato alla data di stima del 13/01/2021**<br>è pari a 7.169,00 € per 11,2 m² pari a 640,09 €/m² | | 7.169,00 |
| | | **Totale** | 7.169,00 |

| **Totale Lotti** | **7.169,00** |
|---|---|

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 39

Frontespizio 1
Compendio Immobiliare 2
Elenco immobili oggetto di stima 3
Premessa 3
Mandato e assunzioni preliminari 4
Soggetti 4
**Lotto 1**
**Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)**
Scheda immobile 5
Geografia 6
Consistenze superficiarie 7
Caratteristiche 9
Segmento di mercato 10
Documenti 11
Consistenza catastale 13
Valutazione 14
Stima per punti di merito 15
Risultati della valutazione 16
**Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)**
Profilo immobiliare 17
Valutazione 18
Comparabili 18
Market Comparison Approach 21
Risultati della valutazione 24
Quadro riassuntivo 24
Firme 25

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/11/2020 - Ora: 17.09.44 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T327782 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2524** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **ENTE URBANO** | **32 85** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2524 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **32 85** | **<A5** | **Euro 29,72** | **Euro 12,72** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

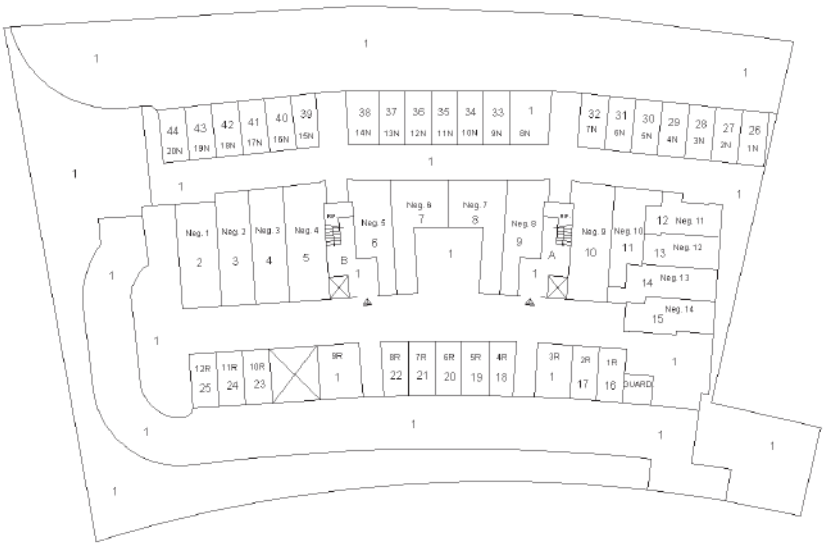
Visura telematica

| ELABORATO PLANIMETRICO |
|---|
| Compilato da:<br>Chimento Francesco |
| Iscritto all'albo:<br>Ingegneri |
| Prov. Roma N. 9566 |

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. 001062386 del 14/11/2003 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2524 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

## PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.05.44 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T269689 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: 140 Particella: 2524 Sub.: 39** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| **1** | | **140** | **2524** | **39** | **6** | | **C/6** | **9** | **11 m²** | **Totale: 11 m²** | **Euro 27,84** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **39** | **6** | | **C/6** | **9** | **11 m²** | | **Euro 27,84** | VARIAZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 01062386 in atti dal 09/12/2003 COLLAUDO DOCFA- CONVALIDA CLASS. (n. 54482.1/2003) |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

# Visura storica per immobile

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

**Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/2003**

| 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** | | **140** | **2524** | **39** | **6** | | **C/6** | **9** | **11 m²** | | **Euro 27,84** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

**Situazione degli intestati dal 19/01/2017**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

**Situazione degli intestati dal 01/03/2005**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

**Situazione degli intestati dal 14/11/2003**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 100/100 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

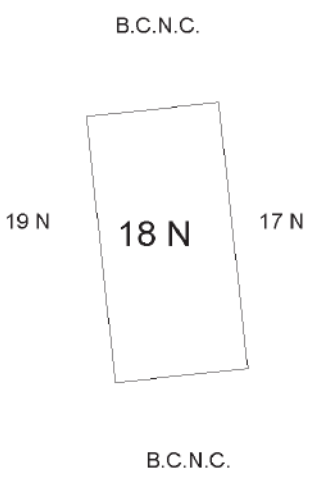
Dichiarazione protocollo n RM0341874 del 05/05/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2525 | |
| Subalterno: 39 | Prov. Roma N. 9566 |

Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano Terra

## Posto Auto Scop. 18N




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Subalterno: 39 >
VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 18N;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r.l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r.l. raff. M.P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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**

mercoledì 13/01/2021

**Data del rapporto**

mercoledì 13/01/2021

# Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 40

**Numero della pratica**

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 40

**Richiedente valutazione**

Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

**Valutatore**

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

**Tipo di Valutazione**

Fallimentare

**Oggetto**

Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**

7.974,00 € Diconsi Euro settemilanovecentosettantaquattro

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 40 |
| Superficie (m²) | 12,60 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 7.560,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 40 |
| Superficie (m²) | 12,60 |
| Valore unitario (€/m²) | 632,86 |
| Valore di mercato (€) | 7.974,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, s.n.c. Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 13/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 13/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 40 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 12 m², Rendita 30,37 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 16/10/2020 | **Data ultima modifica** | 13/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 40 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 12,60 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, s.n.c. -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | s.n.c. | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 2,8920" | **Longitudine** | 12° 33' 6,5844" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

## CONSISTENZE SUPERFICIARIE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 12,60 | 1,00 | 12,60 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 12,60 | | 12,60 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

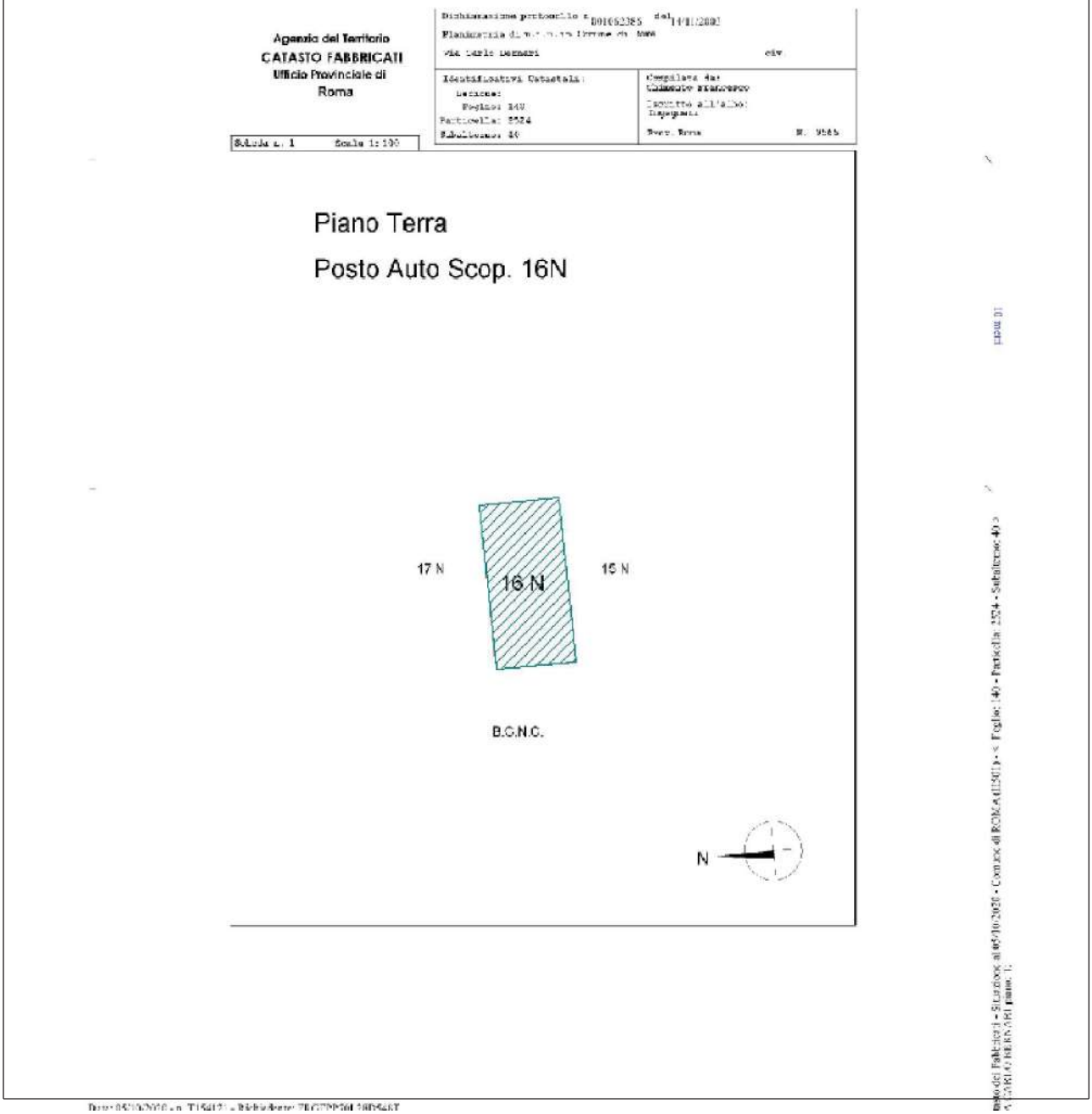
### Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 12,60 | SPS | 1,00 | 12,60 |
| **Totale per piano** | 12,60 | | | 12,60 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 40-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 12,6 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 12,6 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 13/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 02 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 Visura terreni del 17/11/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2524 - 2003 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2525-40 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 40 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 12 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2524-40-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2524-40 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 02**

## 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 | | 140 | 2525 | 40 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 12 m² | 30,37 | 12,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **30,37** | **12,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2525 Sub. 40 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 12,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2525-40 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 18/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 13/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima per Punti di merito

## Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.
Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato.
Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

| Quotazione/Prezzo medio | Descrizione | Valore unitario (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 12,60 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (12,6 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 7.560,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 7.560,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.560,00 €
Diconsi Euro settemilacinquecentosessanta

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 6 del presente rapporto.

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 13/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

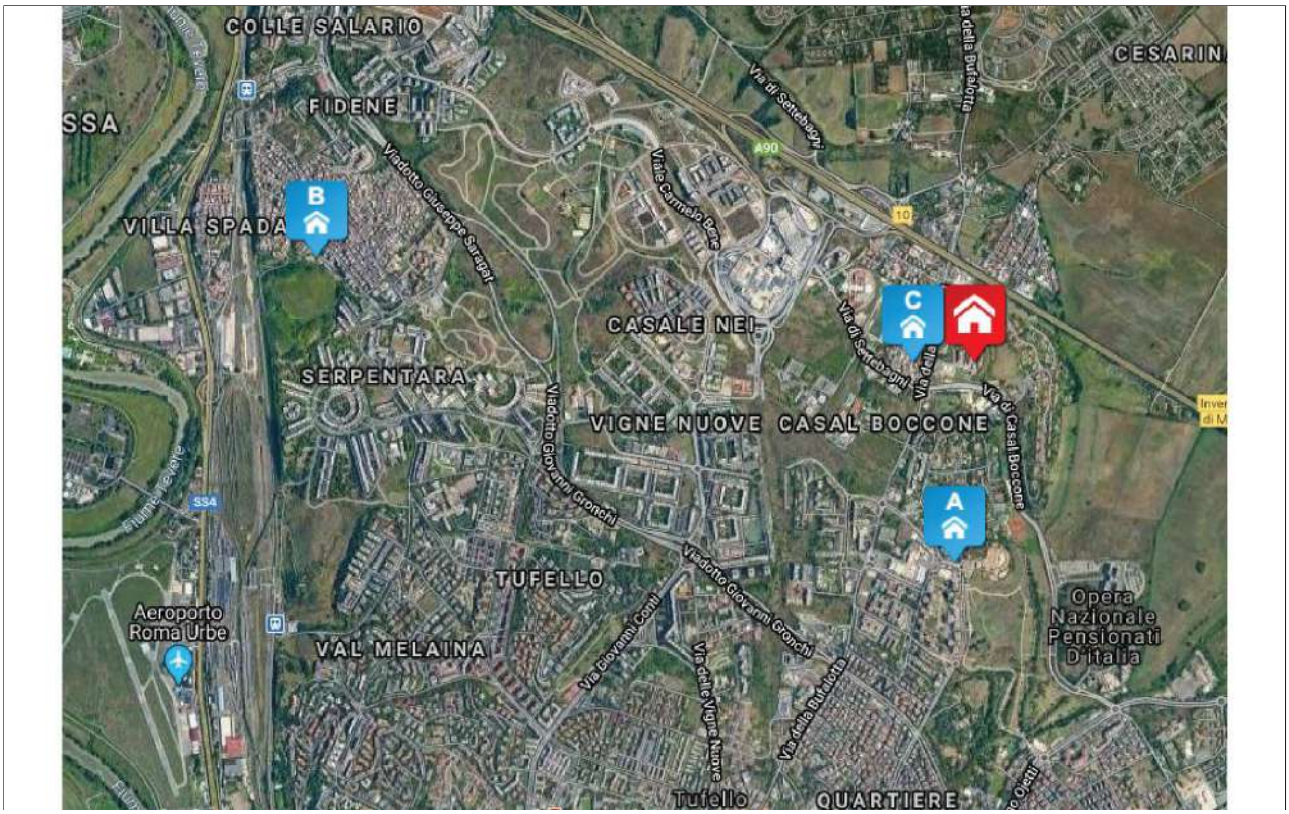
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) | |
| **Destinazione** | Commerciale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 | |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S | |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 6. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 13/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 12,6 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (12,6-12,0) | 340,00 | (12,6-15,0) | -1.360,01 | (12,6-15,0) | -1.360,01 |
| **Prezzo corretto** | | **7.990,00** | | **7.789,99** | | **8.139,99** |

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%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(8.139,99-7.789,99)*100]/7.789,99 = 4,49% > 0%.

## 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 (7.990,00+7.789,99+8.139,99)/3=7.973,33 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 7.973,33 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.974,00 €
Diconsi Euro settemilanovecentosettantaquattro

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| **N.** | **Compendio immobiliare e Valutazione** | | **Valore (€)** |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato OMI alla data di stima del 13/01/2021**<br>è pari a 7.560,00 € per 12,6 m² pari a 600,00 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato alla data di stima del 13/01/2021**<br>è pari a 7.974,00 € per 12,6 m² pari a 632,86 €/m² | | 7.974,00 |
| | | **Totale** | 7.974,00 |

| **Totale Lotti** | **7.974,00** |
|---|---|

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 40


| | |
|---|---|
| Frontespizio | 1 |
| Compendio Immobiliare | 2 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 3 |
| Premessa | 3 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 4 |
| Soggetti | 5 |
| **Lotto 1** | |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Scheda immobile | 6 |
| Geografia | 7 |
| Consistenze superficiarie | 8 |
| Caratteristiche | 10 |
| Segmento di mercato | 11 |
| Documenti | 12 |
| Consistenza catastale | 14 |
| Valutazione | 15 |
| Stima per punti di merito | 16 |
| Risultati della valutazione | 17 |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Profilo immobiliare | 18 |
| Valutazione | 19 |
| Comparabili | 19 |
| Market Comparison Approach | 22 |
| Risultati della valutazione | 25 |
| Quadro riassuntivo | 25 |
| Firme | 26 |

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/11/2020 - Ora: 17.09.44 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T327782 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2524** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **ENTE URBANO** | **32 85** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2524 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **32 85** | **<A5** | **Euro 29,72** | **Euro 12,72** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

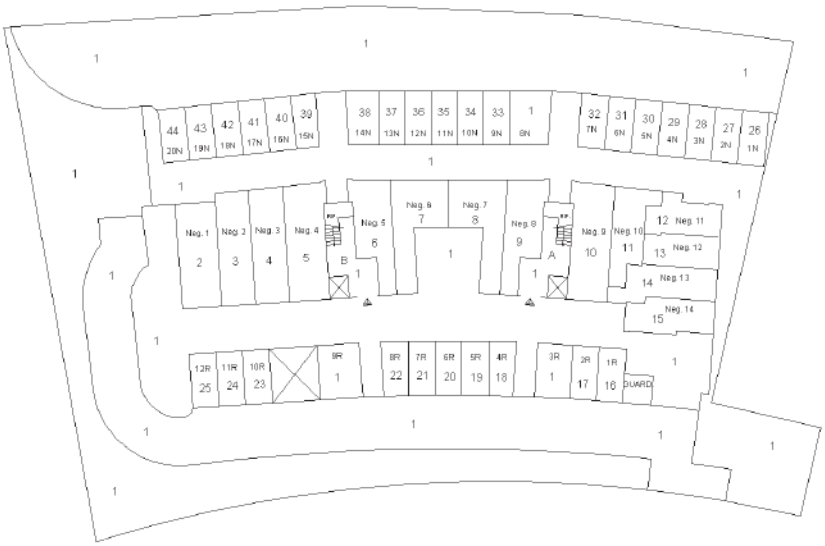
Visura telematica

| ELABORATO PLANIMETRICO |
|---|
| Compilato da:<br>Chimento Francesco |
| Iscritto all'albo:<br>Ingegneri |
| Prov. Roma N. 9566 |

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. 001062386 del 14/11/2003 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2524 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

## PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.31.24 Segue

Visura n.: T285465 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## 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: 140 Particella: 2525 Sub.: 40** |

**INTESTATO**

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

**Unità immobiliare dal 18/12/2019**

| 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** | | **140** | **2525** | **40** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2019 protocollo n. RM0648231 in atti dal 18/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 266492.1/2019) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 17N; |
| **Annotazioni** | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2525**

**Situazione dell'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** | | **140** | **2525** | **40** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 17N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/04/2005

| 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** | | **140** | **2525** | **40** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2005 protocollo n. RM0312986 in atti dal 28/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38942.1/2005) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 17N; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/2004

| 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** | | **140** | **2525** | **40** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 17N; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 05/05/2004

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) | | |

# Visura storica per immobile

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

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

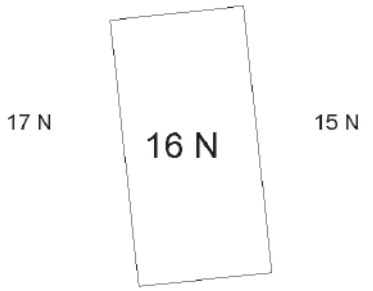
Dichiarazione protocollo n 001062386 del 14/11/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2524 | |
| Subalterno: 40 | Prov. Roma N. 9566 |

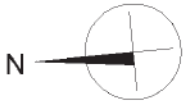
Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano Terra

## Posto Auto Scop. 16N




B.C.N.C.




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Subalterno: 40 >
VIA CARLO BERNARI piano: T;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. raff. M. P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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**

mercoledì 13/01/2021

**Data del rapporto**

mercoledì 13/01/2021

# Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 41

**Numero della pratica**

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 41

**Richiedente valutazione**

Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

**Valutatore**

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

**Tipo di Valutazione**

Fallimentare

**Oggetto**

Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**

8.002,00 € Diconsi Euro ottomiladue

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 41 |
| Superficie (m²) | 12,65 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 7.590,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 41 |
| Superficie (m²) | 12,65 |
| Valore unitario (€/m²) | 632,57 |
| Valore di mercato (€) | 8.002,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, s.n.c. Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 13/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 13/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 41 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 13 m², Rendita 32,90 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 16/10/2020 | **Data ultima modifica** | 13/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 41 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 12,65 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, s.n.c. -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | s.n.c. | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 2,9712" | **Longitudine** | 12° 33' 6,5952" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

## CONSISTENZE SUPERFICIARIE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 12,65 | 1,00 | 12,65 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 12,65 | | 12,65 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

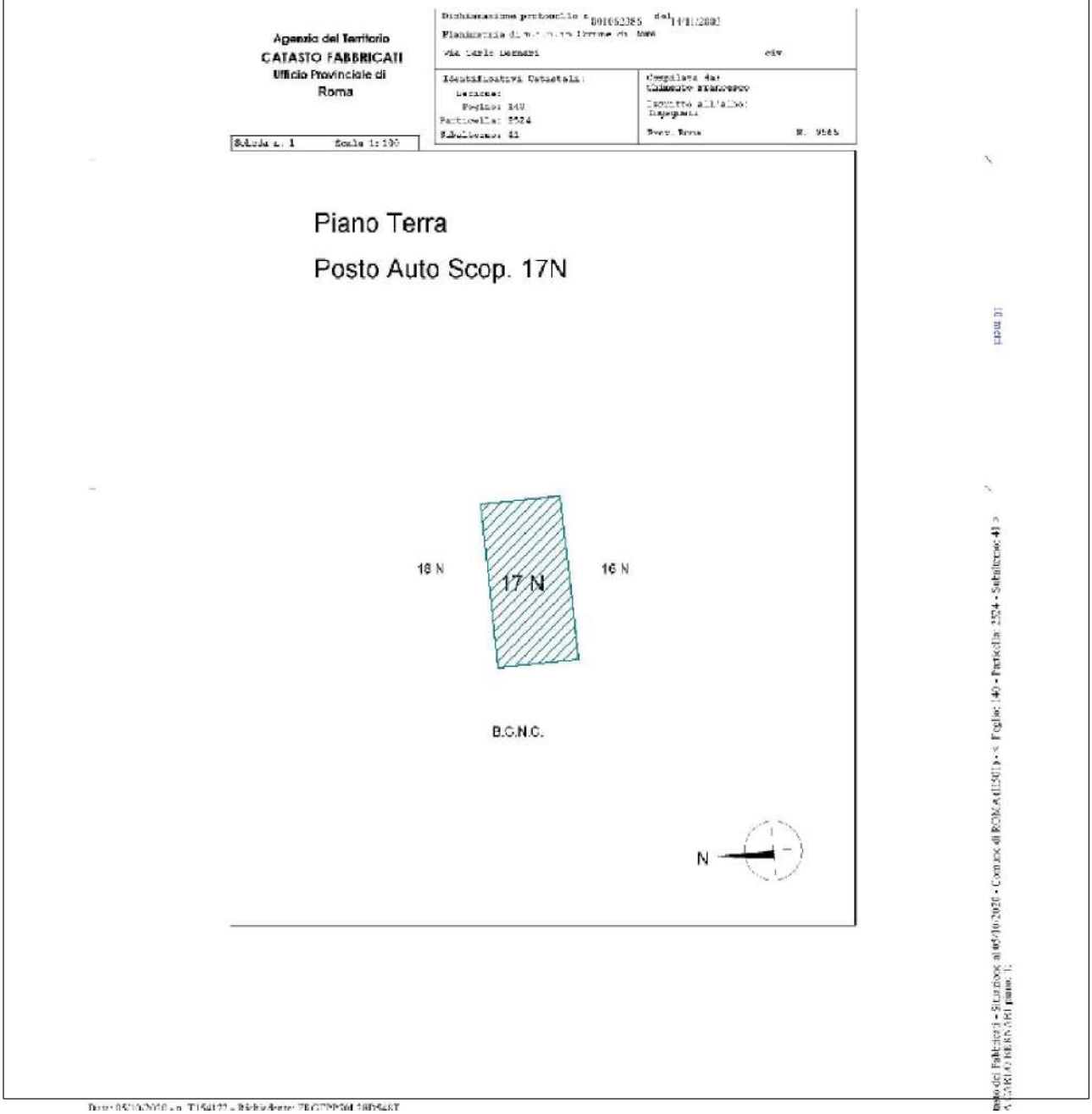
### Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 12,65 | SPS | 1,00 | 12,65 |
| **Totale per piano** | 12,65 | | | 12,65 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 41-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 12,7 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 12,7 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 13/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 02 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 Visura terreni del 17/11/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2524 - 2003 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2524-41 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 41 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 13 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2524-41-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2524-41 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 02**

## 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 | | 140 | 2524 | 41 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 13 m² | 32,90 | 13,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **32,90** | **13,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2524 Sub. 41 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 13,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2524-41 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 18/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 13/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima per Punti di merito

## Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.
Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato.
Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

| Quotazione/Prezzo medio | Descrizione | Valore unitario (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 12,65 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (12,7 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 7.590,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 7.590,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.590,00 €
Diconsi Euro settemilacinquecentonovanta

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

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

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 13/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

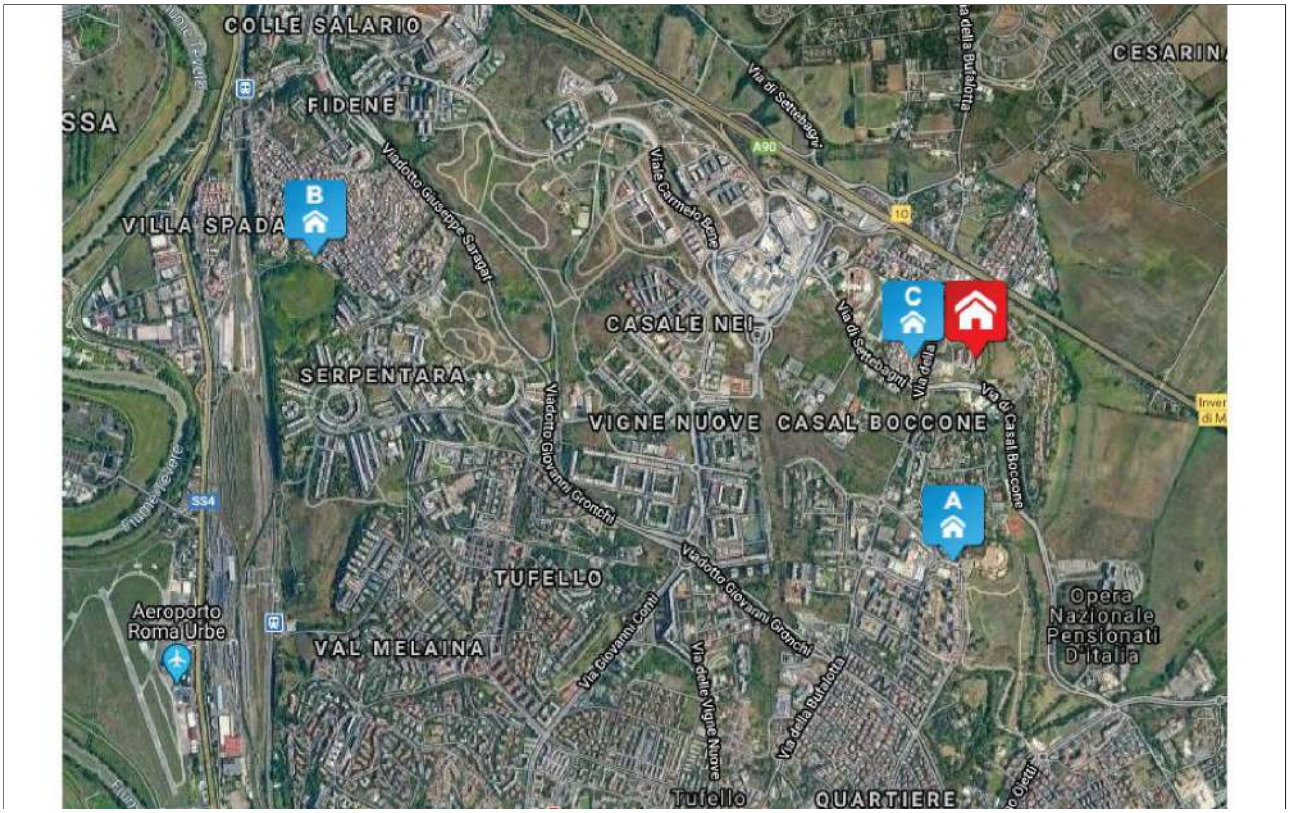
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) | |
| **Destinazione** | Commerciale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 | |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S | |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 13/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 12,7 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (12,7-12,0) | 368,34 | (12,7-15,0) | -1.331,68 | (12,7-15,0) | -1.331,68 |
| **Prezzo corretto** | | **8.018,34** | | **7.818,33** | | **8.168,33** |

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%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(8.168,33-7.818,33)*100]/7.818,33 = 4,48% > 0%.

## 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 (8.018,34+7.818,33+8.168,33)/3=8.001,66 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 8.001,66 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
8.002,00 €
Diconsi Euro ottomiladue

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| **N.** | **Compendio immobiliare e Valutazione** | | **Valore (€)** |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato OMI alla data di stima del 13/01/2021**<br>è pari a 7.590,00 € per 12,7 m² pari a 597,64 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato alla data di stima del 13/01/2021**<br>è pari a 8.002,00 € per 12,7 m² pari a 630,08 €/m² | | 8.002,00 |
| | | **Totale** | 8.002,00 |

| **Totale Lotti** | **8.002,00** |
|---|---|

## RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

### 01 - Lotto 1

| **Compendio catastale** | | **Valore (€)** |
|---|---|---|
| Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, s.n.c. ROMA (RM)<br>**Valore di mercato (13/01/2021)**<br>Fg. 140 Part. 2524 Sub. 41 C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 32,90 €<br>Superficie di 13,00 m² per 583,85 €/m² pari a | | 7.590,00 |
| | **Totale** | **7.590,00** |
| Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, s.n.c. ROMA (RM)<br>**Valore di mercato (13/01/2021)**<br>Fg. 140 Part. 2524 Sub. 41 C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 32,90 €<br>Superficie di 13,00 m² per 615,54 €/m² pari a | | 8.002,00 |
| | **Totale** | **8.002,00** |

## RIPARTO PER DIRITTI REALI

### 01 - Lotto 1

| Compendio immobiliare | Valore (€) |
|---|---|

**Totale 01 - Lotto 1** **0,00**

### 01 - Lotto 1

| Compendio immobiliare | Valore (€) |
|---|---|

**Totale 01 - Lotto 1** **0,00**

## RIPARTO PER ANAGRAFICHE

| Num | Denominazione | Valore |
|---|---|---|
| 1 | Gruppo Bonifaci s.r.l. | 0,00 |
| | **Totale** | **0,00** |

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 41


| | |
|---|---|
| Frontespizio | 1 |
| Compendio Immobiliare | 2 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 3 |
| Premessa | 3 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 4 |
| Soggetti | 4 |
| **Lotto 1** | |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Scheda immobile | 5 |
| Geografia | 6 |
| Consistenze superficiarie | 7 |
| Caratteristiche | 9 |
| Segmento di mercato | 10 |
| Documenti | 11 |
| Consistenza catastale | 13 |
| Valutazione | 14 |
| Stima per punti di merito | 15 |
| Risultati della valutazione | 16 |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Profilo immobiliare | 17 |
| Valutazione | 18 |
| Comparabili | 18 |
| Market Comparison Approach | 21 |
| Risultati della valutazione | 24 |
| Quadro riassuntivo | 24 |
| Firme | 26 |

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/11/2020 - Ora: 17.09.44 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T327782 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2524** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **ENTE URBANO** | **32 85** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2524 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **32 85** | **<A5** | **Euro 29,72** | **Euro 12,72** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

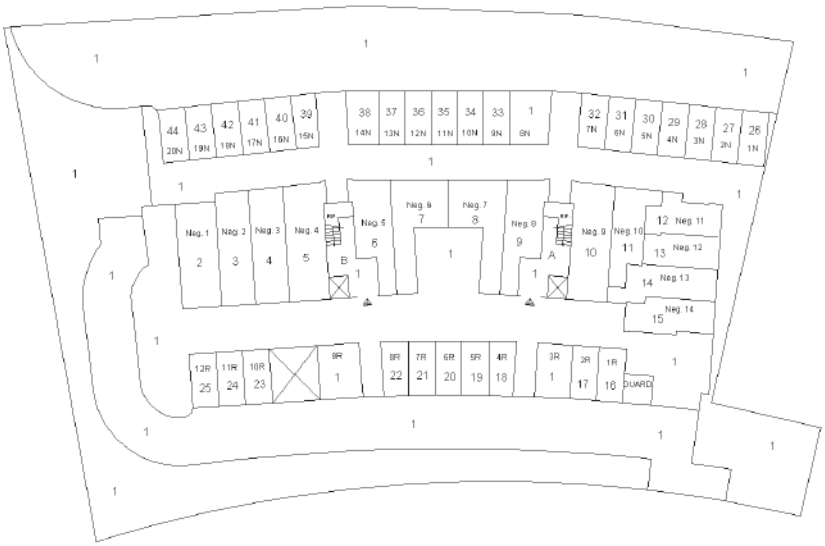
Visura telematica

| ELABORATO PLANIMETRICO |
|---|
| Compilato da:<br>Chimento Francesco |
| Iscritto all'albo:<br>Ingegneri |
| Prov. Roma N. 9566 |

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. 001062386 del 14/11/2003 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2524 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

## PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.06.55 Segue

Visura n.: T270389 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## 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: 140 Particella: 2524 Sub.: 41** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| **1** | | **140** | **2524** | **41** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | **Totale: 13 m²** | **Euro 32,90** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **41** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | VARIAZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 01062386 in atti dal 09/12/2003 COLLAUDO DOCFA- CONVALIDA CLASS. (n. 54482.1/2003) |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **41** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 14/11/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 100/100 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n 001062386 del 14/11/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

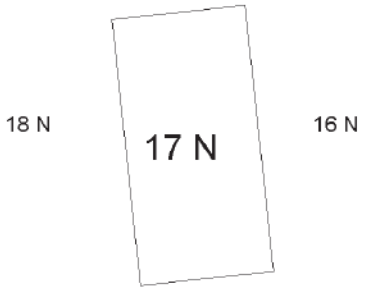
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 140
Particella: 2524
Subalterno: 41

Compilata da:
Chimento Francesco
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Roma N. 9566

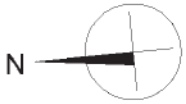
Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano Terra

## Posto Auto Scop. 17N




B.C.N.C.




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Subalterno: 41 >
VIA CARLO BERNARI piano: T;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. raff. M. P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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**
mercoledì 13/01/2021

**Data del rapporto**
mercoledì 13/01/2021

# Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 42

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 42

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

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

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**
7.951,00 € Diconsi Euro settemilanovecentocinquantauno

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) | |
|---|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto | |
| Comune | ROMA | |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. | |
| Proprietà | In condominio con altre unità. | |
| Utilizzo | In proprietà | |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 42 | |
| Superficie (m²) | 12,56 | |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 | |
| Valore di mercato (€) | 7.536,00 | |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) | |
|---|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto | |
| Comune | ROMA | |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. | |
| Proprietà | In condominio con altre unità. | |
| Utilizzo | In proprietà | |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 42 | |
| Superficie (m²) | 12,56 | |
| Valore unitario (€/m²) | 633,04 | |
| Valore di mercato (€) | 7.951,00 | |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, s.n.c. Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 13/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 13/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 42 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 12 m², Rendita 30,37 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 16/10/2020 | **Data ultima modifica** | 13/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 42 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 12,56 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, s.n.c. -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | s.n.c. | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 3,0576" | **Longitudine** | 12° 33' 6,5844" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

## CONSISTENZE SUPERFICIARIE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 12,56 | 1,00 | 12,56 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 12,56 | | 12,56 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

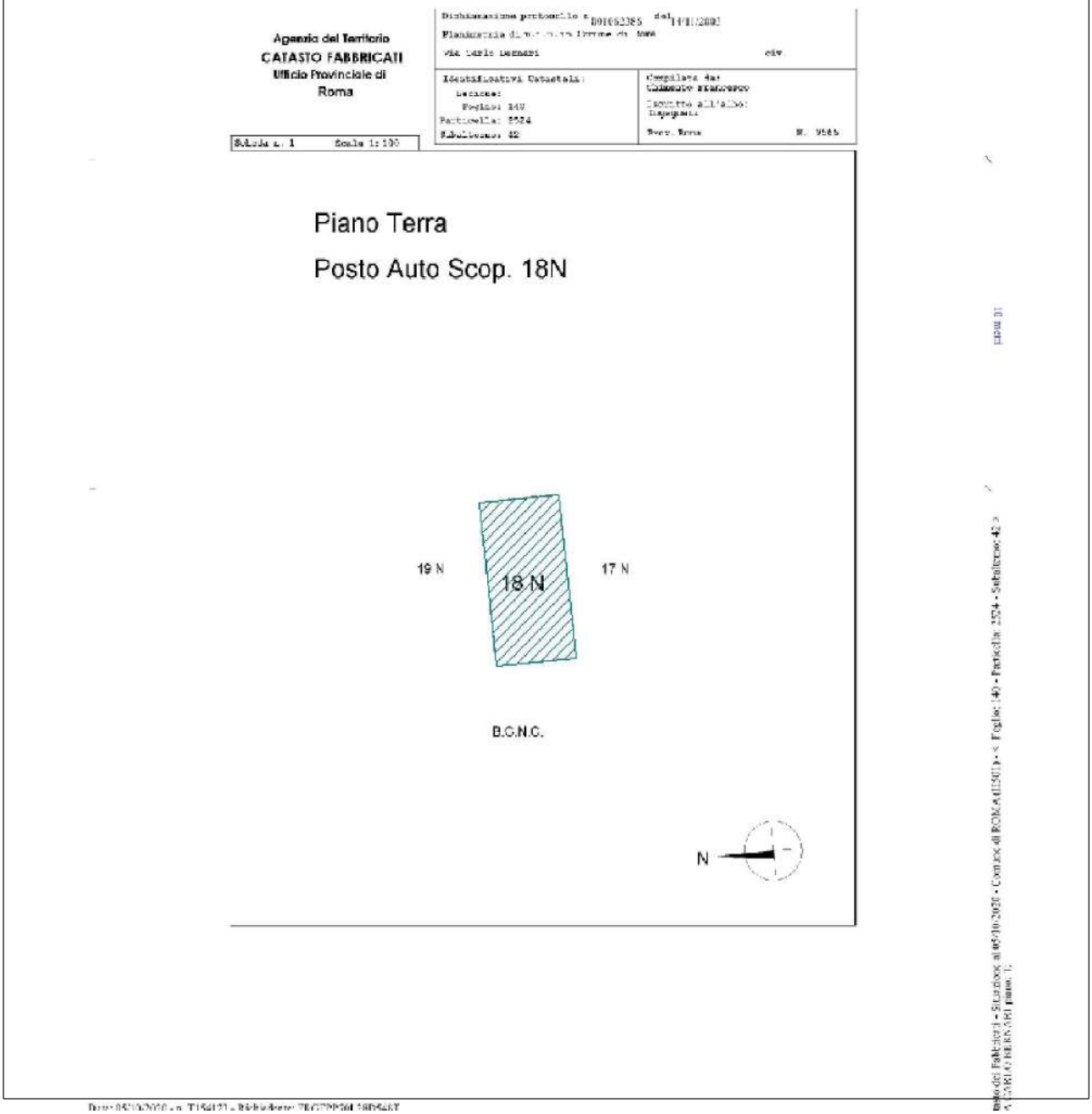
### Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 12,56 | SPS | 1,00 | 12,56 |
| **Totale per piano** | 12,56 | | | 12,56 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 42-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 12,6 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 12,6 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 13/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 02 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 Visura terreni del 17/11/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2524 - 2003 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2524-42 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 42 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 12 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2524-42-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2524-42 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 02**

## 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 | | 140 | 2524 | 42 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 12 m² | 30,37 | 12,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **30,37** | **12,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2524 Sub. 42 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 12,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2524-42 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 18/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 13/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima per Punti di merito

## Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.
Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato.
Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

| Quotazione/Prezzo medio | Descrizione | Valore unitario (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 12,56 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (12,6 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 7.536,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 7.536,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.536,00 €
Diconsi Euro settemilacinquecentotrentasei

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 6 del presente rapporto.

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 13/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

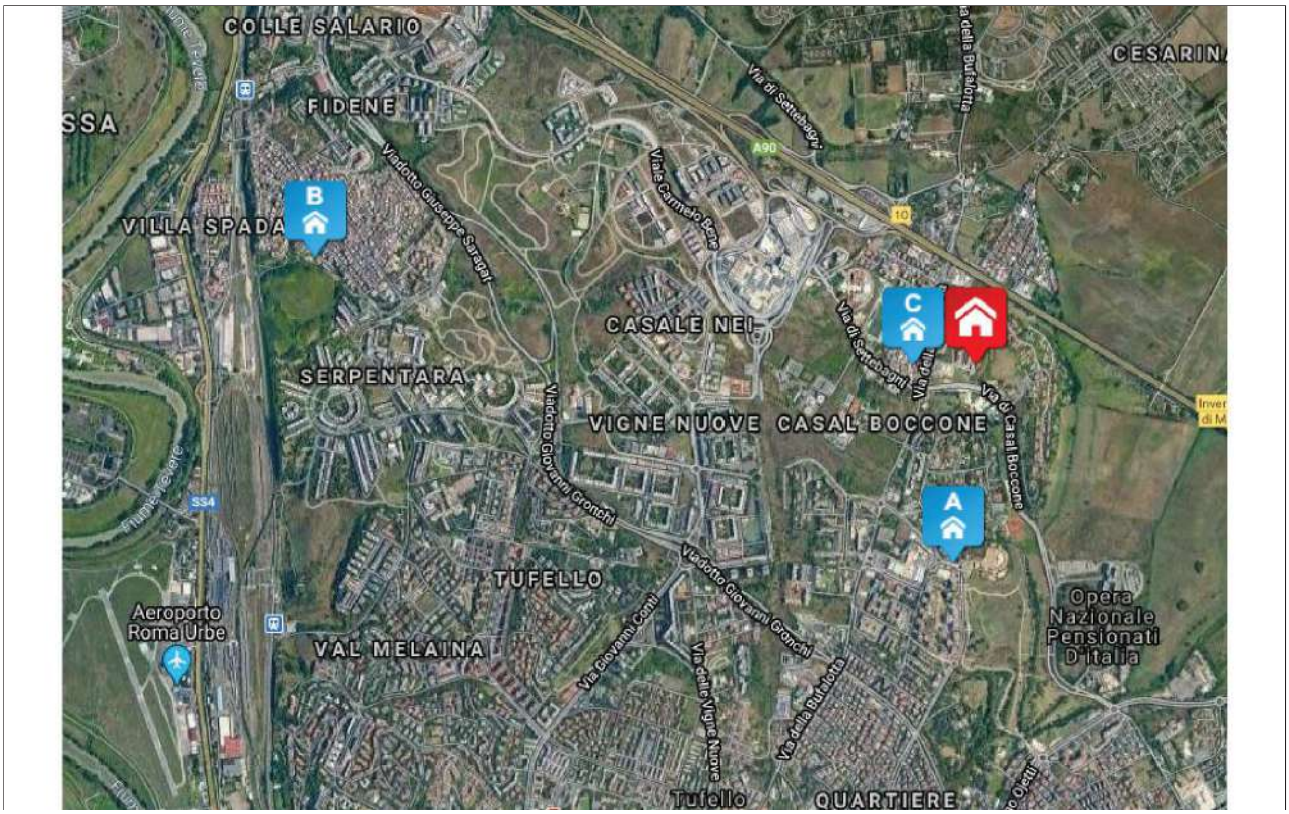
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) | |
| **Destinazione** | Commerciale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 | |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S | |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 6. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 13/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 12,6 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (12,6-12,0) | 317,34 | (12,6-15,0) | -1.382,68 | (12,6-15,0) | -1.382,68 |
| **Prezzo corretto** | | **7.967,34** | | **7.767,33** | | **8.117,33** |

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%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(8.117,33-7.767,33)*100]/7.767,33 = 4,51% > 0%.

## 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 (7.967,34+7.767,33+8.117,33)/3=7.950,66 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 7.950,66 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.951,00 €
Diconsi Euro settemilanovecentocinquantauno

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| **N.** | **Compendio immobiliare e Valutazione** | | **Valore (€)** |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato OMI alla data di stima del 13/01/2021**<br>è pari a 7.536,00 € per 12,6 m² pari a 598,10 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato alla data di stima del 13/01/2021**<br>è pari a 7.951,00 € per 12,6 m² pari a 631,03 €/m² | | 7.951,00 |
| | | **Totale** | 7.951,00 |

| **Totale Lotti** | **7.951,00** |
|---|---|

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 42


| | |
|---|---|
| Frontespizio | 1 |
| Compendio Immobiliare | 2 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 3 |
| Premessa | 3 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 4 |
| Soggetti | 5 |
| **Lotto 1** | |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Scheda immobile | 6 |
| Geografia | 7 |
| Consistenze superficiarie | 8 |
| Caratteristiche | 10 |
| Segmento di mercato | 11 |
| Documenti | 12 |
| Consistenza catastale | 14 |
| Valutazione | 15 |
| Stima per punti di merito | 16 |
| Risultati della valutazione | 17 |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Profilo immobiliare | 18 |
| Valutazione | 19 |
| Comparabili | 19 |
| Market Comparison Approach | 22 |
| Risultati della valutazione | 25 |
| Quadro riassuntivo | 25 |
| Firme | 26 |

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/11/2020 - Ora: 17.09.44 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T327782 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2524** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **ENTE URBANO** | **32 85** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2524 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **32 85** | **<A5** | **Euro 29,72** | **Euro 12,72** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

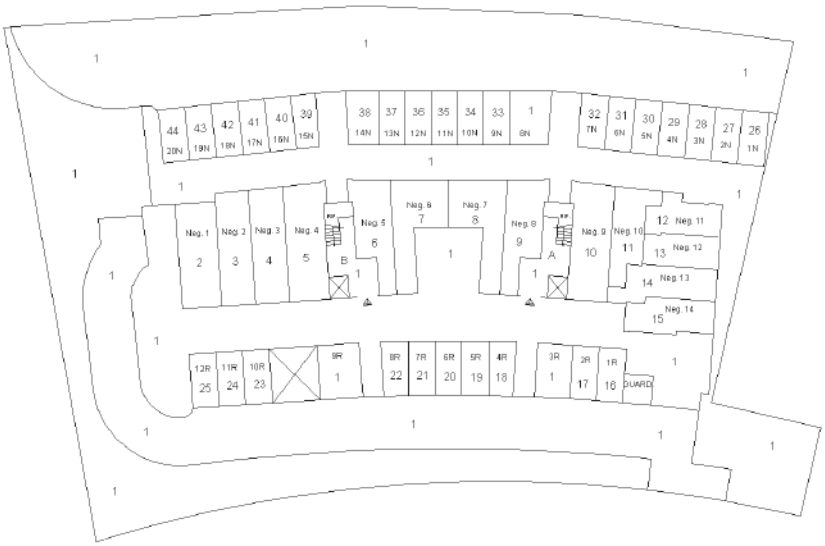
Visura telematica

| ELABORATO PLANIMETRICO |
|---|
| Compilato da:<br>Chimento Francesco |
| Iscritto all'albo:<br>Ingegneri |
| Prov. Roma N. 9566 |

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. 001062386 del 14/11/2003 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2524 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

## PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.08.19 Segue

Visura n.: T271195 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## 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: 140 Particella: 2524 Sub.: 42** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| **1** | | **140** | **2524** | **42** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **42** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | VARIAZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 01062386 in atti dal 09/12/2003 COLLAUDO DOCFA- CONVALIDA CLASS. (n. 54482.1/2003) |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **42** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 14/11/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 100/100 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

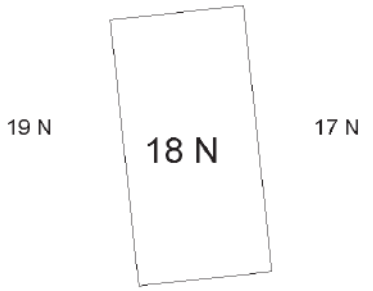
Dichiarazione protocollo n 001062386 del 14/11/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2524 | |
| Subalterno: 42 | Prov. Roma N. 9566 |

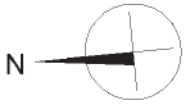
Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano Terra

## Posto Auto Scop. 18N




B.C.N.C.




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Subalterno: 42 >
VIA CARLO BERNARI piano: T;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. raff. M. P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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**
mercoledì 13/01/2021

**Data del rapporto**
mercoledì 13/01/2021

# Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 43

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 43

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

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

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**
7.934,00 € Diconsi Euro settemilanovecentotrentaquattro

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 43 |
| Superficie (m²) | 12,53 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 7.518,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 43 |
| Superficie (m²) | 12,53 |
| Valore unitario (€/m²) | 633,20 |
| Valore di mercato (€) | 7.934,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, s.n.c. Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 13/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 13/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 43 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 13 m², Rendita 32,90 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 16/10/2020 | **Data ultima modifica** | 13/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 43 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 12,53 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, s.n.c. -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | s.n.c. | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 3,1440" | **Longitudine** | 12° 33' 6,5556" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

## CONSISTENZE SUPERFICIARIE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 12,53 | 1,00 | 12,53 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 12,53 | | 12,53 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

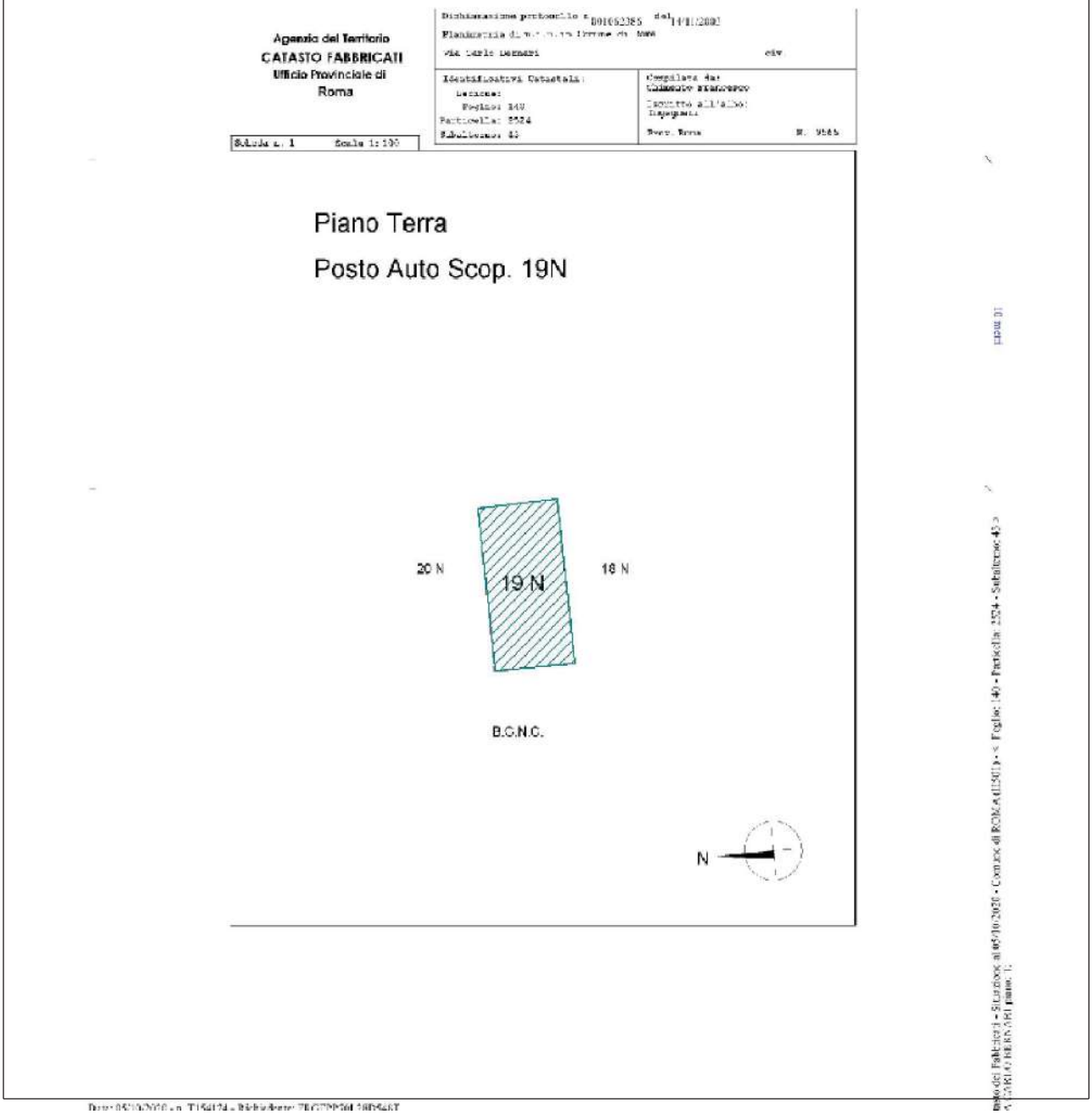
### Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 12,53 | SPS | 1,00 | 12,53 |
| **Totale per piano** | 12,53 | | | 12,53 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 43-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 12,5 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 12,5 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 13/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 02 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 Visura terreni del 17/11/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2524 - 2003 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2524-43 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 43 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 13 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2524-43-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2524-43 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 02**

## 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 | | 140 | 2524 | 43 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 13 m² | 32,90 | 13,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **32,90** | **13,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2524 Sub. 43 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 13,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2524-43 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 18/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 13/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima per Punti di merito

## Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.
Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato.
Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

| Quotazione/Prezzo medio | Descrizione | Valore unitario (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 12,53 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (12,5 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 7.518,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 7.518,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.518,00 €
Diconsi Euro settemilacinquecentodiciotto

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

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

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 13/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

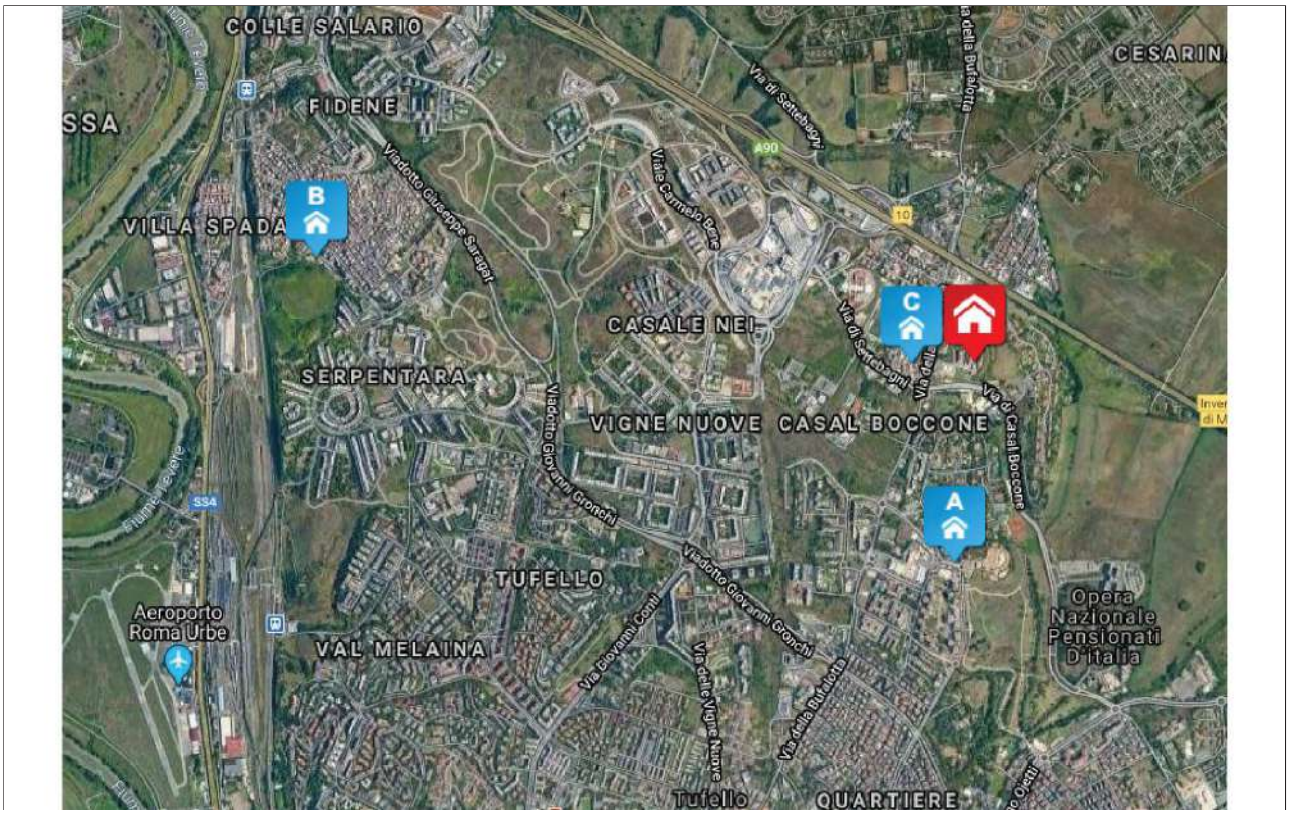
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) | |
| **Destinazione** | Commerciale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 | |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S | |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 13/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 12,5 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (12,5-12,0) | 300,34 | (12,5-15,0) | -1.399,68 | (12,5-15,0) | -1.399,68 |
| **Prezzo corretto** | | **7.950,34** | | **7.750,33** | | **8.100,33** |

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%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(8.100,33-7.750,33)*100]/7.750,33 = 4,52% > 0%.

## 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 (7.950,34+7.750,33+8.100,33)/3=7.933,66 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 7.933,66 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.934,00 €
Diconsi Euro settemilanovecentotrentaquattro

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| **N.** | **Compendio immobiliare e Valutazione** | | **Valore (€)** |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato OMI alla data di stima del 13/01/2021**<br>è pari a 7.518,00 € per 12,5 m² pari a 601,44 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato alla data di stima del 13/01/2021**<br>è pari a 7.934,00 € per 12,5 m² pari a 634,72 €/m² | | 7.934,00 |
| | | **Totale** | 7.934,00 |

| **Totale Lotti** | **7.934,00** |
|---|---|

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 43

Frontespizio 1
Compendio Immobiliare 2
Elenco immobili oggetto di stima 3
Premessa 3
Mandato e assunzioni preliminari 4
Soggetti 4
**Lotto 1**
**Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)**
Scheda immobile 5
Geografia 6
Consistenze superficiarie 7
Caratteristiche 9
Segmento di mercato 10
Documenti 11
Consistenza catastale 13
Valutazione 14
Stima per punti di merito 15
Risultati della valutazione 16
**Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)**
Profilo immobiliare 17
Valutazione 18
Comparabili 18
Market Comparison Approach 21
Risultati della valutazione 24
Quadro riassuntivo 24
Firme 25

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/11/2020 - Ora: 17.09.44 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T327782 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2524** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **ENTE URBANO** | **32 85** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2524 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **32 85** | **<A5** | **Euro 29,72** | **Euro 12,72** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

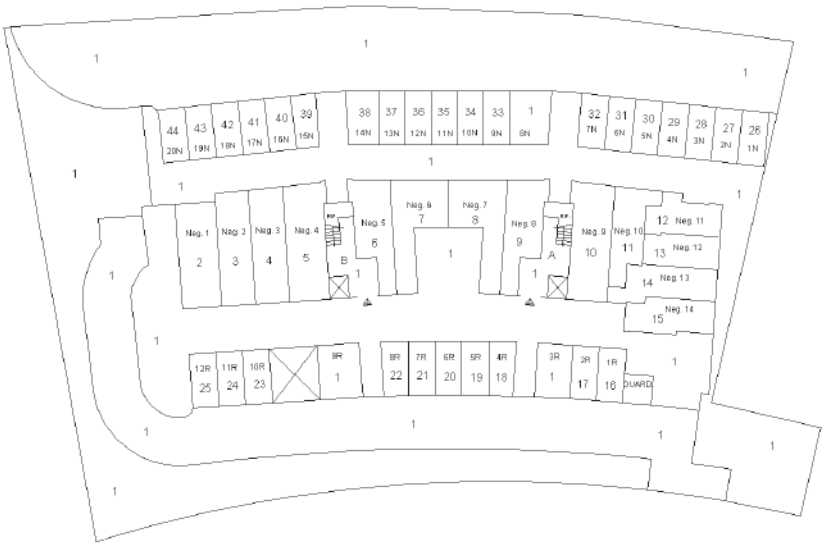
Visura telematica

| ELABORATO PLANIMETRICO |
|---|
| Compilato da:<br>Chimento Francesco |
| Iscritto all'albo:<br>Ingegneri |
| Prov. Roma N. 9566 |

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. 001062386 del 14/11/2003 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2524 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

## PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.09.25 Segue

Visura n.: T271828 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## 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: 140 Particella: 2524 Sub.: 43** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| **1** | | **140** | **2524** | **43** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | **Totale: 13 m²** | **Euro 32,90** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **43** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | VARIAZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 01062386 in atti dal 09/12/2003 COLLAUDO DOCFA- CONVALIDA CLASS. (n. 54482.1/2003) |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **43** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 14/11/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 100/100 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

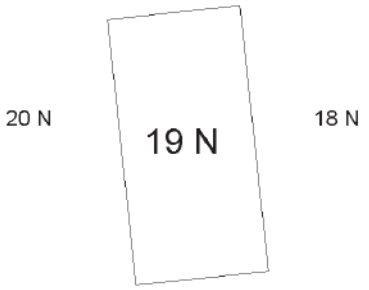
Dichiarazione protocollo n 001062386 del 14/11/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2524 | |
| Subalterno: 43 | Prov. Roma N. 9566 |

Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano Terra

## Posto Auto Scop. 19N




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Subalterno: 43 >
VIA CARLO BERNARI piano: T;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. raff. M. P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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**

mercoledì 13/01/2021

**Data del rapporto**

mercoledì 13/01/2021

# Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 44

**Numero della pratica**

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 44

**Richiedente valutazione**

Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

**Valutatore**

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

**Tipo di Valutazione**

Fallimentare

**Oggetto**

Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**

7.946,00 € Diconsi Euro settemilanovecentoquarantasei

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 44 |
| Superficie (m²) | 12,55 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 7.530,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 44 |
| Superficie (m²) | 12,55 |
| Valore unitario (€/m²) | 633,15 |
| Valore di mercato (€) | 7.946,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, s.n.c. Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 13/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 13/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 44 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 13 m², Rendita 32,90 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

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

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 16/10/2020 | **Data ultima modifica** | 13/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 44 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 12,55 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, s.n.c. -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | s.n.c. | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 3,2268" | **Longitudine** | 12° 33' 6,5556" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

## CONSISTENZE SUPERFICIARIE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 12,55 | 1,00 | 12,55 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 12,55 | | 12,55 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

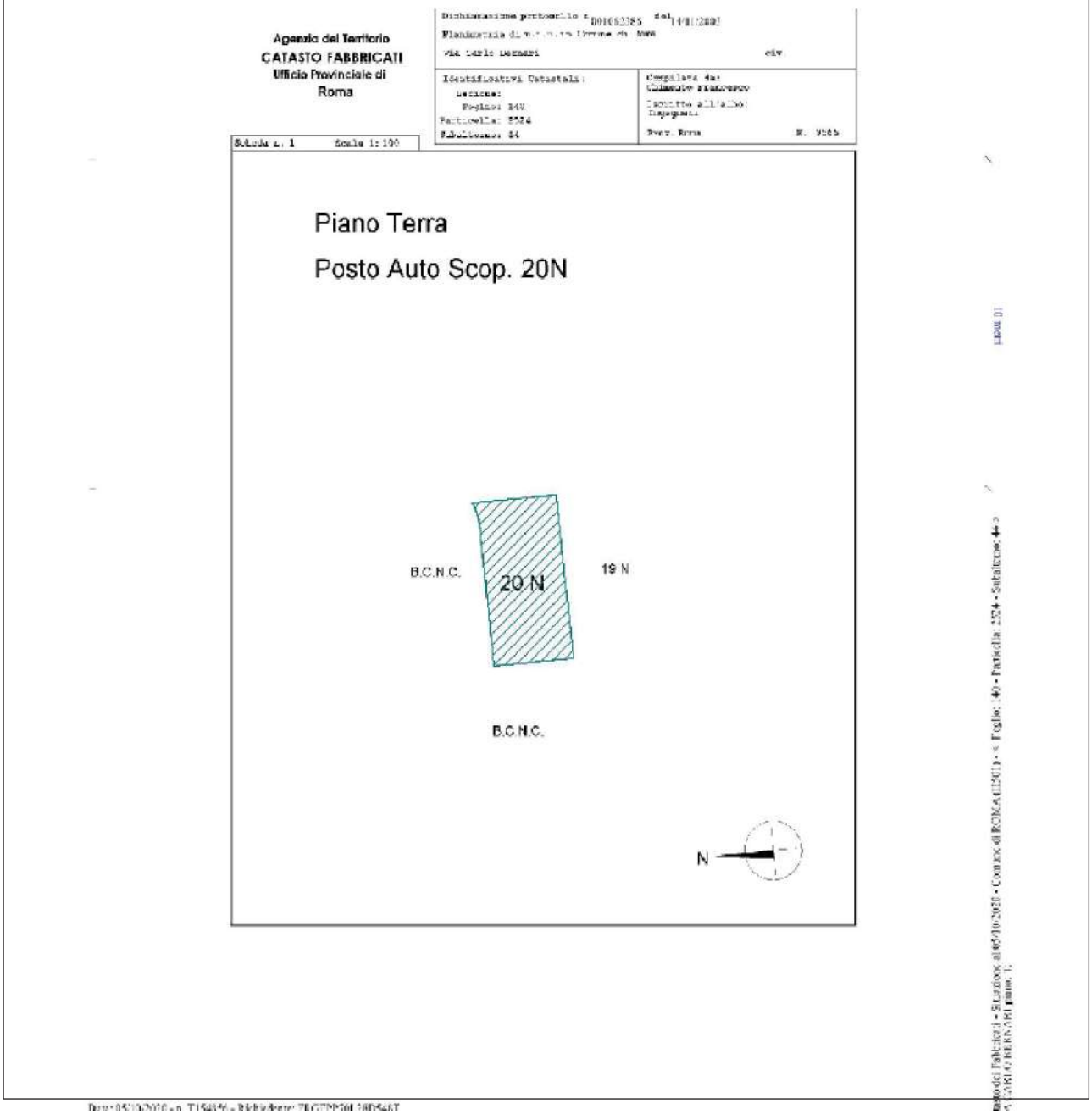
### Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 12,55 | SPS | 1,00 | 12,55 |
| **Totale per piano** | 12,55 | | | 12,55 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 44-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 12,6 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 12,6 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 13/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

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

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 02 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 Visura terreni del 17/11/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2524 - 2003 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2524-44 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 44 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 13 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2524-44-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2524-44 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 02**

## 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 | | 140 | 2524 | 44 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 13 m² | 32,90 | 13,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **32,90** | **13,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2524 Sub. 44 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 13,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2524-44 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 18/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 13/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima per Punti di merito

## Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.
Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato.
Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

| Quotazione/Prezzo medio | Descrizione | Valore unitario (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 12,55 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (12,6 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 7.530,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 7.530,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.530,00 €
Diconsi Euro settemilacinquecentotrenta

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

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

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 13/01/2021.

## COMPARABILI

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

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

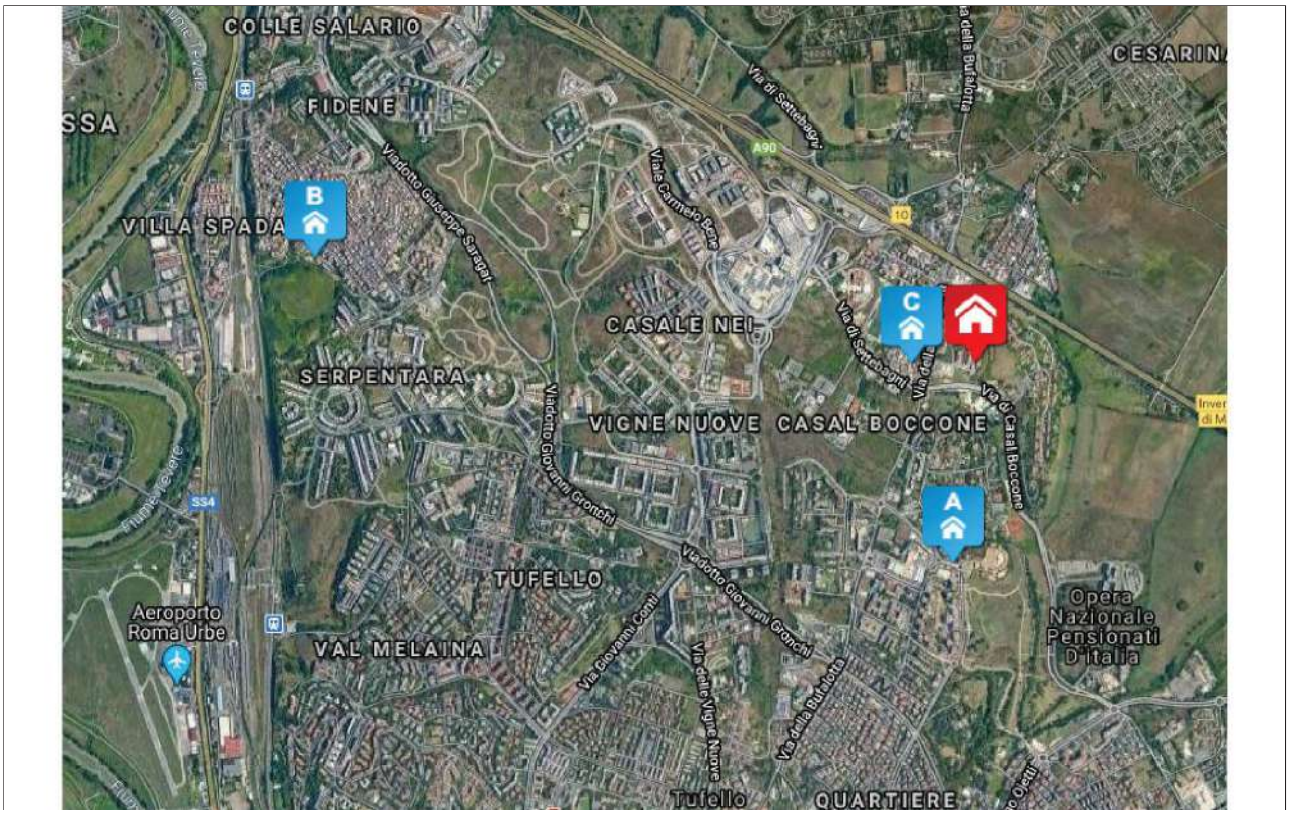
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) | |
| **Destinazione** | Commerciale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 | |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S | |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 13/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 12,6 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

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

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

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

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

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

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (12,6-12,0) | 311,67 | (12,6-15,0) | -1.388,34 | (12,6-15,0) | -1.388,34 |
| **Prezzo corretto** | | **7.961,67** | | **7.761,66** | | **8.111,66** |

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a d%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(8.111,66-7.761,66)*100]/7.761,66 = 4,51% > 0%.

## 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 (7.961,67+7.761,66+8.111,66)/3=7.945,00 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 7.945,00 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.946,00 €
Diconsi Euro settemilanovecentoquarantasei

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| **N.** | **Compendio immobiliare e Valutazione** | | **Valore (€)** |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato OMI alla data di stima del 13/01/2021**<br>è pari a 7.530,00 € per 12,6 m² pari a 597,62 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato alla data di stima del 13/01/2021**<br>è pari a 7.946,00 € per 12,6 m² pari a 630,63 €/m² | | 7.946,00 |
| | | **Totale** | 7.946,00 |

| **Totale Lotti** | **7.946,00** |
|---|---|

## FIRME

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

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

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 44


| | |
|---|---|
| Frontespizio | 1 |
| Compendio Immobiliare | 2 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 3 |
| Premessa | 3 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 4 |
| Soggetti | 4 |
| **Lotto 1** | |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Scheda immobile | 5 |
| Geografia | 6 |
| Consistenze superficiarie | 7 |
| Caratteristiche | 9 |
| Segmento di mercato | 10 |
| Documenti | 11 |
| Consistenza catastale | 13 |
| Valutazione | 14 |
| Stima per punti di merito | 15 |
| Risultati della valutazione | 16 |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Profilo immobiliare | 17 |
| Valutazione | 18 |
| Comparabili | 18 |
| Market Comparison Approach | 21 |
| Risultati della valutazione | 24 |
| Quadro riassuntivo | 24 |
| Firme | 25 |

# PRECISAZIONI

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

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

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

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/11/2020 - Ora: 17.09.44 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T327782 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2524** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **ENTE URBANO** | **32 85** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2524 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **32 85** | **<A5** | **Euro 29,72** | **Euro 12,72** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

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

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

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

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

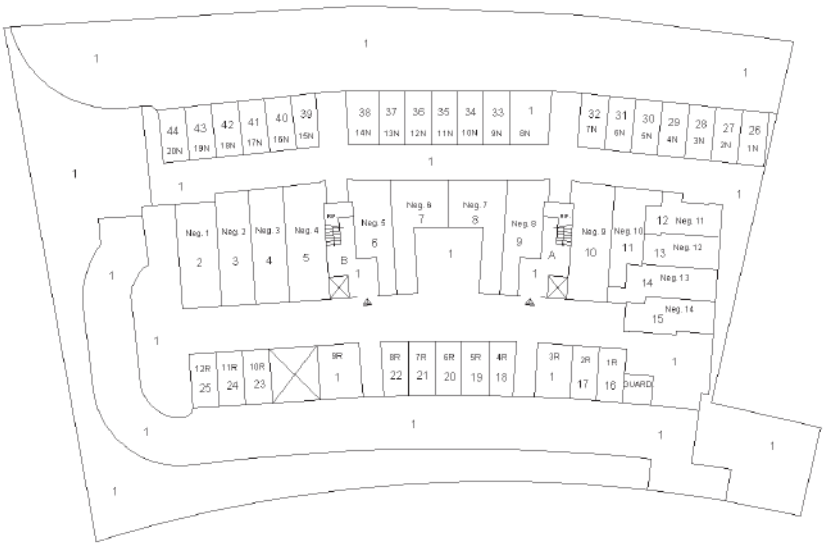
Visura telematica

| ELABORATO PLANIMETRICO |
|---|
| Compilato da:<br>Chimento Francesco |
| Iscritto all'albo:<br>Ingegneri |
| Prov. Roma N. 9566 |

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. 001062386 del 14/11/2003 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2524 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

## PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.10.27 Segue

Visura n.: T272433 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## 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: 140 Particella: 2524 Sub.: 44** |

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| **1** | | **140** | **2524** | **44** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | **Totale: 13 m²** | **Euro 32,90** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **44** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | VARIAZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 01062386 in atti dal 09/12/2003 COLLAUDO DOCFA- CONVALIDA CLASS. (n. 54483.1/2003) |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 6348/2004 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

# Visura storica per immobile

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **44** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 14/11/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 100/100 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

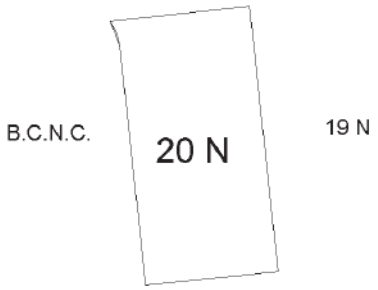
Dichiarazione protocollo n 001062386 del 14/11/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2524 | |
| Subalterno: 44 | Prov. Roma N. 9566 |

Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano Terra

## Posto Auto Scop. 20N




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Subalterno: 44 >
VIA CARLO BERNARI piano: T;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r.l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r.l. raff. M.P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
Dott. Geom. & Ing. Frighi Filippo - 44121 Ferrara - Via Palestro n°28
Arch. Malservisi Raffaella - 00165 Roma - Via Sant'Agatone Papa n°50
filippo.frighi@pec.ording.roma.it - raffaellamalservisi@pec.it

**Data della valutazione**
martedì 19/01/2021

**Data del rapporto**
martedì 19/01/2021

# Determinazione del valore di mercato di un posto moto coperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 177

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 177

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

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

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato, per punti di merito, di un posto moto coperto ubicato all'interno di complesso condominiale, in Comune di Roma via Carlo Bernari n. 11.

**Valore**
3.848,00 € Diconsi Euro tremilaottocentoquarantaotto

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto coperto Via BERNARI CARLO, 11 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto coperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 11 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 177 |
| Superficie (m²) | 4,81 |
| Valore unitario (€/m²) | 800,00 |
| Valore di mercato (€) | 3.848,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto coperto, sito in Via BERNARI CARLO, 11 - Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Posto auto coperto Via BERNARI CARLO, 11 - 00100 - ROMA (RM)" è determinato il Valore di mercato OMI alla data di stima del 19/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 177 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 5 m², Rendita 12,65 €

## PREMESSA

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

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

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:
- International Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

## MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

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

## SOGGETTI

| Ruolo | Descrizione |
|---|---|
| Richiedente valutazione | Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma |
| Valutatore | Raggruppamento Temporaneo di Professionisti EffeErre-Due RTP - Dott. Ing. Frighi Filippo & Arch. Malservisi Raffaella |
| Valutatore | |
| Valutatore | Ing. Filippo Frighi<br>Via PALESTRO, 28 - 44100 FERRARA - FE<br>Tel. 0532208936 Cel. 3356665938<br>Nato il 28/07/1970 a FERRARA<br>CF: FRGFPP70L28D548T |
| Valutatore | Arch. Raffaella Malservisi<br>Via S.AGATONE PAPA, 50 - 00100 ROMA - RM<br>Cel. 3317654238<br>Nata il 02/02/1971 a FERRARA<br>CF: MLSRFL71B42D548S |
| Procedura | Gruppo Bonifaci s.r.l.<br>Via BERTOLONI ANTONIO, 26 - 00100 ROMA - RM<br>CF: 03978271009 |

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto coperto Via BERNARI CARLO, 11 - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 16/10/2020 | **Data ultima modifica** | 22/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 177 | | |
| **Classificazione** | Posto auto coperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 4,81 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, 11 -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto moto coperto ubicato al piano seminterrato del fabbricato condominiale: al momento del sopralluogo non è stato possibile ispezionarlo.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto coperto Via BERNARI CARLO, 11 - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | 11 | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 2,5392" | **Longitudine** | 12° 33' 6,0336" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

## CONSISTENZE SUPERFICIARIE
## -Posto auto coperto Via BERNARI CARLO, 11 - 00100 - ROMA (RM)

### Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto coperto | SPA | 4,81 | 1,00 | 4,81 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 4,81 | | 4,81 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

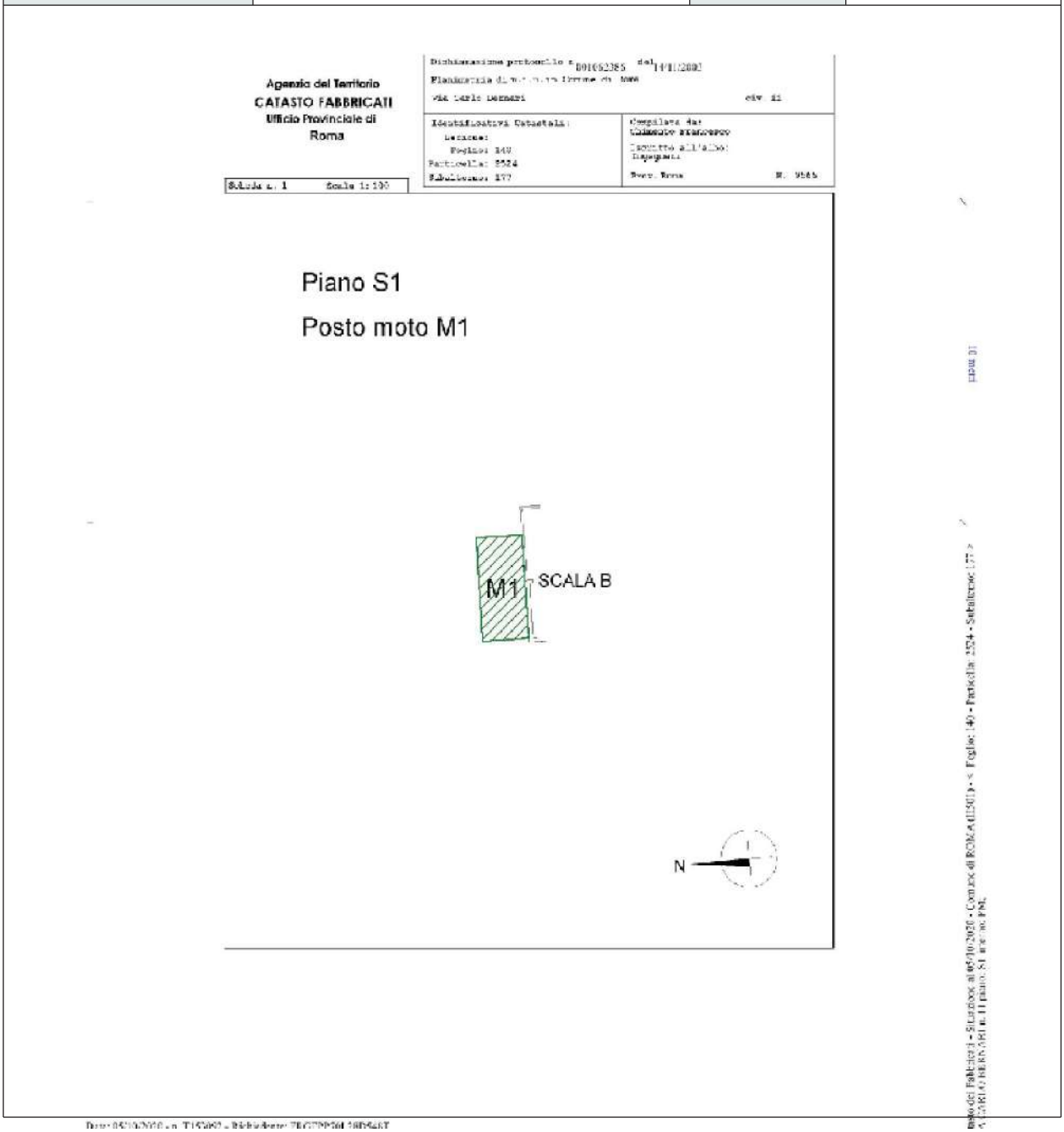
### Consistenza per il Piano Seminterrato

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 4,81 | SPA | 1,00 | 4,81 |
| **Totale per piano** | 4,81 | | | 4,81 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 177-Posto auto coperto Via BERNARI CARLO, 11 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** | 5 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto coperto Via BERNARI CARLO, 11 - 00100 - ROMA (RM)

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto coperto | SPA | 4,8 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 4,8 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 19/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto coperto Via BERNARI CARLO, 11 - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto coperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

| | |
|---|---|
| **Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]** | 1,00 |
| **Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)** | 1,00 |
| **Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)** | 1,00 |

# DOCUMENTI
# -Posto auto coperto Via BERNARI CARLO, 11 - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Documenti generici

**N. 1 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 2 Visura terreni del 17/11/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 EP 2524 - 2003 - posto moto e box del 21/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 4 VS_140-2524-177 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 177 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 5 m²

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 5 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2524-177 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Seminterrato

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

**N. 6 PLN_140-2524-177-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 7 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 8 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

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 | | 140 | 2524 | 177 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 5 m² | 12,65 | 5,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **12,65** | **5,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2524 Sub. 177 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: S1
Superficie catastale: 5,00 m²
Documenti di riferimento
N.4 - VS_140-2524-177 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 26/01/2021

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato OMI  dell'immobile, classificato come Posto auto coperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 11, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato OMI  = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 19/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto coperto Via BERNARI CARLO, 11 - 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 (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto coperti - Stato conservativo Normale | 800,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **800,00** | **1,00** |

## Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject.
In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

| Prezzo medio, caratteristica e commento | Punto di merito | Aggiustamento (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 800,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 800,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 4,81 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (800,00 €/m²) per la superficie commerciale (4,8 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 3.848,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto coperto Via BERNARI CARLO, 11 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 3.848,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
3.848,00 €
Diconsi Euro tremilaottocentoquarantaotto

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione | | Valore (€) |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto coperto Via BERNARI CARLO, 11 - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato OMI alla data di stima del 19/01/2021**<br>è pari a 3.848,00 € per 4,8 m² pari a 801,67 €/m² | | 3.848,00 |
| | | **Totale** | 3.848,00 |

| **Totale Lotti** | **3.848,00** |
|---|---|

## FIRME

Dott. Ing. Frighi Filippo
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Roma al n° 32207B
Certificato Cert'Ing come Ingegnere Esperto in SISTEMI EDILIZI:
RMA-2560-IT20

Arch. Malservisi Raffaella
Iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori
della Provincia di Ferrara al n° 248

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto moto coperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 177

Frontespizio 1
Compendio Immobiliare 2
Elenco immobili oggetto di stima 3
Premessa 3
Mandato e assunzioni preliminari 4
Soggetti 4
**Lotto 1**
**Posto auto coperto Via BERNARI CARLO, 11 - 00100 - ROMA (RM)**
Scheda immobile 5
Geografia 6
Consistenze superficiarie 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
Firme 16

# PRECISAZIONI

I sottoscritti valutatori Dott. Ing. Frighi Filippo e Dott. Arch. Malservisi Raffaella, a completamento del presente rapporto di valutazione, precisano:

## 1) COMPARABILI

La ricerca di compravendite eseguite negli ultimi 48 mesi non ha dato risultati per la tipologia di immobile da stimarsi, così come eventuali annunci immobiliari: si è così ricorsi all'utilizzo della Banca Dati Immobiliare OMI.

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

Per l'immobile in oggetto si rimanda alla specifica relazione all'uopo predisposta.

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/11/2020 - Ora: 17.09.44 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T327782 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2524** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **ENTE URBANO** | **32 85** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2524 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **32 85** | **<A5** | **Euro 29,72** | **Euro 12,72** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

Visura telematica

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:
Chimento Francesco

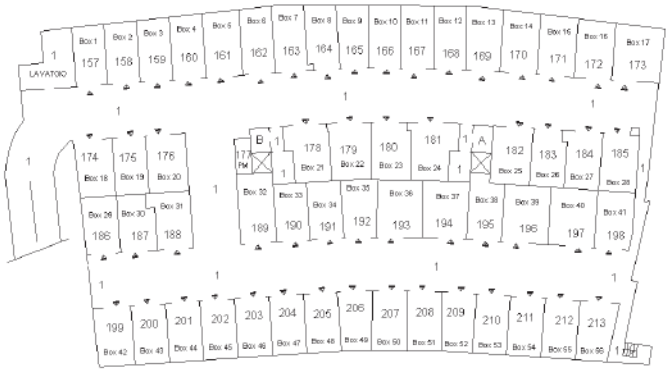
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma N. 9566

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. 001062386 del 14/11/2003 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2524 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

## PLANIMETRIA PIANO INTERRATO






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 15.41.15 Segue

Visura n.: T255163 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## 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: 140 Particella: 2524 Sub.: 177** |

**INTESTATO**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009* | (1) Proprieta` per 1/1 |

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| **1** | | **140** | **2524** | **177** | **6** | | **C/6** | **9** | **5 m²** | **Totale: 5 m²** | **Euro 12,65** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI n. 11 piano: S1 interno: PM; | | | | | | | | | | | |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2524**

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2003**

| 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** | | **140** | **2524** | **177** | **6** | | **C/6** | **9** | **5 m²** | | **Euro 12,65** | VARIAZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 01062386 in atti dal 09/12/2003 COLLAUDO DOCFA- CONVALIDA CLASS. (n. 54489.1/2003) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI n. 11 piano: S1 interno: PM; | | | | | | | | | | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/10/2020

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **177** | **6** | | **C/6** | **9** | **5 m²** | | **Euro 12,65** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI n. 11 piano: S1 interno: PM; |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 14/11/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 100/100 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n 001062386 del 14/11/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ. 11

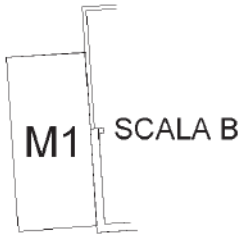
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 140
Particella: 2524
Subalterno: 177

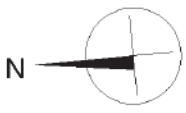
Compilata da:
Chimento Francesco
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Roma N. 9566

Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano S1

## Posto moto M1




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Subalterno: 177 >
VIA CARLO BERNARI n. 11 piano: S1 interno: PM;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r.l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r.l. raff. M.P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
Dott. Geom. & Ing. Frighi Filippo - 44121 Ferrara - Via Palestro n°28
Arch. Malservisi Raffaella - 00165 Roma - Via Sant'Agatone Papa n°50
filippo.frighi@pec.ording.roma.it - raffaellamalservisi@pec.it

**Data della valutazione**
martedì 19/01/2021

**Data del rapporto**
martedì 19/01/2021

# Determinazione del valore di mercato di un box auto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 186

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 186

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

**Valutatore**
Raggruppamento Temporaneo di Professionisti EffeErre-Due RTP - Dott. Ing. Frighi Filippo & Arch. Malservisi Raffaella

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato di un box auto facente parte di un complesso condominiale, ubicato in Comune di Roma, quartiere Casal Boccone via Carlo Bernari n. 11.

**Valore**
19.220,00 € Diconsi Euro diciannovemiladuecentoventi

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Box Via BERNARI CARLO, 11 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Box |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 11 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 186 |
| Superficie (m²) | 18,88 |
| Valore unitario (€/m²) | 1.000,00 |
| Valore di mercato (€) | 18.880,00 |

| 2 | Box Via BERNARI CARLO, 11 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Box |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 11 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2524 Sub. 186 |
| Superficie (m²) | 18,88 |
| Valore unitario (€/m²) | 1.018,01 |
| Valore di mercato (€) | 19.220,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Box sito in Via BERNARI CARLO, 11, Interno 29 Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Box Via BERNARI CARLO, 11 - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 19/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 19/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 186 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 13, 17 m², Rendita 79,90 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

## 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 | Raggruppamento Temporaneo di Professionisti EffeErre-Due RTP - Dott. Ing. Frighi Filippo & Arch. Malservisi Raffaella |
| Valutatore | |
| Valutatore | Ing. Filippo Frighi<br>Via PALESTRO, 28 - 44100 FERRARA - FE<br>Tel. 0532208936 Cel. 3356665938<br>Nato il 28/07/1970 a FERRARA<br>CF: FRGFPP70L28D548T |
| Valutatore | Arch. Raffaella Malservisi<br>Via S.AGATONE PAPA, 50 - 00100 ROMA - RM<br>Cel. 3317654238<br>Nata il 02/02/1971 a FERRARA<br>CF: MLSRFL71B42D548S |
| Procedura | Gruppo Bonifaci s.r.l.<br>Via BERTOLONI ANTONIO, 26 - 00100 ROMA - RM<br>CF: 03978271009 |

# SCHEDA IMMOBILE
# -Box Via BERNARI CARLO, 11 - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 16/10/2020 | **Data ultima modifica** | 21/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 186 | | |
| **Classificazione** | Box | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 18,88 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, 11 -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Unità Immobiliare

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Condominio** | | **Palazzina** | | **Scala** | |
| **Piano di accesso** | | | | **Interno** | 29 |

## Descrizione principale

Trattasi di box auto, ricavato all'interno del fabbricato principale al piano seminterrato, corredato di basculante metallica: al momento del sopralluogo non è stato possibile ispezionarlo.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
# -Box Via BERNARI CARLO, 11 - 00100 - ROMA (RM)

## Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | 11 | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 2,5392" | **Longitudine** | 12° 33' 6,0336" |

## Mappa

## Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

# CONSISTENZE SUPERFICIARIE
# -Box Via BERNARI CARLO, 11 - 00100 - ROMA (RM)

## Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto coperto | SPA | 18,88 | 1,00 | 18,88 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 18,88 | | 18,88 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

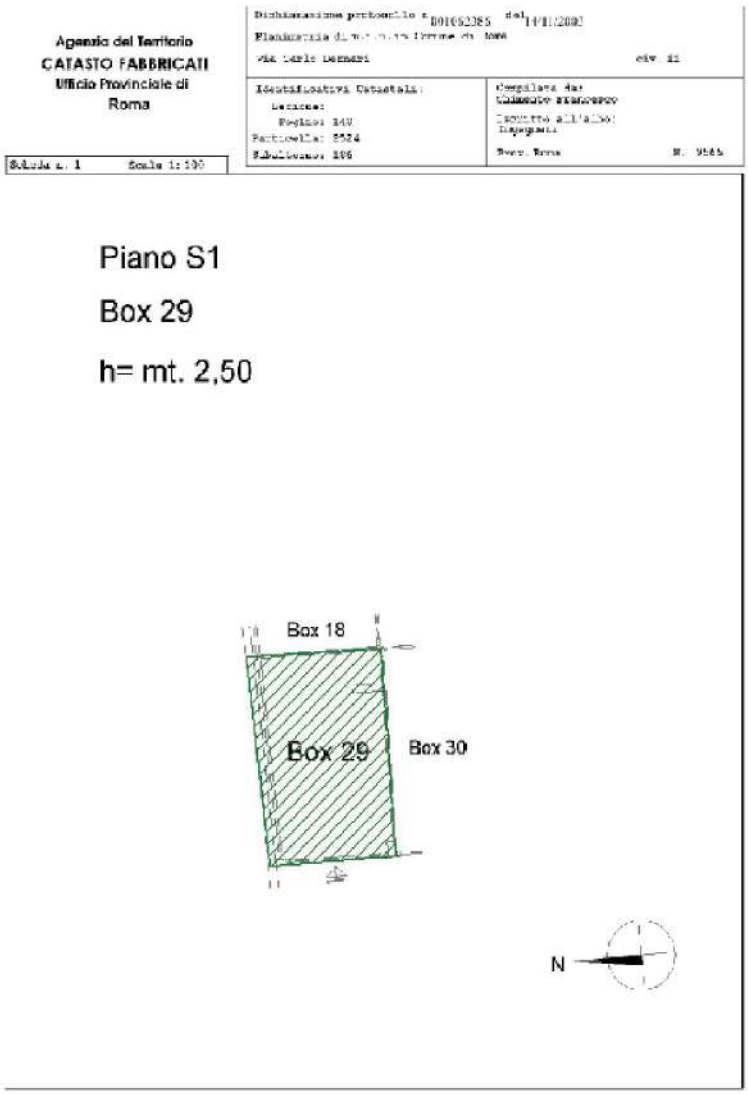
## Consistenza per il Piano Seminterrato

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 18,88 | SPA | 1,00 | 18,88 |
| **Totale per piano** | 18,88 | | | 18,88 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2524 - Sub. 186-Box Via BERNARI CARLO, 11 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** | 5 |



# CARATTERISTICHE
# -Box Via BERNARI CARLO, 11 - 00100 - ROMA (RM)

## Unità

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare | STM | 4 | 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono | da 3 a 4 = 1.500,00<br>da 4 a 5 = 1.500,00 |

## Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto coperto | SPA | 18,9 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 18,9 | m² | 1,00 |

## Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 19/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Box Via BERNARI CARLO, 11 - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Box |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

| | |
|---|---|
| **Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]** | 1,00 |
| **Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)** | 1,00 |
| **Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)** | 1,00 |

# DOCUMENTI
# -Box Via BERNARI CARLO, 11 - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Documenti generici

**N. 1 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 2 Visura terreni del 17/11/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 EP 2524 - 2003 - posto moto e box del 21/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 4 VS_140-2524-186 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2524 Sub. 186 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 17 m²

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 5 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2524-186 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Seminterrato

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

**N. 6 PLN_140-2524-186-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 7 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 8 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

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 | | 140 | 2524 | 186 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 13 | 17 m² | 79,90 | 18,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **79,90** | **18,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2524 Sub. 186 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: S1
Superficie catastale: 18,00 m²
Documenti di riferimento
N.4 - VS_140-2524-186 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 26/01/2021

## VALUTAZIONE
## Box Via BERNARI CARLO, 11 - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI  dell'immobile, classificato come Box sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 11, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato OMI  = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 19/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Box Via BERNARI CARLO, 11 - 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 (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto coperti - Stato conservativo Normale | 1.200,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto coperti - Stato conservativo Normale | 800,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **1.000,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 1.000,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 1.000,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 18,88 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1.000,00 €/m²) per la superficie commerciale (18,9 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 18.880,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Box Via BERNARI CARLO, 11 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 18.880,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
18.880,00 €
Diconsi Euro diciottomilaottocentoottanta

## PROFILO IMMOBILIARE
## Box Via BERNARI CARLO, 11 - 00100 - ROMA (RM)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 5 del presente rapporto.

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Box sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 11, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 19/01/2021.

## COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

### Garage - Box | Box indipendente - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Trattasi di box con serranda elettrica di 18 mq posto in via Giulio Antamoro all'interno di complesso condominiale.<br>E47/Suburbana/VIGNE NUOVE-PORTA DI ROMA (VIA DELLE VIGNE NUOVE) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 18,00 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** | 01/11/2021 | |
| **Prezzo richiesto** | 18.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/68990149/<br>Agenzia di riferimento GEDAS Immobiliare srl | |

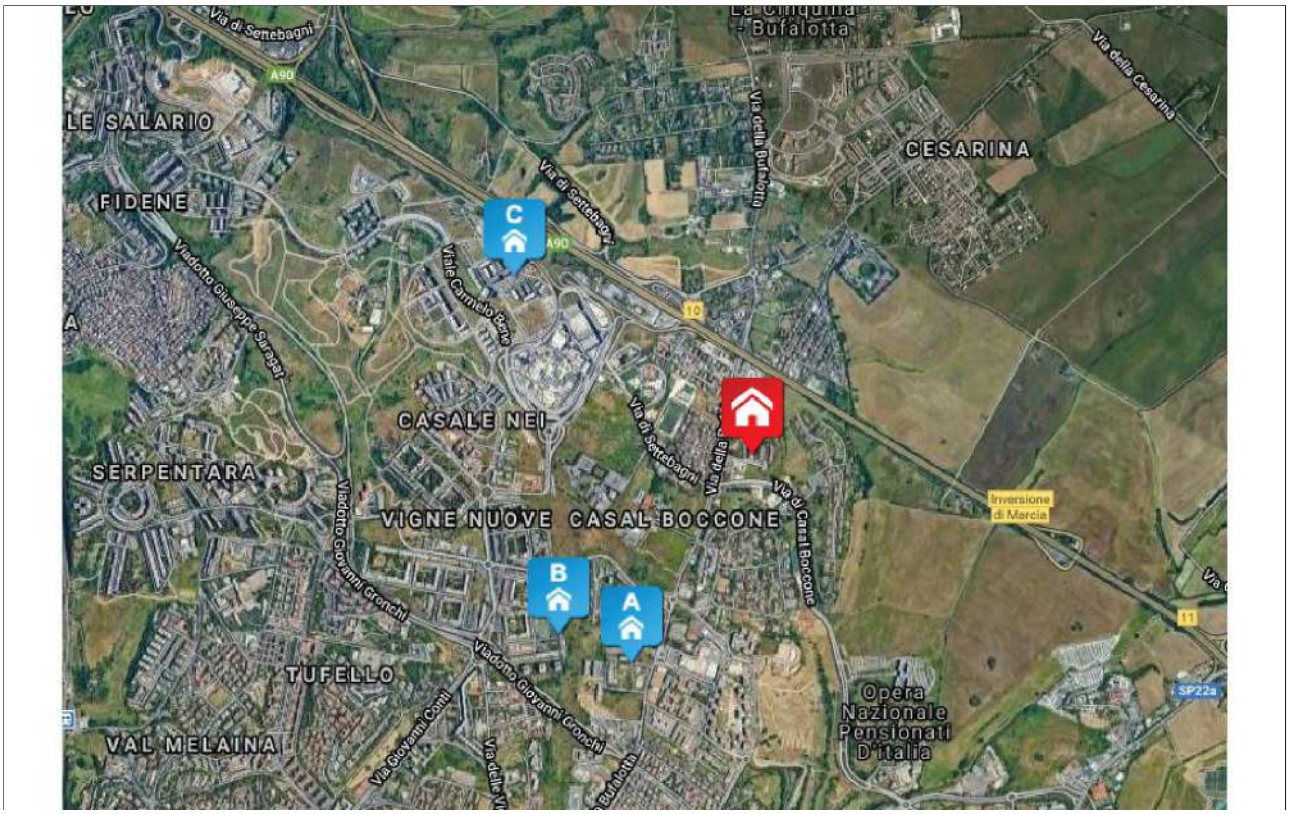
## Garage - Box - Vigne Nuove - Casale Nei - ROMA (RM) - Comparabile B

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Trattasi di box auto al piano interrato di complesso condominiale in via Filoteo Alberini.<br>E47/Suburbana/VIGNE NUOVE-PORTA DI ROMA (VIA DELLE VIGNE NUOVE) |
| **Destinazione** | Residenziale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 19,00 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** | 03/05/2019 |
| **Prezzo richiesto** | 18.000,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/72222858/<br>Agenzia di riferimento Asso Asso Immobiliare Srls |

## Garage - Box - Porta di Roma - Via ADOLFO CELI - ROMA (RM) - Comparabile C

| | |
|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita |
| **Descrizione** | Trattasi di box auto in via Adolfo Celi.<br>E47/Suburbana/VIGNE NUOVE-PORTA DI ROMA (VIA DELLE VIGNE NUOVE) |
| **Destinazione** | Residenziale |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 20,00 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** | 27/02/2019 |
| **Prezzo richiesto** | 22.000,00 € |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/72100654/<br>Agenzia di riferimento Porta di Roma |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Box Via BERNARI CARLO, 11 - 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 Box, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 18.000,00 | 18.000,00 | 22.000,00 | - |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 18,0 | 19,0 | 20,0 | 18,9 |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono | 4 | 3 | 5 | 4 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Superficie commerciale | 1,000 |

| | |
|---|---|
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare | Da 3 a 4 1.500,000 |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare | Da 4 a 5 1.500,000 |

## Rapporti di posizione

| Rapporto | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma] | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e] | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c] | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 18.000,00*1,00/18,00 = 1.000,00 €/m²

$p_B$(S1) = 18.000,00*1,00/19,00 = 947,37 €/m²

$p_C$(S1) = 22.000,00*1,00/20,00 = 1.100,00 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.100,00 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 947,37 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 947,37*1,00 = 947,37
$p_B$(SUP) = 947,37*1,00 = 947,37
$p_C$(SUP) = 947,37*1,00 = 947,37

**Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)**

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(STM) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.
I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

| Nomenclatore da punto | Nomenclatore a punto | Importo (€) [i(STM)] | Modalità di stima |
|---|---|---|---|
| 3 (Medio o Sufficiente) | 4 (Discreto) | 1.500,00 | da indagine di mercato |
| 4 (Discreto) | 5 (Massimo o Buono) | 1.500,00 | da indagine di mercato |

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(STM) = 0,00 €
$p_B$(STM) = 1.500,00 €
$p_C$(STM) = 1.500,00 €

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Superficie commerciale (SUP) | 947,37 | 947,37 | 947,37 |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) € | 0,00 | 1.500,00 | 1.500,00 |

## Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 18.000,00 | | 18.000,00 | | 22.000,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (18,9-18,0) | 833,69 | (18,9-19,0) | -113,68 | (18,9-20,0) | -1.061,05 |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) | (4-4) | 0,00 | (4-3) | 1.500,00 | (4-5) | -1.500,00 |
| **Prezzo corretto** | | **18.833,69** | | **19.386,32** | | **19.438,95** |

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%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(19.438,95-18.833,69)*100]/18.833,69 = 3,21% > 0%.

## 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 (18.833,69+19.386,32+19.438,95)/3=19.219,65 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Box Via BERNARI CARLO, 11 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 19.219,65 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
19.220,00 €
Diconsi Euro diciannovemiladuecentoventi

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| **N.** | **Compendio immobiliare e Valutazione** | | **Valore (€)** |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Box Via BERNARI CARLO, 11 - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato OMI alla data di stima del 19/01/2021**<br>è pari a 18.880,00 € per 18,9 m² pari a 998,94 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Box Via BERNARI CARLO, 11 - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato alla data di stima del 19/01/2021**<br>è pari a 19.220,00 € per 18,9 m² pari a 1.016,93 €/m² | | 19.220,00 |
| | | **Totale** | 19.220,00 |

| **Totale Lotti** | **19.220,00** |
|---|---|

## FIRME

Dott. Ing. Frighi Filippo
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Roma al n° 32207B
Certificato Cert'Ing come Ingegnere Esperto in SISTEMI EDILIZI:
RMA-2560-IT20

Arch. Malservisi Raffaella
Iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori
della Provincia di Ferrara al n° 248

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un box auto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2524 e Sub. 186

Frontespizio 1
Compendio Immobiliare 2
Elenco immobili oggetto di stima 3
Premessa 3
Mandato e assunzioni preliminari 4
Soggetti 4
**Lotto 1**
**Box Via BERNARI CARLO, 11 - 00100 - ROMA (RM)**
Scheda immobile 5
Geografia 6
Consistenze superficiarie 7
Caratteristiche 9
Segmento di mercato 10
Documenti 11
Consistenza catastale 12
Valutazione 13
Stima per punti di merito 14
Risultati della valutazione 15
**Box Via BERNARI CARLO, 11 - 00100 - ROMA (RM)**
Profilo immobiliare 16
Valutazione 17
Comparabili 17
Market Comparison Approach 20
Risultati della valutazione 23
Quadro riassuntivo 23
Firme 24

# PRECISAZIONI

I sottoscritti valutatori Dott. Ing. Frighi Filippo e Dott. Arch. Malservisi Raffaella, a completamento del presente rapporto di valutazione, precisano:

## 1) COMPARABILI

La ricerca di compravendite eseguite negli ultimi 48 mesi non ha dato risultati per la tipologia di immobile da stimarsi: pertanto si è ricorso all'utilizzo di annunci immobiliari, di box auto presenti nella zona di interesse.

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

Per l'immobile in oggetto si rimanda alla specifica relazione all'uopo predisposta.

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/11/2020 - Ora: 17.09.44 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T327782 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2524** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **ENTE URBANO** | **32 85** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2524 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2524**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2524** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **32 85** | **<A5** | **Euro 29,72** | **Euro 12,72** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2525 - foglio 140 particella 2526**

### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2020

Visura telematica

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:
Chimento Francesco

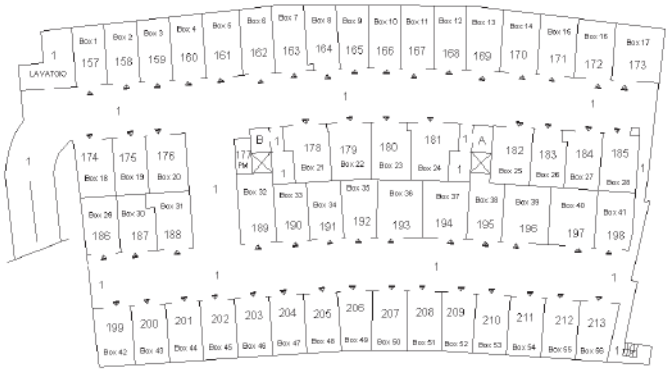
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma N. 9566

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. 001062386 del 14/11/2003 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2524 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

## PLANIMETRIA PIANO INTERRATO






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 15.49.38 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T260139 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: 140 Particella: 2524 Sub.: 186** |

**INTESTATO**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009* | (1) Proprieta` per 1/1 |

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| **1** | | **140** | **2524** | **186** | **6** | | **C/6** | **13** | **17 m²** | **Totale: 18 m²** | **Euro 79,90** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI n. 11 piano: S1 interno: 29; | | | | | | | | | | | |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2524**

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2003**

| 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** | | **140** | **2524** | **186** | **6** | | **C/6** | **13** | **17 m²** | | **Euro 79,90** | VARIAZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 01062386 in atti dal 09/12/2003 COLLAUDO DOCFA- CONVALIDA CLASS. (n. 54489.1/2003) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI n. 11 piano: S1 interno: 29; | | | | | | | | | | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/10/2020

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/2003

| 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** | | **140** | **2524** | **186** | **6** | | **C/6** | **13** | **17 m²** | | **Euro 79,90** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI n. 11 piano: S1 interno: 29; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 14/11/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 100/100 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 14/11/2003 protocollo n. 1062386 in atti dal 14/11/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 10238.1/2003) | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n 001062386 del 14/11/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ. 11

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 140
Particella: 2524
Subalterno: 186

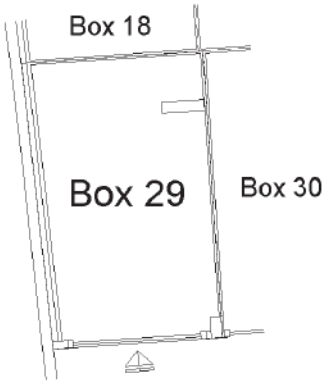
Compilata da:
Chimento Francesco
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Roma N. 9566

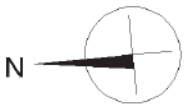
Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano S1

# Box 29

# h= mt. 2,50




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2524 - Subalterno: 186 >
VIA CARLO BERNARI n. 11 piano: S1 interno: 29;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. raff. M. P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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**

mercoledì 13/01/2021

**Data del rapporto**

mercoledì 13/01/2021

# Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 34

**Numero della pratica**

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 34

**Richiedente valutazione**

Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

**Valutatore**

Raggruppamento Temporaneo di Professionisti EffeErre-Due RTP - Dott. Ing. Frighi Filippo & Arch. Malservisi Raffaella

**Tipo di Valutazione**

Fallimentare

**Oggetto**

Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**

7.985,00 € Diconsi Euro settemilanovecentoottantacinque

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) | |
|---|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto | |
| Comune | ROMA | |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 | |
| Proprietà | In condominio con altre unità. | |
| Utilizzo | In proprietà | |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 34 | |
| Superficie (m²) | 12,62 | |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 | |
| Valore di mercato (€) | 7.572,00 | |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) | |
|---|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto | |
| Comune | ROMA | |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 | |
| Proprietà | In condominio con altre unità. | |
| Utilizzo | In proprietà | |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 34 | |
| Superficie (m²) | 12,62 | |
| Valore unitario (€/m²) | 632,73 | |
| Valore di mercato (€) | 7.985,00 | |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, 89 Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 13/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 13/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 34 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 13 m², Rendita 32,90 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

## 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 | Raggruppamento Temporaneo di Professionisti EffeErre-Due RTP - Dott. Ing. Frighi Filippo & Arch. Malservisi Raffaella |
| Valutatore | |
| Valutatore | Ing. Filippo Frighi<br>Via PALESTRO, 28 - 44100 FERRARA - FE<br>Tel. 0532208936 Cel. 3356665938<br>Nato il 28/07/1970 a FERRARA<br>CF: FRGFPP70L28D548T |
| Valutatore | Arch. Raffaella Malservisi<br>Via S.AGATONE PAPA, 50 - 00100 ROMA - RM<br>Cel. 3317654238<br>Nata il 02/02/1971 a FERRARA<br>CF: MLSRFL71B42D548S |
| Procedura | Gruppo Bonifaci s.r.l.<br>Via BERTOLONI ANTONIO, 26 - 00100 ROMA - RM<br>CF: 03978271009 |

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 16/10/2020 | **Data ultima modifica** | 13/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 34 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 12,62 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, 89 -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | 89 | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 3,2988" | **Longitudine** | 12° 33' 7,6572" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

## CONSISTENZE SUPERFICIARIE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 12,62 | 1,00 | 12,62 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 12,62 | | 12,62 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

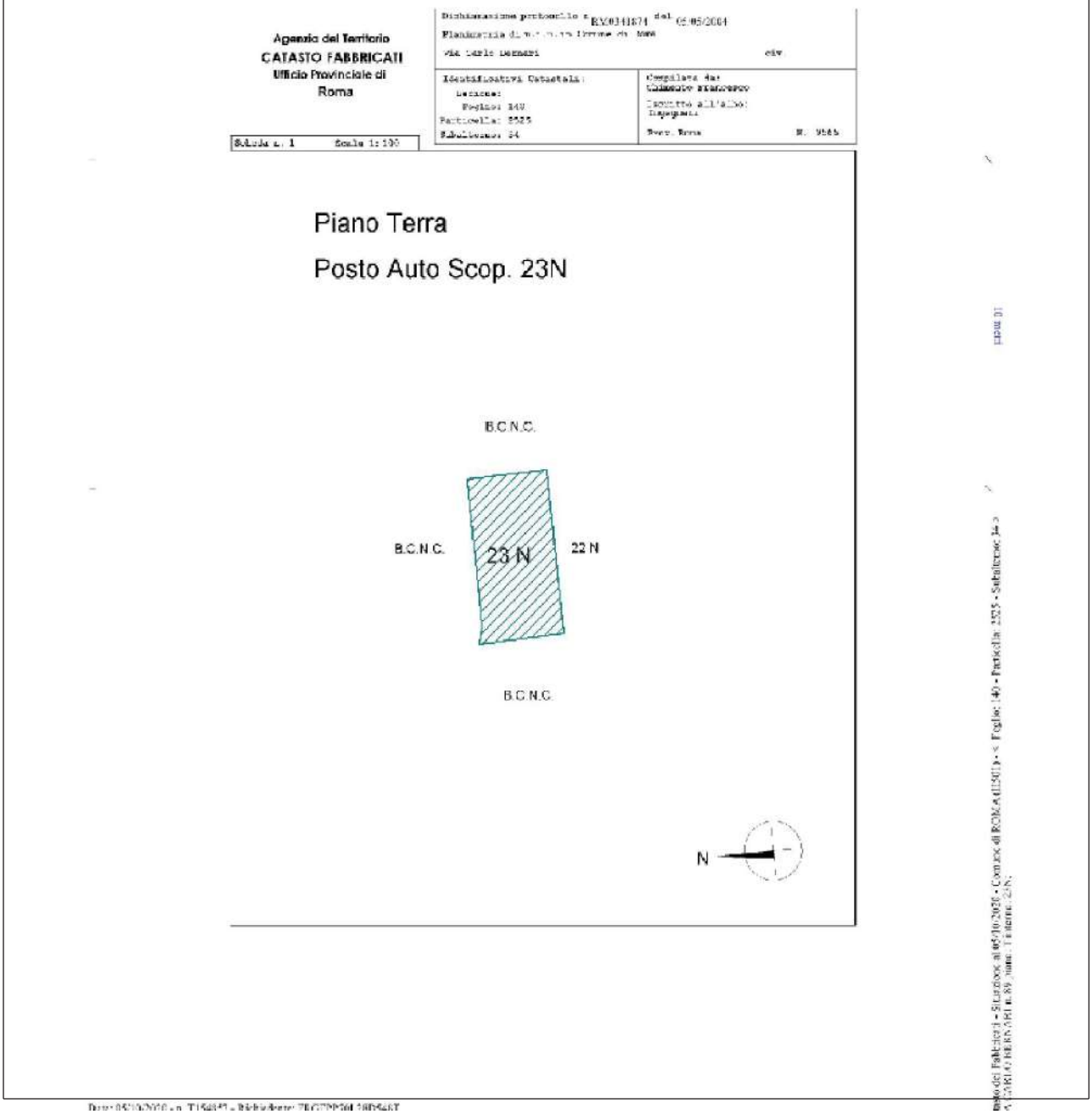
### Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 12,62 | SPS | 1,00 | 12,62 |
| **Totale per piano** | 12,62 | | | 12,62 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 34-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 12,6 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 12,6 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 13/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

| | |
|---|---|
| **Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]** | 1,00 |
| **Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)** | 1,00 |
| **Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)** | 1,00 |

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 08 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 vis nct roma sez c 140-2525 del 13/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2525 - 2004 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2525-34 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 34 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 13 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2525-34-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2525-34 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 08**

## 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 | | 140 | 2525 | 34 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 13 m² | 32,90 | 13,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **32,90** | **13,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2525 Sub. 34 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 13,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2525-34 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 18/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato OMI = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 13/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 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 (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 12,62 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (12,6 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 7.572,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 7.572,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.572,00 €
Diconsi Euro settemilacinquecentosettantadue

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 5 del presente rapporto.

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 13/01/2021.

## COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

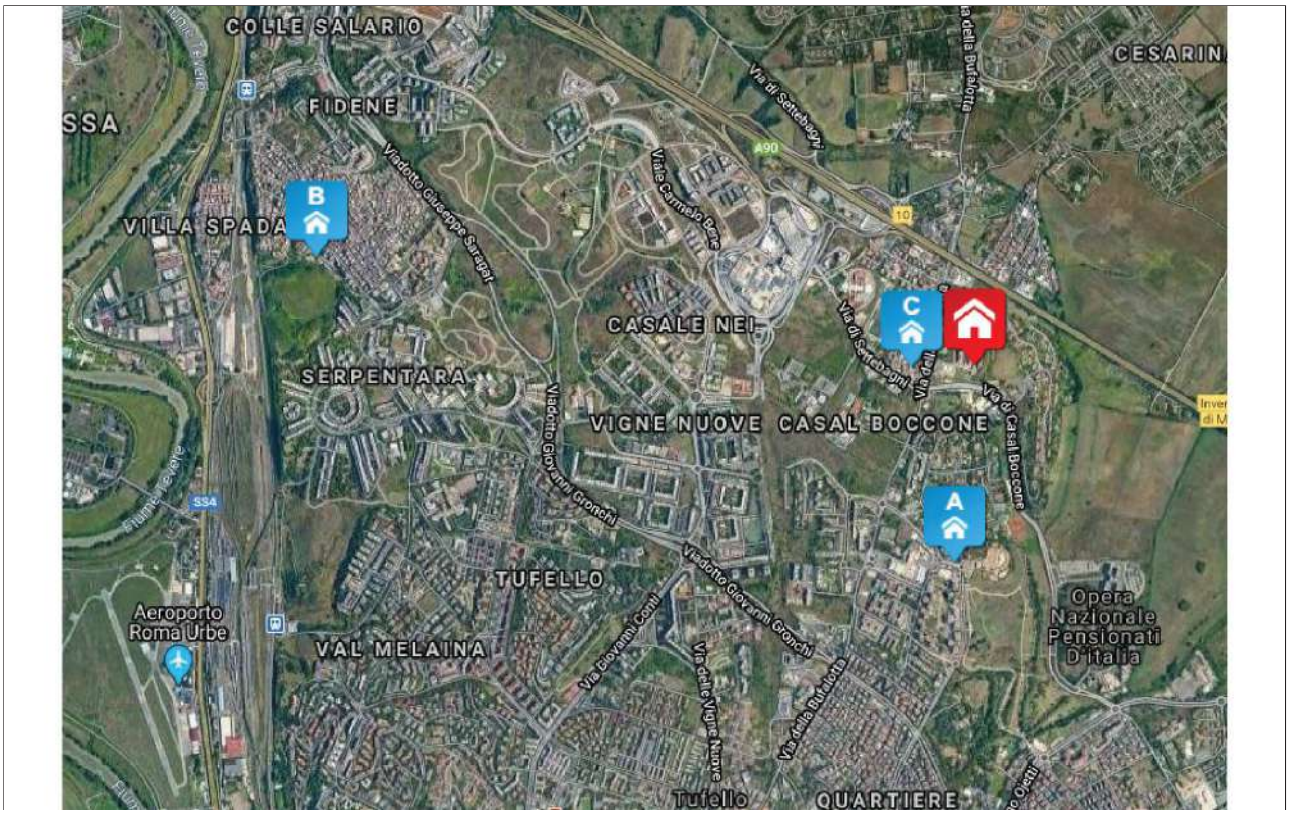
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) | |
| **Destinazione** | Commerciale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 | |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S | |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 13/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 12,6 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

| Rapporto | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma] | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e] | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c] | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (12,6-12,0) | 351,34 | (12,6-15,0) | -1.348,68 | (12,6-15,0) | -1.348,68 |
| **Prezzo corretto** | | **8.001,34** | | **7.801,33** | | **8.151,33** |

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%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(8.151,33-7.801,33)*100]/7.801,33 = 4,49% > 0%.

## 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 (8.001,34+7.801,33+8.151,33)/3=7.984,66 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 7.984,66 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.985,00 €
Diconsi Euro settemilanovecentoottantacinque

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| **N.** | **Compendio immobiliare e Valutazione** | | **Valore (€)** |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) | | |
| | **il Valore di mercato OMI alla data di stima del 13/01/2021** | | |
| | è pari a 7.572,00 € per 12,6 m² pari a 600,95 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) | | |
| | **il Valore di mercato alla data di stima del 13/01/2021** | | 7.985,00 |
| | è pari a 7.985,00 € per 12,6 m² pari a 633,73 €/m² | | |
| | | **Totale** | 7.985,00 |

| **Totale Lotti** | **7.985,00** |
|---|---|

## FIRME

Dott. Ing. Frighi Filippo
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Roma al n° 32207B
Certificato Cert'Ing come Ingegnere Esperto in SISTEMI EDILIZI:
RMA-2560-IT20

Arch. Malservisi Raffaella
Iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori
della Provincia di Ferrara al n° 248

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 34


| | |
|---|---|
| Frontespizio | 1 |
| Compendio Immobiliare | 2 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 3 |
| Premessa | 3 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 4 |
| Soggetti | 4 |
| **Lotto 1** | |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Scheda immobile | 5 |
| Geografia | 6 |
| Consistenze superficiarie | 7 |
| Caratteristiche | 9 |
| Segmento di mercato | 10 |
| Documenti | 11 |
| Consistenza catastale | 13 |
| Valutazione | 14 |
| Stima per punti di merito | 15 |
| Risultati della valutazione | 16 |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Profilo immobiliare | 17 |
| Valutazione | 18 |
| Comparabili | 18 |
| Market Comparison Approach | 21 |
| Risultati della valutazione | 24 |
| Quadro riassuntivo | 24 |
| Firme | 25 |

# PRECISAZIONI

I sottoscritti valutatori Dott. Ing. Frighi Filippo e Dott. Arch. Malservisi Raffaella, a completamento del presente rapporto di valutazione, precisano:

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

Per l'immobile in oggetto si rimanda alla specifica relazione all'uopo predisposta.

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 12/01/2021 - Ora: 16.14.30 Segue

Visura n.: T277280 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2525** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **ENTE URBANO** | **46 37** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2525 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **46 37** | **<A5** | **Euro 41,96** | **Euro 17,96** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

Visura telematica

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:
Chimento Francesco

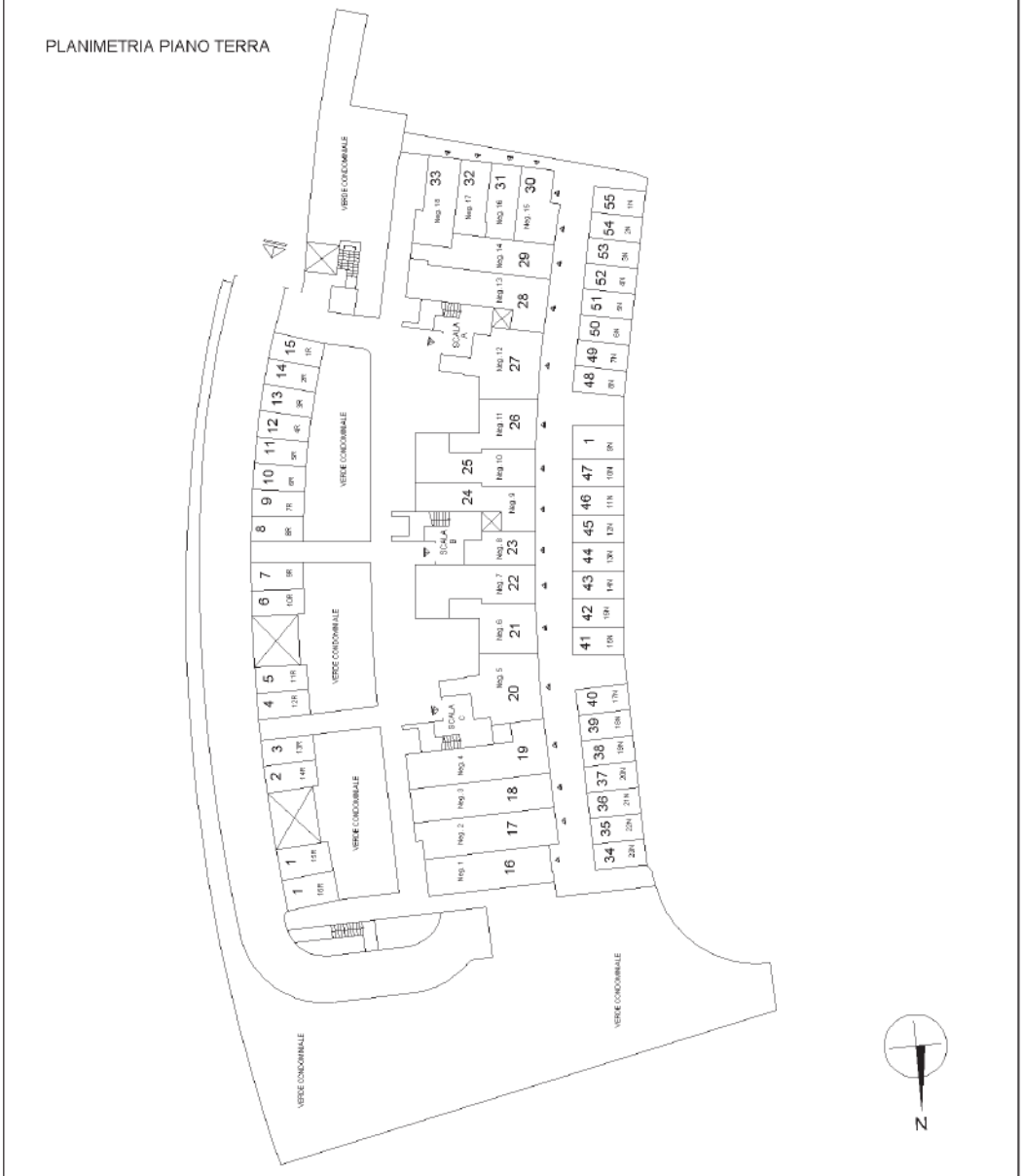
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma N. 9566

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. RM0341874 del 05/05/2004 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2525 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.12.06 Segue

Visura n.: T273388 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## 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: 140 Particella: 2525 Sub.: 34** |

### INTESTATO

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009* | (1) Proprieta` per 1/1 |

### Unità immobiliare dal 18/12/2019

| 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** | | **140** | **2525** | **34** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | **Totale: 13 m²** | **Euro 32,90** | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2019 protocollo n. RM0648223 in atti dal 18/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 266485.1/2019) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 23N; |
| **Annotazioni** | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'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** | | **140** | **2525** | **34** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | **Totale: 13 m²** | **Euro 32,90** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 23N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/10/2020

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/04/2005

| 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** | | **140** | **2525** | **34** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2005 protocollo n. RM0312986 in atti dal 28/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38942.1/2005) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 23N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/2004

| 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** | | **140** | **2525** | **34** | **6** | | **C/6** | **9** | **13 m²** | | **Euro 32,90** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 23N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 05/05/2004

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/10/2020

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

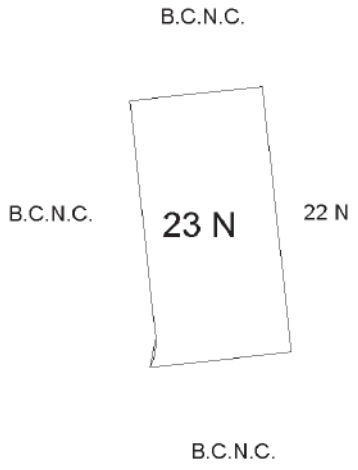
Dichiarazione protocollo n RM0341874 del 05/05/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2525 | |
| Subalterno: 34 | Prov. Roma N. 9566 |

Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano Terra

## Posto Auto Scop. 23N




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Subalterno: 34 >
VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 23N;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

LIRE 2000

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r.l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costruz.)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r.l. raff. M.P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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**
mercoledì 13/01/2021

**Data del rapporto**
mercoledì 13/01/2021

# Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 35

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 35

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

**Valutatore**
Raggruppamento Temporaneo di Professionisti EffeErre-Due RTP - Dott. Ing. Frighi Filippo & Arch. Malservisi Raffaella

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**
7.962,00 € Diconsi Euro settemilanovecentosessantadue

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) | |
|---|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto | |
| Comune | ROMA | |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 | |
| Proprietà | In condominio con altre unità. | |
| Utilizzo | In proprietà | |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 35 | |
| Superficie (m²) | 12,58 | |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 | |
| Valore di mercato (€) | 7.548,00 | |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) | |
|---|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto | |
| Comune | ROMA | |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 | |
| Proprietà | In condominio con altre unità. | |
| Utilizzo | In proprietà | |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 35 | |
| Superficie (m²) | 12,58 | |
| Valore unitario (€/m²) | 632,91 | |
| Valore di mercato (€) | 7.962,00 | |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, 89 Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 13/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 13/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 35 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 12 m², Rendita 30,37 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

## 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 | Raggruppamento Temporaneo di Professionisti EffeErre-Due RTP - Dott. Ing. Frighi Filippo & Arch. Malservisi Raffaella |
| Valutatore | |
| Valutatore | Ing. Filippo Frighi<br>Via PALESTRO, 28 - 44100 FERRARA - FE<br>Tel. 0532208936 Cel. 3356665938<br>Nato il 28/07/1970 a FERRARA<br>CF: FRGFPP70L28D548T |
| Valutatore | Arch. Raffaella Malservisi<br>Via S.AGATONE PAPA, 50 - 00100 ROMA - RM<br>Cel. 3317654238<br>Nata il 02/02/1971 a FERRARA<br>CF: MLSRFL71B42D548S |
| Procedura | Gruppo Bonifaci s.r.l.<br>Via BERTOLONI ANTONIO, 26 - 00100 ROMA - RM<br>CF: 03978271009 |

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 16/10/2020 | **Data ultima modifica** | 13/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 35 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 12,58 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, 89 -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | 89 | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 3,2124" | **Longitudine** | 12° 33' 7,6932" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

# CONSISTENZE SUPERFICIARIE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 12,58 | 1,00 | 12,58 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 12,58 | | 12,58 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

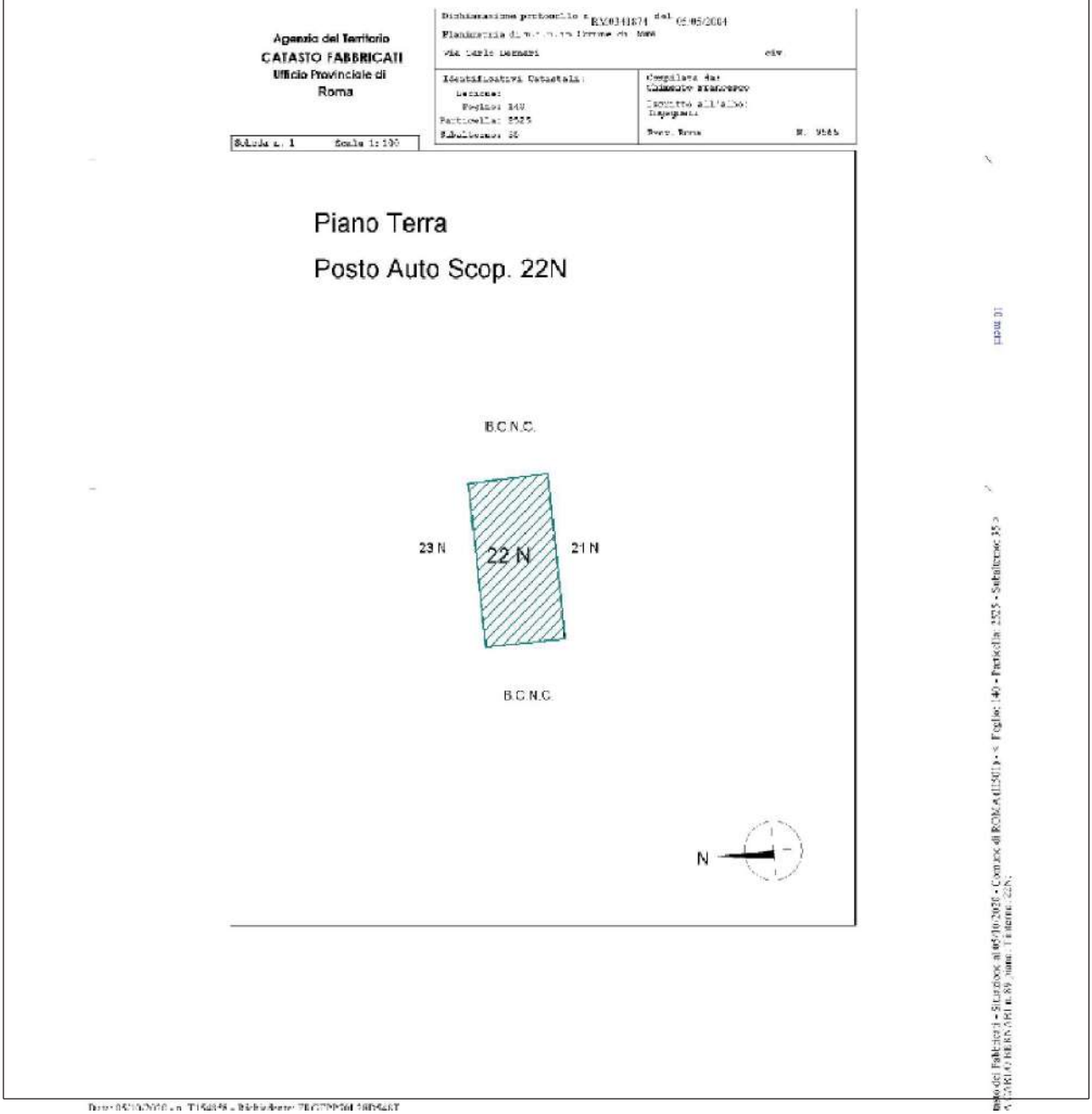
## Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 12,58 | SPS | 1,00 | 12,58 |
| **Totale per piano** | 12,58 | | | 12,58 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 35-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 12,6 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 12,6 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 13/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

| | |
|---|---|
| **Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]** | 1,00 |
| **Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)** | 1,00 |
| **Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)** | 1,00 |

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 08 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 vis nct roma sez c 140-2525 del 13/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2525 - 2004 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2525-35 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 35 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 12 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2525-35-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2525-35 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 08**

## 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 | | 140 | 2525 | 35 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 12 m² | 30,37 | 12,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **30,37** | **12,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2525 Sub. 35 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 12,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2525-35 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 18/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato OMI = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 13/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 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 (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 12,58 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (12,6 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 7.548,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 7.548,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.548,00 €
Diconsi Euro settemilacinquecentoquarantaotto

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 5 del presente rapporto.

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 13/01/2021.

## COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

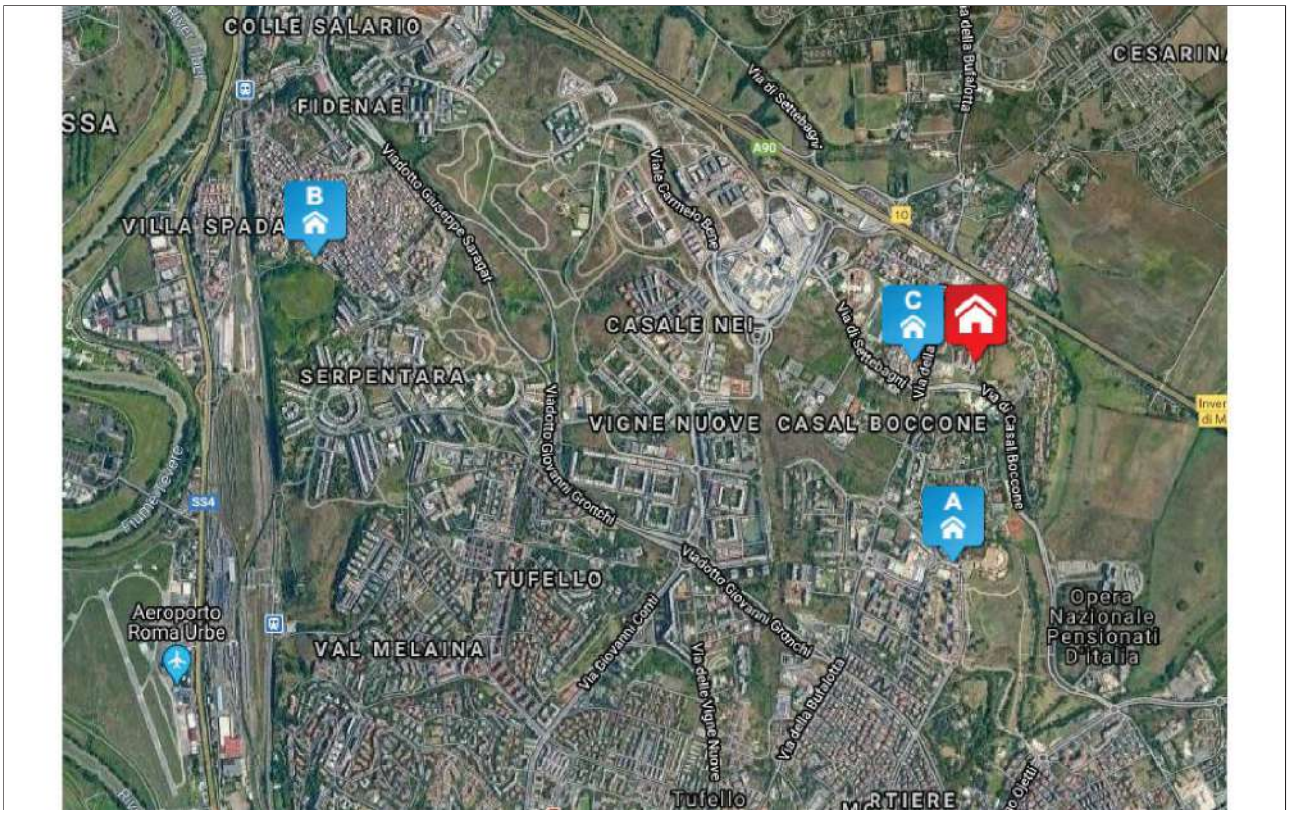
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) | |
| **Destinazione** | Commerciale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 | |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S | |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 13/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 12,6 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

| Rapporto | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma] | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e] | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c] | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (12,6-12,0) | 328,67 | (12,6-15,0) | -1.371,34 | (12,6-15,0) | -1.371,34 |
| **Prezzo corretto** | | **7.978,67** | | **7.778,66** | | **8.128,66** |

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a d%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(8.128,66-7.778,66)*100]/7.778,66 = 4,50% > 0%.

## 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 (7.978,67+7.778,66+8.128,66)/3=7.962,00 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 7.962,00 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.962,00 €
Diconsi Euro settemilanovecentosessantadue

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione | | Valore (€) |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) | | |
| | **il Valore di mercato OMI alla data di stima del 13/01/2021** | | |
| | è pari a 7.548,00 € per 12,6 m² pari a 599,05 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) | | |
| | **il Valore di mercato alla data di stima del 13/01/2021** | | 7.962,00 |
| | è pari a 7.962,00 € per 12,6 m² pari a 631,90 €/m² | | |
| | | **Totale** | 7.962,00 |

| **Totale Lotti** | **7.962,00** |
|---|---|

## FIRME

Dott. Ing. Frighi Filippo
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Roma al n° 32207B
Certificato Cert'Ing come Ingegnere Esperto in SISTEMI EDILIZI:
RMA-2560-IT20

Arch. Malservisi Raffaella
Iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori
della Provincia di Ferrara al n° 248

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 35


| | |
|---|---|
| Frontespizio | 1 |
| Compendio Immobiliare | 2 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 3 |
| Premessa | 3 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 4 |
| Soggetti | 4 |
| **Lotto 1** | |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Scheda immobile | 5 |
| Geografia | 6 |
| Consistenze superficiarie | 7 |
| Caratteristiche | 9 |
| Segmento di mercato | 10 |
| Documenti | 11 |
| Consistenza catastale | 13 |
| Valutazione | 14 |
| Stima per punti di merito | 15 |
| Risultati della valutazione | 16 |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Profilo immobiliare | 17 |
| Valutazione | 18 |
| Comparabili | 18 |
| Market Comparison Approach | 21 |
| Risultati della valutazione | 24 |
| Quadro riassuntivo | 24 |
| Firme | 25 |

# PRECISAZIONI

I sottoscritti valutatori Dott. Ing. Frighi Filippo e Dott. Arch. Malservisi Raffaella, a completamento del presente rapporto di valutazione, precisano:

## 1) COMPARABILI SCARTATI

In riferimento alle ricerche effettuate, per tramite della banca dati www.immobiliare.it, non sono stati utilizzati i sotto riportati posti auto scoperti, poiché con caratteristiche intrinseche o estrinseche che, a parere degli scriventi valutatori, non nè permettono comparazione rispetto a quello oggetto di stima.

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81376529/

- Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80272311/

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

Per l'immobile in oggetto si rimanda alla specifica relazione all'uopo predisposta.

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 12/01/2021 - Ora: 16.14.30 Segue

Visura n.: T277280 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2525** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **ENTE URBANO** | **46 37** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2525 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2525** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **46 37** | **<A5** | **Euro 41,96** | **Euro 17,96** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2526**

### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | **Partita** | | | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | **Partita** | 449610 | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | **Partita** | 12083 | | | | | |

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/01/2021

Visura telematica

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:
Chimento Francesco

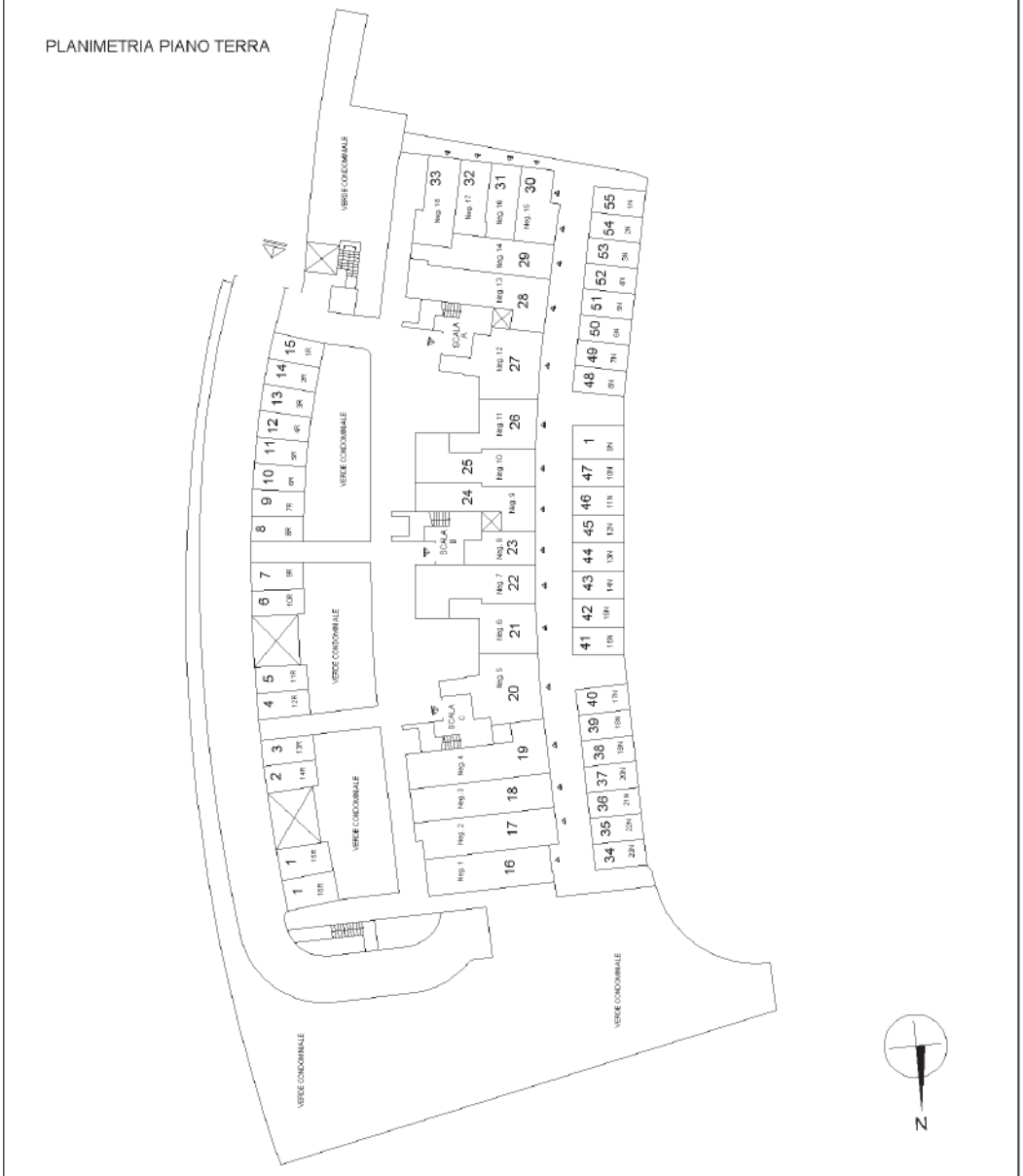
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Roma N. 9566

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. RM0341874 del 05/05/2004 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2525 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

PLANIMETRIA PIANO TERRA






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.13.46 Segue

Visura n.: T274319 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## 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: 140 Particella: 2525 Sub.: 35** |

### INTESTATO

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009* | (1) Proprieta` per 1/1 |

### Unità immobiliare dal 18/12/2019

| 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** | | **140** | **2525** | **35** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2019 protocollo n. RM0648224 in atti dal 18/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 266487.1/2019) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 22N; |
| **Annotazioni** | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2525**

### Situazione dell'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** | | **140** | **2525** | **35** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | **Totale: 12 m²** | **Euro 30,37** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 22N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/10/2020

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/04/2005

| 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** | | **140** | **2525** | **35** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2005 protocollo n. RM0312986 in atti dal 28/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38942.1/2005) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 22N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/2004

| 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** | | **140** | **2525** | **35** | **6** | | **C/6** | **9** | **12 m²** | | **Euro 30,37** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI piano: T interno: 22N; |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 05/05/2004

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 05/05/2004 protocollo n. RM0341874 in atti dal 05/05/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3861.1/2004) | | |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/10/2020

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

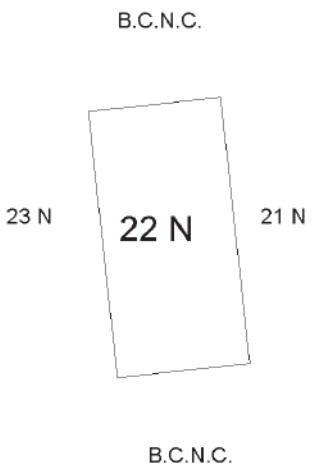
Dichiarazione protocollo n RM0341874 del 05/05/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2525 | |
| Subalterno: 35 | Prov. Roma N. 9566 |

Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Piano Terra

## Posto Auto Scop. 22N




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2525 - Subalterno: 35 >
VIA CARLO BERNARI n. 89 piano: T interno: 22N;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. raff. M. P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
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**
mercoledì 13/01/2021

**Data del rapporto**
mercoledì 13/01/2021

# Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 36

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 36

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

**Valutatore**
Raggruppamento Temporaneo di Professionisti EffeErre-Due RTP - Dott. Ing. Frighi Filippo & Arch. Malservisi Raffaella

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato di un posto auto scoperto facente parte di altri ad esso aderenti, ubicato in Comune di Roma, quartiere "Casal Boccone", via Carlo Bernari snc.

**Valore**
7.980,00 € Diconsi Euro settemilanovecentoottanta

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 36 |
| Superficie (m²) | 12,61 |
| Valore unitario (€/m²) | 600,00 |
| Valore di mercato (€) | 7.566,00 |

| 2 | Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Posto auto scoperto |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 89 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2525 Sub. 36 |
| Superficie (m²) | 12,61 |
| Valore unitario (€/m²) | 632,83 |
| Valore di mercato (€) | 7.980,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto sito in Via BERNARI CARLO, 89 Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)", il:<br>-Valore di mercato OMI alla data di stima del 13/01/2021;<br>-Valore di mercato alla data di stima del 13/01/2021. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 36 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 12 m², Rendita 30,37 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Nella valutazione, solo per mero controllo di larga massima è stato anche utilizzato il criterio c.d. "per punti di merito" per tramite dei valori OMI: lo stesso, non può intendersi sostitutivo della presente stima puntuale e pertanto, pur lasciandone traccia, verrà escluso dal computo del valore finale attribuito alla U.I.

## 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 | Raggruppamento Temporaneo di Professionisti EffeErre-Due RTP - Dott. Ing. Frighi Filippo & Arch. Malservisi Raffaella |
| Valutatore | |
| Valutatore | Ing. Filippo Frighi<br>Via PALESTRO, 28 - 44100 FERRARA - FE<br>Tel. 0532208936 Cel. 3356665938<br>Nato il 28/07/1970 a FERRARA<br>CF: FRGFPP70L28D548T |
| Valutatore | Arch. Raffaella Malservisi<br>Via S.AGATONE PAPA, 50 - 00100 ROMA - RM<br>Cel. 3317654238<br>Nata il 02/02/1971 a FERRARA<br>CF: MLSRFL71B42D548S |
| Procedura | Gruppo Bonifaci s.r.l.<br>Via BERTOLONI ANTONIO, 26 - 00100 ROMA - RM<br>CF: 03978271009 |

# SCHEDA IMMOBILE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 16/10/2020 | **Data ultima modifica** | 13/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 36 | | |
| **Classificazione** | Posto auto scoperto | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 12,61 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, 89 -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nel quadrante Nord della Capitale, fuori le mura e facente parte del Municipio III, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale in espansione, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Lo stesso è ricavato in fregio tra immobile condominiale e strada pubblica (via Carlo Bernari): ha pavimentazione in asfalto ed è delimitato per tramite segnaletica orizzontale così come i diversi altri allo stesso affiancati.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | 89 | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 3,1440" | **Longitudine** | 12° 33' 7,6932" |

### Mappa

### Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

# CONSISTENZE SUPERFICIARIE
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 posto auto scoperto | SPS | 12,61 | 1,00 | 12,61 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 12,61 | | 12,61 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

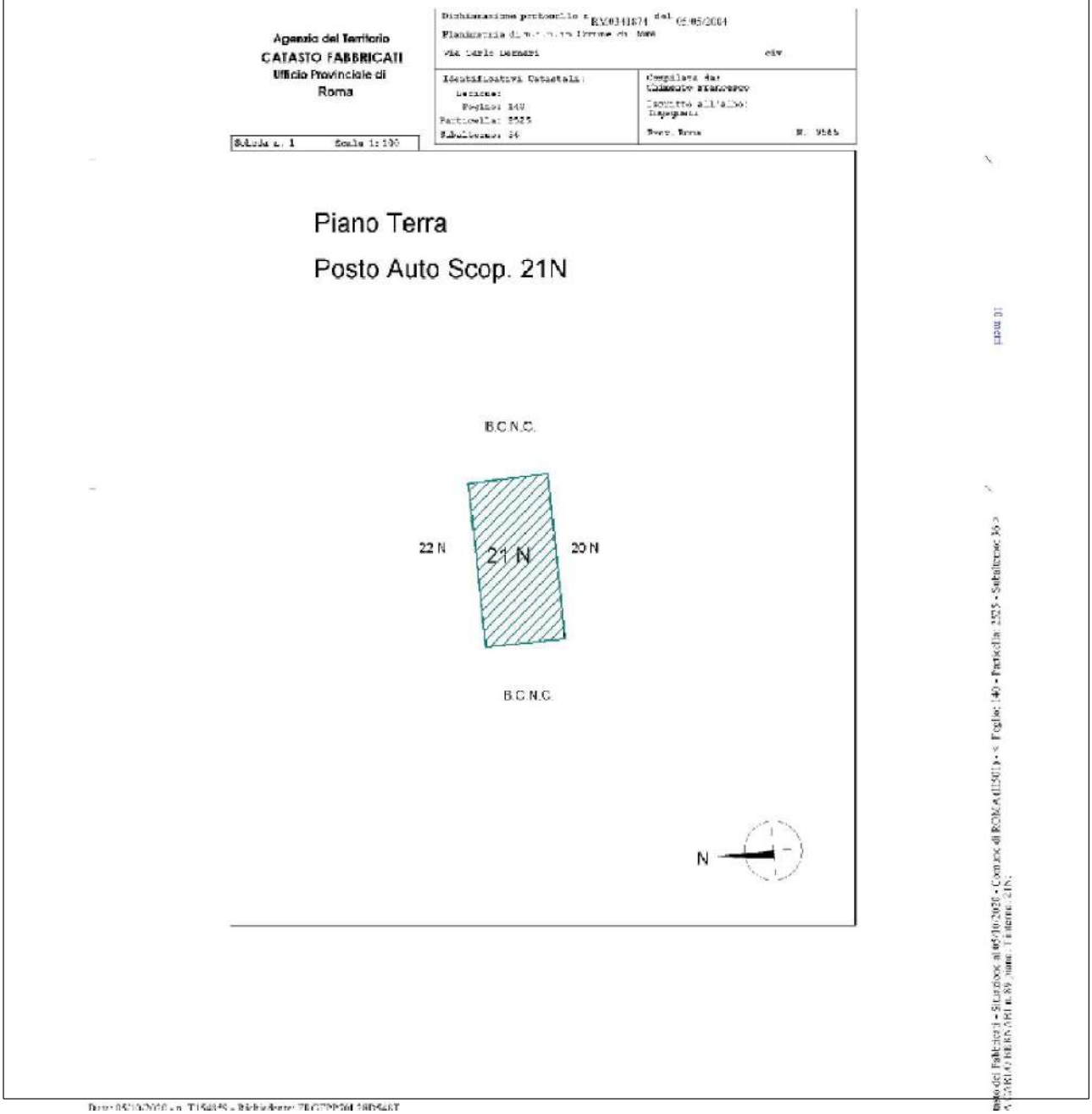
## Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 12,61 | SPS | 1,00 | 12,61 |
| **Totale per piano** | 12,61 | | | 12,61 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2525 - Sub. 36-Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 7 |



## CARATTERISTICHE
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | PAP | 0 | 0=assenti 1=presenti | -650,00 |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie posto auto scoperto | SPS | 12,6 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 12,6 | m² | 1,00 |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 13/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Posto auto scoperto |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Area di Parcheggio | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

| | |
|---|---|
| **Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]** | 1,00 |
| **Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)** | 1,00 |
| **Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)** | 1,00 |

# DOCUMENTI
# -Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Fotografie

**N. 1 FOTO 08 del 11/01/2021**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

## Elenco Documenti generici

**N. 2 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 vis nct roma sez c 140-2525 del 13/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 EP 2525 - 2004 del 15/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 5 VS_140-2525-36 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2525 Sub. 36 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 12 m²
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 6 PLN_140-2525-36-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2525-36 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 8 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Fotografie

**N. 1 - FOTO 08**

## 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 | | 140 | 2525 | 36 | C 6 -Box o posti auto pertinenziali | 9 | 12 m² | 30,37 | 12,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **30,37** | **12,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2525 Sub. 36 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Superficie catastale: 12,00 m²
Documenti di riferimento
N.5 - VS_140-2525-36 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 18/01/2021

## VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

Il Valore di mercato OMI dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato OMI = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 13/01/2021.

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 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 (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore OMI massimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 700,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2020 - 1 Semestre - Comune di ROMA - Zona E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) - Destinazione Residenziale - Posti auto scoperti - Stato conservativo Normale | 500,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **600,00** | **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 (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 600,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 600,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 12,61 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (600,00 €/m²) per la superficie commerciale (12,6 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 7.566,00 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato OMI

| **Valore di mercato OMI** | [Stima per Punti di merito] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 7.566,00 |

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.566,00 €
Diconsi Euro settemilacinquecentosessantasei

## PROFILO IMMOBILIARE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 5 del presente rapporto.

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Posto auto scoperto sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 89, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 13/01/2021.

## COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

### Posto auto - Talenti - Monte Sacro - ROMA (RM) - Comparabile A

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno di complesso condominiale, denominato "Rinascimento I".<br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 12,00 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** | 29/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 7.000,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80378799/<br>Agenzia di riferimento Affiliato Tecnorete: BUFALOTTA SRL | |

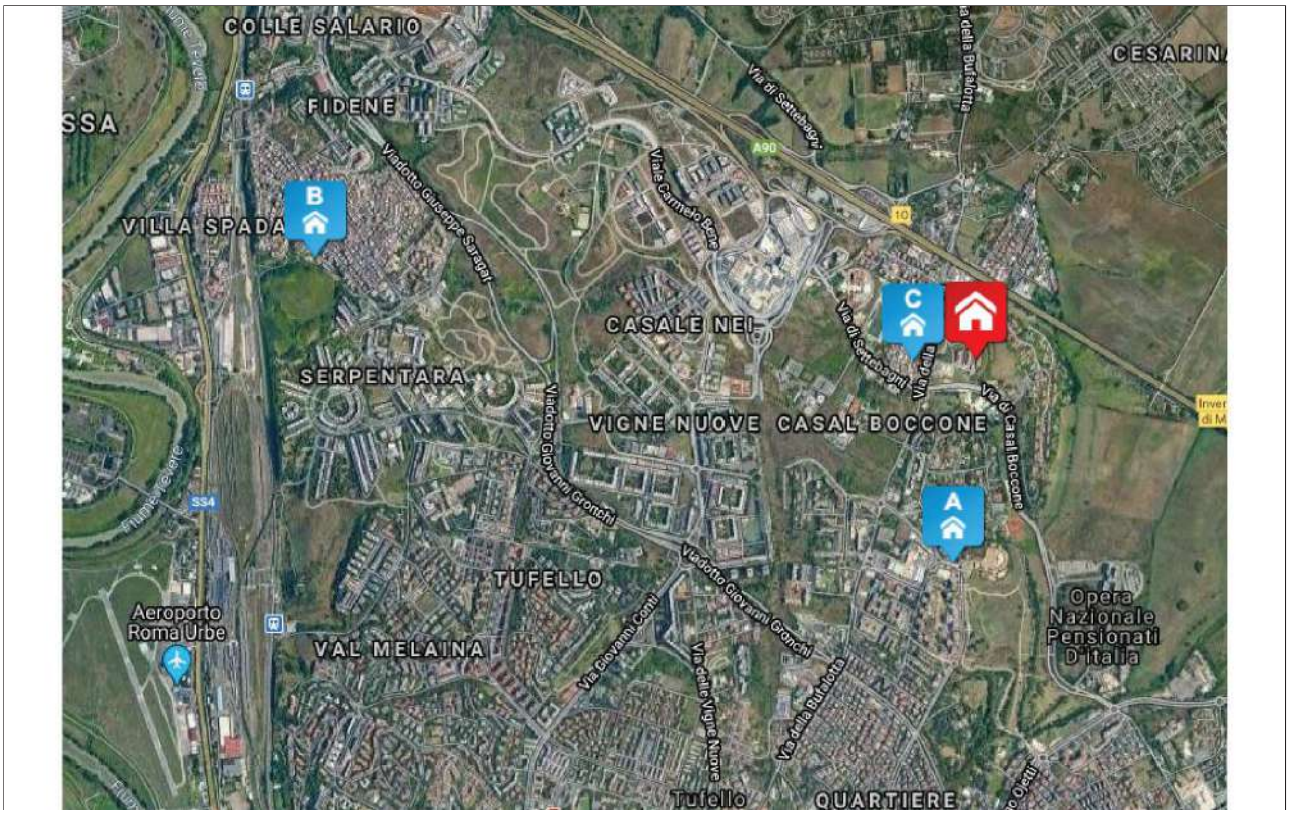
## Garage - Box - Fidene - ROMA (RM) - Comparabile B

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto all'interno di un'area recintata di condominio di recente costruzione; l'accesso avviene per tramite di cancello automatico.<br>Rispetto agli altri comparabili, il presente è distante -in linea d'aria- dall'oggetto di valutazione circa 3 km.<br>Tuttavia la ricerca effettuata non ha evidenziato altri posti auto scoperti, ubicati in un raggio di distanza inferiore.<br>E41/Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) | |
| **Destinazione** | Commerciale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 12/10/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 8.500,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/81766782/<br>Agenzia di riferimento Fincasa 77 | |

## Posto auto - Casal Boccone - ROMA (RM) - Comparabile C

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo di dato** | Offerta in vendita | |
| **Descrizione** | Posto auto scoperto ubicato all'interno del comprensorio del Papillo, in condominio, con ampio spazio di manovra.<br><br>E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | |
| **Destinazione** | Residenziale | |
| **Superficie commerciale (SUP)** | 15,00 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** | 18/06/2020 | |
| **Prezzo richiesto** | 9.500,00 € | |
| **Nota Prezzo** | Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/80167393/<br>Agenzia di riferimento Immobiliare Talenti S.R.L.S | |

## Location map comparabili



# MARKET COMPARISON APPROACH
# Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

## Stima a Market Comparison Approach

## Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Posto auto scoperto protetto (PAP): Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.
Unità di misura: 0=assenti 1=presenti ;
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• 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;

## Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Posto auto scoperto, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Prezzo totale (PRZ) € | 7.000,00 | 8.500,00 | 9.500,00 | - |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) 0=assenti 1=presenti | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 29/10/2020 | 12/10/2020 | 18/06/2020 | 13/01/2021 |
| Superficie commerciale (SUP) m² | 12,0 | 15,0 | 15,0 | 12,6 |

## Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|---|---|
| Posto auto scoperto protetto | -650,000 |
| Superficie commerciale | 1,000 |

## Rapporti di posizione

| Rapporto | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|---|---|---|---|---|
| Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma] | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e] | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c] | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$p_1$ = PRZ*Sigma/SUP

$p_A$(S1) = 7.000,00*1,00/12,00 = 583,33 €/m²

$p_B$(S1) = 8.500,00*1,00/15,00 = 566,67 €/m²

$p_C$(S1) = 9.500,00*1,00/15,00 = 633,33 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 633,33 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 566,67 €/m²

## Analisi dei prezzi marginali

**Prezzo marginale della caratteristica Posto auto scoperto protetto (PAP)**

Posto auto scoperto ubicato all'interno di area condominiale recintata, accessibile per tramite di cancello carrabile automatizzato.

[i(PAP)] = -650,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(PAP) = -650,00 €
$p_B$(PAP) = -650,00 €
$p_C$(PAP) = -650,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(DAT) = 7.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_B$(DAT) = 8.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
$p_C$(DAT) = 9.500,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_B$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67
$p_C$(SUP) = 566,67*1,00 = 566,67

## Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---|---|---|
| Posto auto scoperto protetto (PAP) € | -650,00 | -650,00 | -650,00 |
| Data (DAT) €/mese | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | 566,67 | 566,67 | 566,67 |

## Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 7.000,00 | | 8.500,00 | | 9.500,00 |
| Posto auto scoperto protetto (PAP) | (0-1) | 650,00 | (0-1) | 650,00 | (0-0) | 0,00 |
| Data (DAT) | (0-3) | 0,00 | (0-3) | 0,00 | (0-7) | 0,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (12,6-12,0) | 345,67 | (12,6-15,0) | -1.354,34 | (12,6-15,0) | -1.354,34 |
| **Prezzo corretto** | | **7.995,67** | | **7.795,66** | | **8.145,66** |

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a d%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(8.145,66-7.795,66)*100]/7.795,66 = 4,49% > 0%.

## 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 (7.995,67+7.795,66+8.145,66)/3=7.979,00 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 7.979,00 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
7.980,00 €
Diconsi Euro settemilanovecentoottanta

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| **N.** | **Compendio immobiliare e Valutazione** | | **Valore (€)** |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato OMI alla data di stima del 13/01/2021**<br>è pari a 7.566,00 € per 12,6 m² pari a 600,48 €/m² | | |
| 2 | Per l'immobile classificato come Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato alla data di stima del 13/01/2021**<br>è pari a 7.980,00 € per 12,6 m² pari a 633,33 €/m² | | 7.980,00 |
| | | **Totale** | 7.980,00 |

| **Totale Lotti** | **7.980,00** |
|---|---|

## FIRME

Dott. Ing. Frighi Filippo
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Roma al n° 32207B
Certificato Cert'Ing come Ingegnere Esperto in SISTEMI EDILIZI:
RMA-2560-IT20

Arch. Malservisi Raffaella
Iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori
della Provincia di Ferrara al n° 248

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un posto auto scoperto

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2525 e Sub. 36


| | |
|---|---|
| Frontespizio | 1 |
| Compendio Immobiliare | 2 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 3 |
| Premessa | 3 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 4 |
| Soggetti | 4 |
| **Lotto 1** | |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Scheda immobile | 5 |
| Geografia | 6 |
| Consistenze superficiarie | 7 |
| Caratteristiche | 9 |
| Segmento di mercato | 10 |
| Documenti | 11 |
| Consistenza catastale | 13 |
| Valutazione | 14 |
| Stima per punti di merito | 15 |
| Risultati della valutazione | 16 |
| **Posto auto scoperto Via BERNARI CARLO, 89 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Profilo immobiliare | 17 |
| Valutazione | 18 |
| Comparabili | 18 |
| Market Comparison Approach | 21 |
| Risultati della valutazione | 24 |
| Quadro riassuntivo | 24 |
| Firme | 25 |

EFFE ERRE - DUE RTP
Dott. Geom. & Ing. Frighi Filippo - 44121 Ferrara - Via Palestro n°28
Arch. Malservisi Raffaella - 00165 Roma - Via Sant'Agatone Papa n°50
filippo.frighi@pec.ording.roma.it - raffaellamalservisi@pec.it

**Data della valutazione**
martedì 19/01/2021

**Data del rapporto**
martedì 19/01/2021

# Determinazione del valore di mercato di un deposito

042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2526 e Sub. 142

**Numero della pratica**
042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2526 e Sub. 142

**Richiedente valutazione**
Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma

**Valutatore**
Raggruppamento Temporaneo di Professionisti EffeErre-Due RTP - Dott. Ing. Frighi Filippo & Arch. Malservisi Raffaella

**Tipo di Valutazione**
Fallimentare

**Oggetto**
Stima del valore di mercato, per punti di merito, di un deposito ubicato nella soffitta di complesso condominiale, in Comune di Roma via Carlo Bernari n. 93.

**Valore**
5.942,00 € Diconsi Euro cinquemilanovecentoquarantadue

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Magazzino Via BERNARI CARLO, 93 - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Magazzino |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, 93 |
| Proprietà | In condominio con altre unità. |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2526 Sub. 142 |
| Superficie (m²) | 13,53 |
| Valore unitario (€/m²) | 439,17 |
| Valore di mercato (€) | 5.942,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Magazzino, sito in Via BERNARI CARLO, 93, Scala D - Interno 28 - Casal Boccone - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Magazzino Via BERNARI CARLO, 93 - 00100 - ROMA (RM)" è determinato il Valore di mercato Borsa Immobiliare di Roma alla data di stima del 16/10/2020. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2526 Sub. 142 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 6, 11 m², Rendita 27,84 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

## MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Ill.mo Giudice delegato, Dott.ssa Cavaliere Daniela del Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma in data 23/07/2020 ha ratificato l'istanza n° 006 del 16 Luglio 2020, afferente la nomina dei sottoscritti Periti per redazione della stima dei beni immobili di cui al fallimento della procedura Gruppo Bonifaci S.r.l. nr 891/2019.

## SOGGETTI

| Ruolo | Descrizione |
|---|---|
| Richiedente valutazione | Sezione Fallimentare Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare Roma |
| Valutatore | Raggruppamento Temporaneo di Professionisti EffeErre-Due RTP - Dott. Ing. Frighi Filippo & Arch. Malservisi Raffaella |
| Valutatore | |
| Valutatore | Ing. Filippo Frighi<br>Via PALESTRO, 28 - 44100 FERRARA - FE<br>Tel. 0532208936 Cel. 3356665938<br>Nato il 28/07/1970 a FERRARA<br>CF: FRGFPP70L28D548T |
| Valutatore | Arch. Raffaella Malservisi<br>Via S.AGATONE PAPA, 50 - 00100 ROMA - RM<br>Cel. 3317654238<br>Nata il 02/02/1971 a FERRARA<br>CF: MLSRFL71B42D548S |
| Procedura | Gruppo Bonifaci s.r.l.<br>Via BERTOLONI ANTONIO, 26 - 00100 ROMA - RM<br>CF: 03978271009 |

# SCHEDA IMMOBILE
# -Magazzino Via BERNARI CARLO, 93 - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 16/10/2020 | **Data ultima modifica** | 26/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2526 - Sub. 142 | | |
| **Classificazione** | Magazzino | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Residenziale | | |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 13,53 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, 93 -
Casal Boccone 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Unità Immobiliare

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Condominio** | | **Palazzina** | | **Scala** | D |
| **Piano di accesso** | | | | **Interno** | 28 |

## Descrizione principale

Trattasi di locale destinato a deposito, ubicato al piano settimo (soffitta) del fabbricato condominiale. Al momento del sopralluogo non è stato possibile ispezionarlo.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n. 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n. 1025 prot. 59511 del 07/10/2003.

# GEOGRAFIA
# -Magazzino Via BERNARI CARLO, 93 - 00100 - ROMA (RM)

## Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | Casal Boccone | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | 93 | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 2,0352" | **Longitudine** | 12° 33' 10,2636" |

## Mappa

## Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

# CONSISTENZE SUPERFICIARIE
# -Magazzino Via BERNARI CARLO, 93 - 00100 - ROMA (RM)

## Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 | 13,53 | 1,00 | 13,53 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 13,53 | | 13,53 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

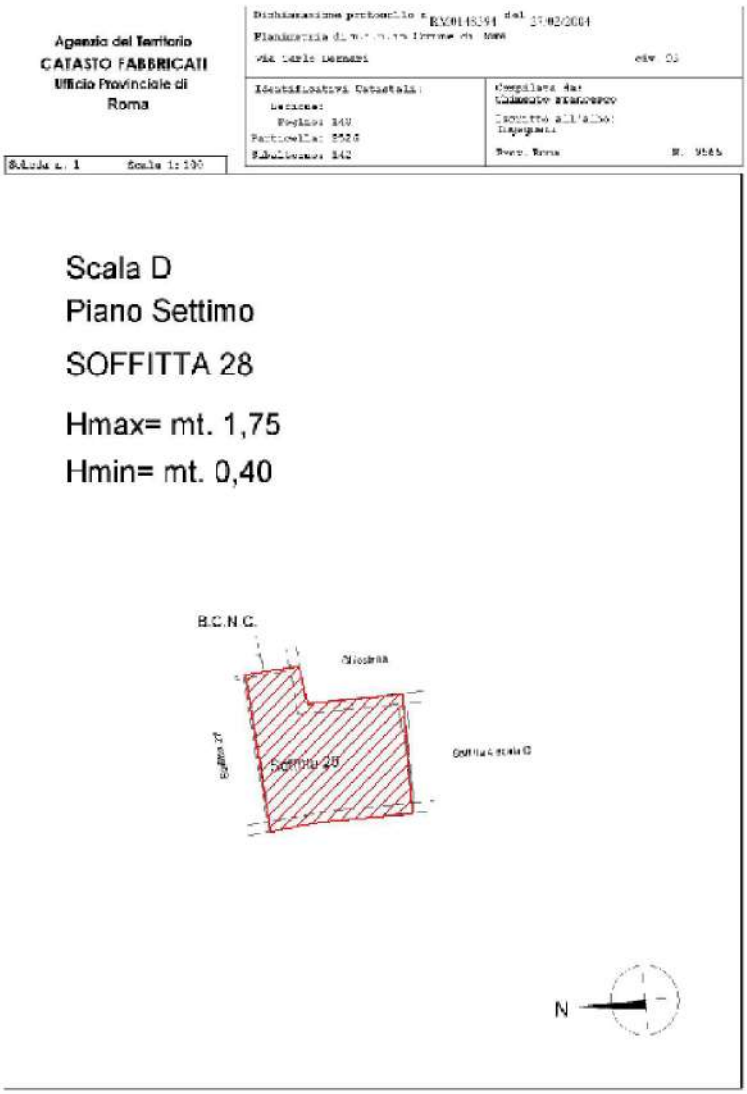
## Consistenza per il Piano Settimo

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 13,53 | S1 | 1,00 | 13,53 |
| **Totale per piano** | 13,53 | | | 13,53 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Foglio 140 - Part. 2526 - Sub. 142-Magazzino Via BERNARI CARLO, 93 ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Settimo | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 5 |



## CARATTERISTICHE
## -Magazzino Via BERNARI CARLO, 93 - 00100 - ROMA (RM)

### Fabbricato o Edificio

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Stato di manutenzione generale del fabbricato | SMF | 3 | 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono | - |

### Unità

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare | STM | 3 | 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono | - |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie principale | S1 | 13,5 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 13,5 | m² | - |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 19/01/2021 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Magazzino Via BERNARI CARLO, 93 - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Magazzino |
| **Destinazione** | Residenziale |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | Casal Boccone | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Fabbricato o edificio urbano | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | In condominio con altre unità. | | |
| **Unità Immobiliare** | Magazzini e locali di deposito | **Dimensione unità** | Piccola |

### Rapporti di posizione

| | |
|---|---|
| **Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]** | 1,00 |
| **Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)** | 1,00 |
| **Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)** | 1,00 |

# DOCUMENTI
# -Magazzino Via BERNARI CARLO, 93 - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Documenti generici

**N. 1 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 2 Visura NCT fg. 140 - Part. 2526 del 26/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 EP 2526 - deposito del 21/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 4 VS_140-2526-142 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2526 Sub. 142 Categoria C 2 -Magazzini e locali deposito Consistenza 11 m²

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 5 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2526-142 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Settimo

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

**N. 6 PLN_140-2526-142-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 7 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 8 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

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 | | 140 | 2526 | 142 | C 2 -Magazzini e locali deposito | 6 | 11 m² | 27,84 | 14,00 |
| | | | | | | | **Totali** | **27,84** | **14,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2526 Sub. 142 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: 7
Superficie catastale: 14,00 m²
Documenti di riferimento
N.4 - VS_140-2526-142 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 26/01/2021

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato Borsa Immobiliare di Roma  dell'immobile, classificato come Magazzino sito in ROMA (RM) - Casal Boccone, Via BERNARI CARLO, 93, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato Borsa Immobiliare di Roma  = [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 venerdì 16/10/2020.

## DUE DILIGENCE
## Magazzino Via BERNARI CARLO, 93 - 00100 - ROMA (RM)

### DUE DILIGENCE

| Data | Due Diligence / Analisi di conformità | Conformità | Costo ripristino (€) |
|---|---|---|---|
| 22/01/2021 | Verifica della conformità manutentiva | Non conforme | 1.500,00 |
| | Dalla scheda catastale agli atti, si desume che trattasi di ambiente con altezza utile massima pari a m 1.75 e minima m 0.40. Pertanto al valore di mercato sarà adeguato rispetto alle suddette condizioni dello stato di fatto. | | |
| | | **Totale costi ripristino Non conformità** | 1.500,00 |

# STIMA PER PUNTI DI MERITO
# Magazzino Via BERNARI CARLO, 93 - 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 (€/m²) | Peso |
|---|---|---|---|
| Valore min Listino Camera di Commercio | Borsa Immobiliare di Roma 2/2020 | 550,00 | 1,00 |
| | **Prezzo medio ponderato (€/m²)** | **550,00** | **1,00** |

## Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject.
In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

| Prezzo medio, caratteristica e commento | Punto di merito | Aggiustamento (€/m²) | Incidenza (%) |
|---|---|---|---|
| Prezzo medio ponderato | - | 550,00 | - |
| | Prezzo medio corretto | 550,00 | €/m² |
| | Superficie (SUP) | 13,53 | m² |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (550,00 €/m²) per la superficie commerciale (13,5 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 7.441,50 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Magazzino Via BERNARI CARLO, 93 - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato Borsa Immobiliare di Roma

| **Valore di mercato Borsa Immobiliare di Roma** | [Stima per Punti di merito]-[Costi non conformità] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Costi non conformità | Costi non conformità | 1.500,00 |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 7.441,50 |

In conclusione il Valore di mercato Borsa Immobiliare di Roma dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

7.441,50-1.500,00 = 5.942,00 €

Diconsi Euro cinquemilanovecentoquarantadue

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| **N.** | **Compendio immobiliare e Valutazione** | | **Valore (€)** |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Magazzino Via BERNARI CARLO, 93 - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato Borsa Immobiliare di Roma alla data di stima del 16/10/2020**<br>è pari a 5.942,00 € per 13,5 m² pari a 440,15 €/m² | | 5.942,00 |
| | | **Totale** | 5.942,00 |
| **Totale Lotti** | | | **5.942,00** |

## FIRME

Dott. Ing. Frighi Filippo
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Roma al n° 32207B
Certificato Cert'Ing come Ingegnere Esperto in SISTEMI EDILIZI:
RMA-2560-IT20

Arch. Malservisi Raffaella
Iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori
della Provincia di Ferrara al n° 248

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di un deposito

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2526 e Sub. 142


| | |
|---|---|
| Frontespizio | 1 |
| Compendio Immobiliare | 2 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 3 |
| Premessa | 3 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 4 |
| Soggetti | 4 |
| **Lotto 1** | |
| **Magazzino Via BERNARI CARLO, 93 - 00100 - ROMA (RM)** | |
| Scheda immobile | 5 |
| Geografia | 6 |
| Consistenze superficiarie | 7 |
| Caratteristiche | 9 |
| Segmento di mercato | 10 |
| Documenti | 11 |
| Consistenza catastale | 12 |
| Valutazione | 13 |
| Due diligence | 13 |
| Stima per punti di merito | 14 |
| Risultati della valutazione | 15 |
| Quadro riassuntivo | 15 |
| Firme | 16 |

# PRECISAZIONI

I sottoscritti valutatori Dott. Ing. Frighi Filippo e Dott. Arch. Malservisi Raffaella, a completamento del presente rapporto di valutazione, precisano:

## 1) COMPARABILI

La ricerca di compravendite eseguite negli ultimi 48 mesi non ha dato risultati per la tipologia di immobile da stimarsi, così come eventuali annunci immobiliari: si è così ricorsi all'utilizzo della Borsa Immobiliare di Roma - anno 2/2020 (Casal Boccone - Z4).

## 2) RELAZIONE IPOTECARIA STORICA VENTENNALE

Per l'immobile in oggetto si rimanda alla specifica relazione all'uopo predisposta.

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/01/2021 - Ora: 16.19.50 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T296619 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/01/2021

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2526** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 28/09/2004

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2526** | | **-** | **ENTE URBANO** | **48 49** | | | | **Tipo mappale del 28/09/2004 protocollo n. RM0662342 in atti dal 28/09/2004 (n. 662342.1/2004)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2526**

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2526** | | **-** | **ENTE URBANO** | **48 49** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2526 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2525**

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/01/2021

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2526** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **48 49** | **<A5** | **Euro 43,88** | **Euro 18,78** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2525**

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/01/2021

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 449610 | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

### Situazione degli intestati dal 29/07/1988

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 12083 | | | | |

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/01/2021

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

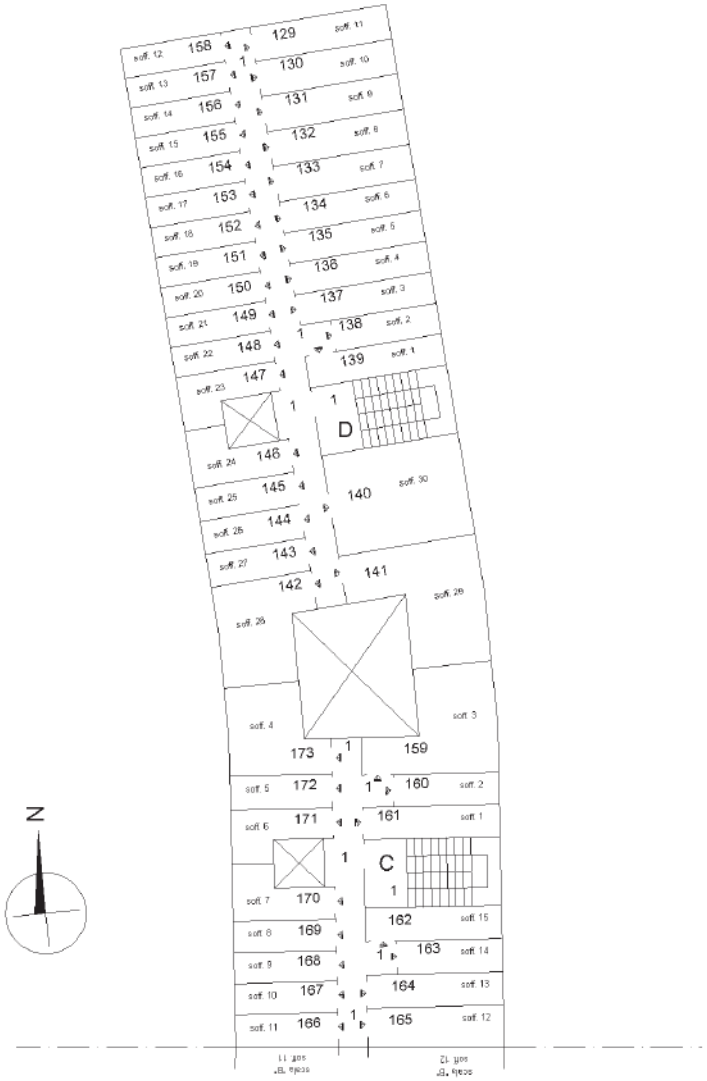
| ELABORATO PLANIMETRICO |
|---|
| Compilato da:<br>Chimento Francesco |
| Iscritto all'albo:<br>Ingegneri |
| Prov. Roma N. 9566 |

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

| | |
|---|---|
| Comune di Roma | Protocollo n. RM0148394 del 27/02/2004 |
| Sezione: Foglio: 140 Particella: 2526 | Tipo Mappale n. 8234 del 28/10/2003 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 200 |

## PLANIMETRIA SETTIMO PIANO

(prima parte)




Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2526 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.47.53 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T295735 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: 140 Particella: 2526 Sub.: 142** |

### INTESTATO

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009* | (1) Proprieta` per 1/1 |

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| **1** | | **140** | **2526** | **142** | **6** | | **C/2** | **6** | **11 m²** | **Totale: 14 m²** | **Euro 27,84** | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI n. 93 piano: 7 interno: 28 scala: D; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2526**

### Situazione dell'unità immobiliare dal 22/02/2005

| 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** | | **140** | **2526** | **142** | **6** | | **C/2** | **6** | **11 m²** | | **Euro 27,84** | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2005 protocollo n. RM0134447 in atti dal 22/02/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16754.1/2005) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI n. 93 piano: 7 interno: 28 scala: D; |
| **Annotazioni** | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/10/2020

### Situazione dell'unità immobiliare dal 27/02/2004

| 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** | | **140** | **2526** | **142** | **6** | | **C/2** | **6** | **11 m²** | | **Euro 27,84** | COSTITUZIONE del 27/02/2004 protocollo n. RM0148394 in atti dal 27/02/2004 COSTITUZIONE (n. 1711.1/2004) |
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI n. 93 piano: 7 interno: 28 scala: D; | | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

### Situazione degli intestati dal 19/01/2017

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

### Situazione degli intestati dal 01/03/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020051 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82457.1/2012) | | |

### Situazione degli intestati dal 27/02/2004

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 100/100 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | COSTITUZIONE del 27/02/2004 protocollo n. RM0148394 in atti dal 27/02/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1711.1/2004) | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

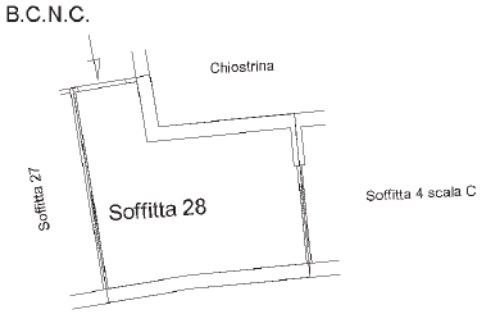
Dichiarazione protocollo n RM0148394 del 27/02/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ. 93

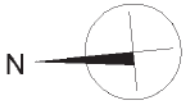
| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Chimento Francesco |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Ingegneri |
| Particella: 2526 | |
| Subalterno: 142 | Prov. Roma N. 9566 |

Scheda n. 1 Scala 1: 100

# Scala D
# Piano Settimo
## SOFFITTA 28

## Hmax= mt. 1,75
## Hmin= mt. 0,40




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2526 - Subalterno: 142 >
VIA CARLO BERNARI n. 93 piano: 7 interno: 28 scala: D;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r. l. raff. M. P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003

E F F E  E R R E  -  D U E  R T P
Dott. Geom. & Ing. Frighi Filippo - 44121 Ferrara - Via Palestro n°28
Arch. Malservisi Raffaella - 00165 Roma - Via Sant'Agatone Papa n°50
filippo.frighi@pec.ording.roma.it - raffaellamalservisi@pec.it

**Data della valutazione**

martedì 19/01/2021

**Data del rapporto**

lunedì 19/10/2020

# Determinazione del valore di mercato di una cabina elettrica

042 - subject Roma via C. Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2526 e Sub. 501

**Numero della pratica**

042 - subject Roma via C. Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2526 e Sub. 501

**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 immobile destinato a cabina elettrica ubicata in Comune di Roma, Loc. Casal Boccone, in Via C. Bernari.

**Valore**

24.400,00 € Diconsi Euro ventiquattromilaquattrocento

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto 1

| 1 | Opificio Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM) |
|---|---|
| Classificazione | Opificio |
| Comune | ROMA |
| Indirizzo | Via Bernari carlo, s.n.c. |
| Proprietà | Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva) |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 140 Part. 2526 Sub. 501 |
| Superficie (m²) | 30,50 |
| Valore unitario (€/m²) | 800,00 |
| Valore di mercato (€) | 24.400,00 |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione richiesta |
|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Opificio, sito in Via BERNARI CARLO, s.n.c. - CAPANNELLE - ROMA (RM), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Opificio Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 20/10/2020. |

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ROMA Comune Catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2526 Sub. 501 Categoria: D 1 -Opifici, Rendita 240,00 €

## 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 Valutation 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo 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 differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

## MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Ill.mo Giudice delegato, Dott.ssa Cavaliere Daniela in data 23/07/2020 ha ratificato l'istanza per la nomina dei sottoscritti periti di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare descritto negli immobili oggetto di stima.

## SOGGETTI

| Ruolo | Descrizione |
|---|---|
| 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 |
| Valutatore | Ing. Filippo Frighi<br>Via PALESTRO, 28 - 44100 FERRARA - FE<br>Tel. 0532208936 Cel. 3356665938<br>Nato il 28/07/1970 a FERRARA<br>CF: FRGFPP70L28D548T |
| Valutatore | Arch. Raffaella Malservisi<br>Via S.AGATONE PAPA, 50 - 00100 ROMA - RM<br>Cel. 3317654238<br>Nata il 02/02/1971 a FERRARA<br>CF: MLSRFL71B42D548S |
| Procedura | Gruppo Bonifaci s.r.l.<br>Via BERTOLONI ANTONIO, 26 - 00100 ROMA - RM<br>CF: 03978271009 |

# SCHEDA IMMOBILE
# -Opificio Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Denominazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Data inserimento** | 16/10/2020 | **Data ultima modifica** | 26/01/2021 |
| **Codice** | 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Fg. 140 - Part. 2526 - Sub. 501 | | |
| **Classificazione** | Opificio | | |
| **Denominazione** | | | |
| **Destinazione** | Terziaria | | |
| **Proprietà** | Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva) | | |
| **Utilizzo** | In proprietà | | |
| **Categoria** | Usato | | |
| **Superficie** | 30,50 m² Superficie Catastale Fabbricati | | |

## Ubicazione

Via BERNARI CARLO, s.n.c. -
CAPANNELLE 00100 ROMA - (RM)
Zona OMI: E51/Suburbana/CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)

## Descrizione principale

Trattasi di vano tecnico adibito a cabina elettrica in muratura di mattoni pieni costruita in opera.

## Urbanistica e vincoli

Concessione edilizia n° 77/C/88 del 13/01/1988 per la realizzazione di un edificio a destinazione mista.
Permesso di costruire n° 1025 prot. 59511 del 07/10/2003

# GEOGRAFIA
# -Opificio Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Regione** | LAZIO | **Provincia** | RM |
| **Comune** | ROMA | | |
| **Zona** | CAPANNELLE | | |
| **Indirizzo** | Via BERNARI CARLO | | |
| **Civico** | s.n.c. | **Cap** | 00100 |
| **Latitudine** | 41° 58' 0,3720" | **Longitudine** | 12° 33' 9,8280" |

## Mappa

## Confini

La zona è servita da collegamenti pubblici sia su gomma che ferro; gli autobus di linea, n. 546 e 889 passano direttamente dalla via Val Cannuta e si collegano con la linea metro A (fermata Boccea) posta a circa 3 Km. Inoltre, a poca distanza sono poste le fermate bus n. 38 e 80 che collegano alla stazione Termini e al centro di Roma. Gli spostamenti con mezzi privati avvengono tramite l'asse viario SS1 che collega sia al GRA tramite uscita 1 "Aurelia", ed anche al centro di Roma tramite strade di collegamento urbano.

# CONSISTENZE SUPERFICIARIE
# -Opificio Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Descrizione consistenza

| | |
|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati<br>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 | 30,50 | 1,00 | 30,50 |
| **Totale Superficie (m²)** | | 30,50 | | 30,50 |
| **Totale Volume Commerciale (m³)** | | | | - |

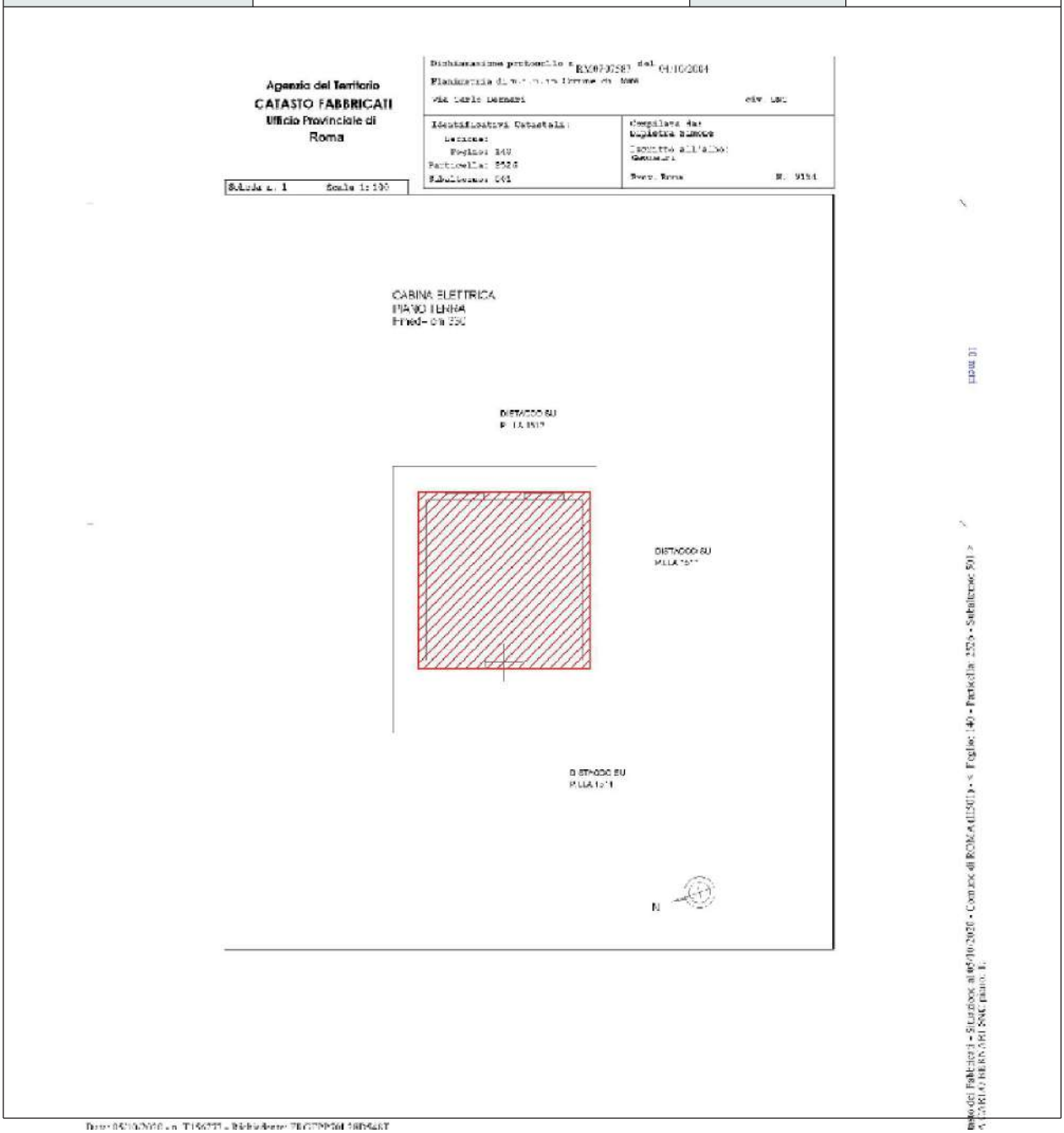
## Consistenza per il Piano Terra

| **Commento** | **Sup. Misurata (m²)** | **Acronimo** | **Indice** | **Sup.Comm. (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| | 30,50 | S1 | 1,00 | 30,50 |
| **Totale per piano** | 30,50 | | | 30,50 |

## Planimetria

### 042 - subeject Roma via Carlo Bernari Fg. 140 - Part. 2526 - Sub. 501-Opificio Via BERNARI CARLO, s.n.c. ROMA-RM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo di consistenza** | Superficie Catastale Fabbricati | | |
| **Metodo di misura** | Misure da planimetria catastale | | |
| **Piano** | Piano Terra | **Scala** | 1 : 200 |
| **Provenienza planimetria** | | **N° Documento** | 4 |



## CARATTERISTICHE
## -Opificio Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Fabbricato o Edificio

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Stato di manutenzione generale del fabbricato | SMF | 3 | 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono | - |

### Unità

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare | STM | 3 | 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono | - |

### Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie principale | S1 | 30,5 | m² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 30,5 | m² | - |

### Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|---|---|---|---|
| Data | DAT | 20/10/2020 | giorno/mese/anno | - |

## SEGMENTO DI MERCATO
## -Opificio Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Denominazione

| | |
|---|---|
| **Classificazione** | Opificio |
| **Destinazione** | Terziaria |

### Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Comune** | ROMA | **Provincia** | RM |
| **Località/Fraz./Zona** | CAPANNELLE | | |
| **Posizione** | Periurbana | | |

### Tipologia immobiliare

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Fabbricato o edificio urbano | **Categoria** | Usato |
| **Proprietà** | Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva) | | |
| **Unità Immobiliare** | Opifici | **Dimensione unità** | |

### Rapporti di posizione

| | |
|---|---|
| **Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]** | 1,00 |
| **Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)** | 1,00 |
| **Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)** | 1,00 |

# DOCUMENTI
# -Opificio Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

## Elenco Documenti generici

**N. 1 Estratto di mappa del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 2 Visura NCT fg. 140 - Part. 2526 del 26/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Visure catastali

**N. 3 VS_140-2526-501 del 05/10/2020**

Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ROMA Comune catastale di ROMA
Catasto Fabbricati
Fg. 140 Part. 2526 Sub. 501 Categoria D 1 -Opifici
Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Planimetrie

**N. 4 Immagine della pagina n.1 di PLN_140-2526-501 del 05/10/2020**

Planimetria Superficie Catastale Fabbricati Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

**N. 5 PLN_140-2526-501-COPIA del 26/10/2020**

Il documento è stampato in coda a questo report.

## Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

**N. 6 ed.Z1C concessione n.77 C del 13.01.1988 del 11/01/2021**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 ed.Z1C variante n.1025 del 09.10.2003 del 11/01/2021**

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 | | 140 | 2526 | 501 | D 1 -Opifici | - | - | 240,00 | - |
| | | | | | | | **Totali** | **240,00** | **0,00** |

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella  Fg. 140 Part. 2526 Sub. 501 (Bene principale) Situazione in atti al 05/10/2020

Piano di accesso: T
Documenti di riferimento
N.3 - VS_140-2526-501 del 05/10/2020
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
Gruppo Bonifaci s.r.l. CF. 03978271009 in proprietà al 26/01/2021

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato  dell'immobile, classificato come Opificio sito in ROMA (RM) - CAPANNELLE, Via BERNARI CARLO, s.n.c., avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato  = [Stima a Costo]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 20/10/2020.

## COST APPROACH
## Opificio Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Stima a Costo
### COSTI DI COSTRUZIONE
### Fabbricati

| N. | Descrizione | Prezzo unitario (€) | Importo (€) | % | Deprezzamenti (€) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Costi di costruzione o ricostruzione - Il valore unitario è stato rintracciato da un'indagine svolta presso operatori del settore per tipologie edilizie analoghe a quelle oggetto di stima.<br><br>30,50 €/m² | 800,00 | 24.400,00 | 100,00 | 0,00 |
| | | **Totali** | 24.400,00 | 100,00 | 0,00 |

### Quadro riassuntivo

| | |
|---|---|
| **Totale costi costruzione** | 24.400,00 € |
| **Percentuale promotore** | Ricompresa nei prezzi unitari |
| **Utile promotore** | Ricompreso nei costi di costruzione |
| **Valore a nuovo** | 24.400,00 € |
| **Totale deprezzamenti** | 0,00 € |

La Stima a Costo è posta pari al valore a nuovo (24.400,00 €).

Tale valore è uguale a 24.400,00 €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
## Opificio Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)

### Valore di mercato

| **Valore di mercato** | [Stima a Costo] | |
|---|---|---|
| **Variabile** | **Procedimento** | **Valore (€)** |
| Stima a Costo | Cost Approach | 24.400,00 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
24.400,00 €
Diconsi Euro ventiquattromilaquattrocento

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

| **N.** | **Compendio immobiliare e Valutazione** | | **Valore (€)** |
|---|---|---|---|
| 1 | Per l'immobile classificato come Opificio Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)<br>**il Valore di mercato alla data di stima del 20/10/2020**<br>è pari a 24.400,00 € per 30,5 m² pari a 800,00 €/m² | | 24.400,00 |
| | | **Totale** | 24.400,00 |

| **Totale Lotti** | **24.400,00** |
|---|---|

## FIRME

Dott. Ing. Frighi Filippo
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Roma al n° 32207B
Certificato Cert'Ing come Ingegnere Esperto in SISTEMI EDILIZI:
RMA-2560-IT20

Arch. Malservisi Raffaella
Iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti - Conservatori
della Provincia di Ferrara al n° 248

---

# Indice

## Determinazione del valore di mercato di una cabina elettrica

### 042 - subject Roma via C. Bernari snc - C.F. Foglio 140, Part. 2526 e Sub. 501

Frontespizio 1
Compendio Immobiliare 2
Elenco immobili oggetto di stima 3
Premessa 3
Mandato e assunzioni preliminari 4
Soggetti 4
**Lotto 1**
**Opificio Via BERNARI CARLO, s.n.c. - 00100 - ROMA (RM)**
Scheda immobile 5
Geografia 6
Consistenze superficiarie 7
Caratteristiche 9
Segmento di mercato 10
Documenti 11
Consistenza catastale 12
Valutazione 13
Cost Approach 14
Risultati della valutazione 15
Quadro riassuntivo 15
Firme 16

# PRECISAZIONE

I sottoscritti valutatori Dott. Ing. Frighi Filippo e Dott. Arch. Malservisi Raffaella, a completamento del presente rapporto di valutazione, precisano:

## 1) DICHIARAZIONI DELLA PROPRIETA'

Durante il sopralluogo eseguito, il rappresentante della Soc. Gruppo Bonifaci S.r.l., Geom. Casson Gianni ha riferito che la cabina elettrica sarebbe stata ceduta a Enel: le ricerche ipocatastali non hanno però evidenziato tale trasferimento.

## 2) RELAZIONE STORICA VENTENNALE

Per l'immobile in oggetto si rimanda alla specifica relazione all'uopo predisposta.

Comune: ROMA/C
Foglio: 140 All: F
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
11-Gen-2021 10:55:25
Prot. n. T94450/2021
1 Particella: 2524
Vis. tel (0.90 euro)
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI
E=7900
N=4600

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/01/2021 - Ora: 16.19.50 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T296619 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/01/2021

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA ( Codice: H501C)** |
| | **Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)** |
| **Catasto Terreni** | **Foglio: 140 Particella: 2526** |

### Area di enti urbani e promiscui dal 28/09/2004

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2526** | | **-** | **ENTE URBANO** | **48 49** | | | | **Tipo mappale del 28/09/2004 protocollo n. RM0662342 in atti dal 28/09/2004 (n. 662342.1/2004)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |

Mappali Fabbricati Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 140 - Particella 2526**

### Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2526** | | **-** | **ENTE URBANO** | **48 49** | | | | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941733 in atti dal 27/10/2003 (n. 8234.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 1 | | | | |
| **Annotazioni** | si conferma la posizione topografica della particella n.2526 | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2525**

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/01/2021

### Situazione dell'Immobile dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **2526** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **48 49** | **<A5** | **Euro 43,88** | **Euro 18,78** | **FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1504**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 2524 - foglio 140 particella 2525**

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

### Situazione degli intestati dal 27/10/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | FRAZIONAMENTO del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 Registrazione: (n. 8178.1/2003) | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/10/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **1 27 71** | **<A5** | **Euro 115,56** | **Euro 49,47** | **Tabella di variazione del 27/10/2003 protocollo n. 941728 in atti dal 27/10/2003 (n. 8178.1/2003)** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | | | | | |
| **Annotazioni** | comprende le particelle:1506 | | | | | | | | | |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 1506**

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/01/2021

### Situazione dell'Immobile dal 29/07/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **1504** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **47 92** | **<A5** | **Euro 43,36 L. 83.956** | **Euro 18,56 L. 35.940** | **FRAZIONAMENTO in atti dal 29/07/1988 (n. 214286** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 449610 | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

**- foglio 140 particella 137 - foglio 140 particella 1493 - foglio 140 particella 1494 - foglio 140 particella 1495 - foglio 140 particella 1496 - foglio 140 particella 1497 - foglio 140 particella 1498 - foglio 140 particella 1499 - foglio 140 particella 1500 - foglio 140 particella 1501 - foglio 140 particella 1502 - foglio 140 particella 1503**

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

### Situazione degli intestati dal 22/04/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/10/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/04/2002 protocollo n. 946220 Voltura in atti dal 13/10/2003 Repertorio n.: 61844 Rogante: TANARO SRL Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 22523 del 24/05/2002 DECRETP (n. 28151.1/2003) | | |

### Situazione degli intestati dal 29/07/1988

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/04/2002 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Frazionamento in atti dal 29/07/1988 | | |

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | |
| **1** | **140** | **137** | | **-** | **SEMINATIVO 3** | **8 14 70** | **<A5** | **L. 1.427.354** | **L. 611.025** | **Impianto meccanografico del 19/02/1979** |
| **Notifica** | | | | | **Partita** | 12083 | | | | |

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/01/2021

**Situazione degli intestati dal 14/04/1981**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE CASAL BOCCONE con sede in ROMA | 04813390582 | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1981 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 6496 Rogante: PASTORE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 22023 del 30/04/1981 (n. 678181 | | |

**Situazione degli intestati dal 31/12/1980**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SOCIETA` ITALIANA LAVORI PUBBLICI SRL con sede in ROMA | 01328860588 | fino al 14/04/1981 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 3853 Rogante: FILADORO PIERO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 5622 del 19/01/1981 (n. 714481 | | |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | SPA IMMOBILIARE CLELIA CON SEDE IN FROSINONE | | fino al 31/12/1980 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 19/02/1979 | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2020 - Ora: 16.48.44 Segue

Visura n.: T296225 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## 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: 140 Particella: 2526 Sub.: 501** |

### INTESTATO

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009* | (1) Proprieta` per 1/1 |

### Unità immobiliare dal 03/10/2005

| 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** | | **140** | **2526** | **501** | **6** | | **D/1** | | | | **Euro 240,00** | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/10/2005 protocollo n. RM0693457 in atti dal 03/10/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 125426.1/2005) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | VIA CARLO BERNARI SNC piano: T; |
| **Annotazioni** | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) |

Mappali Terreni Correlati
**Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 140 - Particella 2526**

### Situazione dell'unità immobiliare dal 04/10/2004

| 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** | | **140** | **2526** | **501** | **6** | | **D/1** | | | | **Euro 240,00** | (ALTRE) del 04/10/2004 protocollo n. RM0707587 in atti dal 04/10/2004 COSTITUZIONE (n. 8461.1/2004) |

| | |
|---|---|
| **Indirizzo** | , VIA CARLO BERNARI SNC piano: T; |
| **Annotazioni** | classamento proposto (D.M. 701/94) |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/10/2020

**Situazione degli intestati dal 19/01/2017**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GRUPPO BONIFACI S.R.L. con sede in ROMA | 03978271009 | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/02/2017 Repertorio n.: 4765 Rogante: FERRARA VINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 11590.2/2017) | | |

**Situazione degli intestati dal 01/03/2005**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO DI GIANNI CASSON & C. SAS con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/01/2017 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/03/2005 protocollo n. RM1020054 Voltura in atti dal 16/10/2012 Repertorio n.: 46961 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 82460.1/2012) | | |

**Situazione degli intestati dal 04/10/2004**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | TANARO SRL con sede in ROMA | 06795111001 | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 01/03/2005 |
| **DATI DERIVANTI DA** | (ALTRE) del 04/10/2004 protocollo n. RM0707587 in atti dal 04/10/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 8461.1/2004) | | |

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

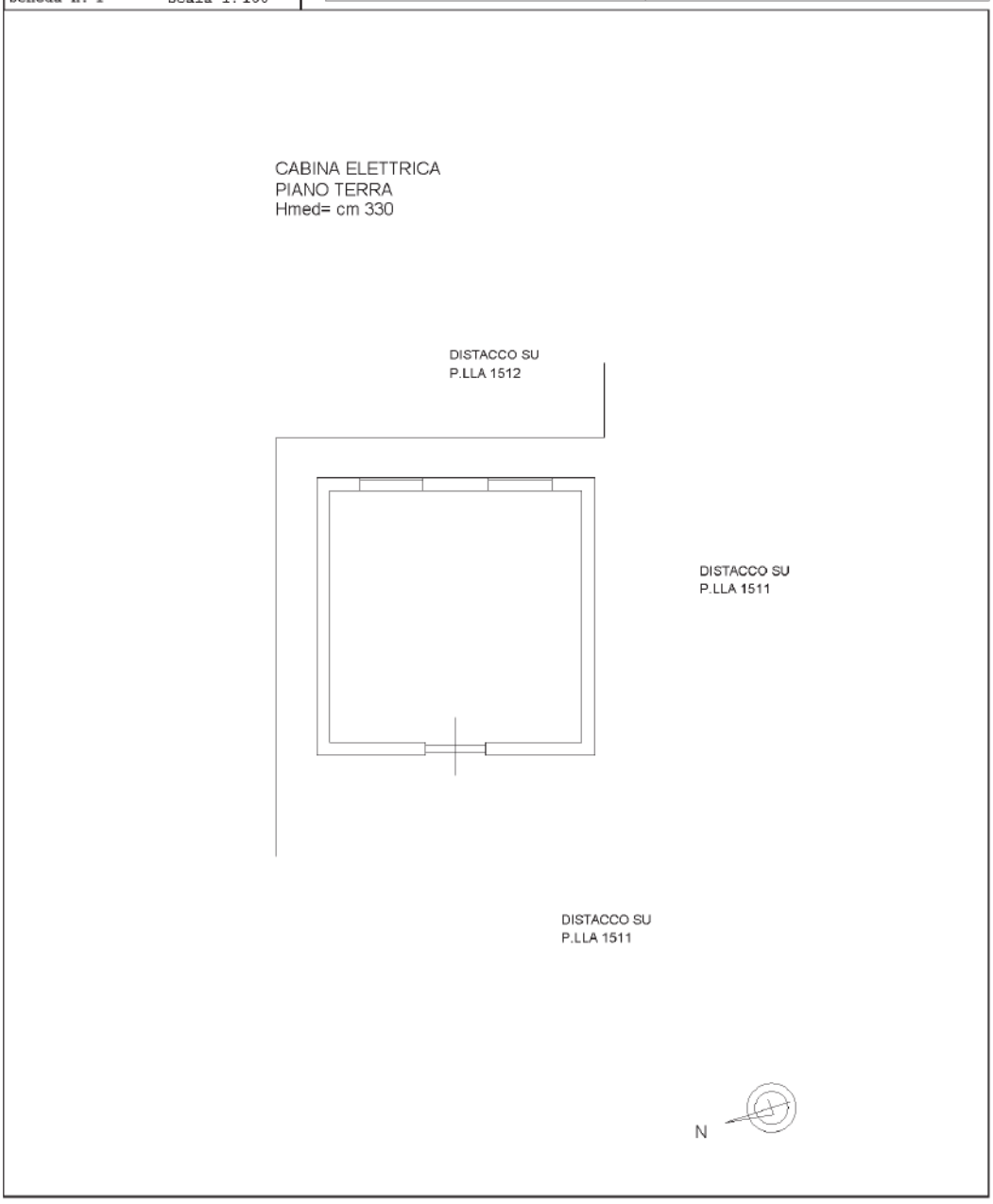
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n RM0707587 del 04/10/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Carlo Bernari civ. SNC

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | Dipietra Simone |
| Foglio: 140 | Iscritto all'albo: Geometri |
| Particella: 2526 | |
| Subalterno: 501 | Prov. Roma N. 9194 |

Scheda n. 1 Scala 1: 100




10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 140 - Particella: 2526 - Subalterno: 501 >
VIA CARLO BERNARI SNC piano: T;

2600735 All. 1 Z1C

Protocollo N. 31850

Anno 1985

Concessione N. 77/C

# COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Consorzio CASAL BOCCONE Via Latina

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r.l. quale ed a firma del Arch. G. Brengola (*) quale direttore dei lavori registrata il 24.5.85 al n. di prot. 31850 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio (Z1C)

sull'area-sull'immobile sito in Roma via loc. Casal Boccone;

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.5.87;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 13.11.87;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. ..... del .....;

Visto il nulla osta della Soprintendenza .....;

Vista reversale n. 10304 del 30/12/87 di £ 5.763622 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 2961 del 30/5/78;

Visto nota USPR prot. 9363/87 (Rip. XV - 201829/87) -

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. ..... che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità .....

ed il cui pagamento è garantito da ..... ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione .....

Visto Atto obbl. vinc. lotto, dest. d'uso p. servizi interrato e terra, parch. cond.le al servizio dell'edificio, parch. ad uso dei negozi, parch. di uso pubblico, verde, giard. pensile, alberature (27) not. Bissi rep. 21852/6973 del 14.12.87 tr. 16.12.87 n° 64940 part. Vista fidejuss. di £ 80.299.885 (c. costru)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

DISPONE

Al Consorzio Cooperative Edilizie "Casal Boccone" Soc. Coop. a r.l. raff. M.P. Spinelli CF: 04813390582

con domicilio in Roma Via Latina n. 57/i è concesso di eseguire a titolo ..... i lavori di edificio (Z1C)

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni del Sanitario e d'Ufficio a tergo alleg.

2) I lavori di costruzione dovranno essere interrotti se all'atto del completam. delle strutture in c.a. e delle coperture relative agli immobili di cui alla cubatura concessa l'ACEA non avrà prodotto presso gli uffici competenti certificazione attestante la realizzaz. delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni .....

Visto (*) BRN GDU H2T28 G479D -

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 71111 per L. 199985

Roma, lì 13 GEN. 1988

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
(Robinio Costi)

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

IL CONCESSIONARIO

COMUNE DI ROMA - R.P. URBANISTICA

Tipografica Carpentieri - Roma

# COMUNE DI ROMA
## DIPARTIMENTO IX - U.O. II
### PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

**Permesso n.** 1025 **prot.** 57511 **del** 7/10/03 **Istanza n. 1164/03**

## IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/01/03, prot. n. 1164, presentata da TANARO s.r.l. C.F. 06795111001 relativa alla variante della concessione edilizia n. 77/C/88 per la realizzazione di un edificio, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la variante dei lavori di un edificio a destinazione mista, sull'immobile sito in Roma – Comprensorio Convenzionato Casal Boccone Z1Edificio C, Municipio IV.

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Vista** la concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** il parere favorevole espresso in data 05/03/03 della Commissione Edilizia;
- **Visto** il Nulla Osta della USL RM/C del 09/01/03 prot. 1164;
- **Visto** il Nulla Osta del Dip. X U.O. VI autorizzazione n. 150 del 19/05/03;
- **Visto** la ricevuta n. 23522 del 18/09/03 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 2.691,94;
- **Visto** l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 106.582,74, ricevuta n. 23522 del 18/09/03;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra, parcheggio al servizio dell'edificio, giardino pensile, verde ed alberature (notaio Politi rep. 44092/19805 del 09.07.03 trascritto il 14.07.03 al n. 41045/62057);
- **Visto** Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 19/12/03 per proroga concessione edilizia n. 77/C/88;
- **Visto** la documentazione aggiuntiva prot. 38639/03 che ottempera alle condizioni della C.E.;
- **Vista** Determinazione Dirigenziale Dip. IX U.O. VI n. 647/02 per differimento dei termini di ultimazione per il completamento delle O.O.U.U. e trasferimento immobiliare alla Soc. TANARO r.l.;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**

## PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla TANARO s.r.l. Via A. Bertoloni,26 - Roma

**CONDIZIONI GENERALI :**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

– 9 OTT. 2003

**Prescrizioni:** della U.S.L. RMC prot. 1164/03 e il presente Permesso di Costruire non modifica i tempi di decorrenza della precedente Concessione n. 77/C/88 prorogata con Determinazione Dirigenziale 1311/02 fino al 22/02/04;

Al presente Permesso sono allegati n. 3 grafici di progetto.

Firma dell'interessato
*(per ricevuta)*

**IL DIRETTORE**
*(Francesco Febbraro)*

30 SET. 2003