

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

– TRIBUNALE DI PAOLA –

Fallimento n. 6 del 2019 - Tribunale di Paola



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO N.2B DI 2
APPARTAMENTO IN ROMA – VIA ANNONE, 1

Cetraro 21.12.2023

L'esperto



(Dott. Ing. Fabio Angilica)

Fabio Angilica

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

RELAZIONE PERITALE

Oggetto: Fallimento n. 6 del 2019 - Tribunale di Paola

Tribunale di Paola.

Il sottoscritto Dott. Ing. Fabio Angilica, perito estimatore nel procedimento in oggetto,

premesse

- che in data 12.01.2023 ha redatto e in seguito depositato la Relazione peritale relativa agli immobili di proprietà dei falliti ubicati nei Comuni di Paola (CS) e Cetraro (CS);
- che in data 01.06.2023 ha redatto e in seguito depositato la Relazione peritale relativa agli immobili di proprietà dei falliti ubicati nel Comune di Belvedere M.mo (CS);

redige la presente relazione peritale relativa all'appartamento di proprietà dei falliti ubicato nel Comune di Roma, avendo eseguito sullo stesso, il necessario accesso necessario a redigere la propria relazione peritale in conformità all'art. 173 bis disp. Att. Cpc.

Accertamenti eseguiti.

Preliminarmente il sottoscritto ha estratto telematicamente dal sito delle Agenzie delle Entrate di Roma, sulla scorta delle ispezioni ipotecarie e catastali nazionali del consulente ipotecario Bruno Castellani presenti in atti e a carico dei falliti, la planimetria catastale e la visura catastale associata all'immobile oggetto di stima utili al fine di verificarne la corrispondenza con lo stato di fatto dello stesso in occasione del sopralluogo eseguito.

In data 22.03.2023 al prot. n. CB/2023/0041568 provvedeva a trasmettere all'UTC del Municipio II di Roma Capitale, a mezzo SUE, richiesta di accesso agli atti ed estrazione di documentazione tecnica di interesse per l'immobile ubicato in Roma alla Via Annone n. 1 e censito al fg. n. 570 P.IIa n. 84 Sub. N. 501 (ex sub. 7), relativamente nello specifico a tutti i titoli abilitativi edilizi rilasciati, anche in sanatoria, comprese autorizzazioni, certificazioni di agibilità/abitabilità, ordinanze sindacali,

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

elaborati di progetto e quanto altro allo stabile in cui gli stessi sono ubicati. Il Direttore di Direzione Tecnica in data 15.05.2023 prot. CB-n. 64229 provvedeva a comunicare allo scrivente che la ricerca effettuata negli archivi del Municipio non aveva prodotto riscontro.

In data 21.09.2023 il sottoscritto chiedeva di essere autorizzato alla trasferta a Roma servendosi dei mezzi pubblici e alle relative spese strettamente necessarie alla stessa. In data 23.10.2023 il G.D. autorizzava quanto richiesto.

Per tali motivi il giorno 17.11.2023 il sottoscritto trasmetteva sulla pec del fallimento comunicazione dell'accesso presso l'immobile sito in Roma alla Via Annone n. 1 e di proprietà dei falliti, previsto in data 24.11.2023 alle ore 10.30. In tale data e ora il consulente si recava a Roma in Via Annone n. 1 presso l'appartamento sito al piano 3-S1 censito al fg. 570 P.III n. 84 Sub. n. 501 (ex sub. 7) riscontrando la presenza del proprio collaboratore Geom. Giancarlo Ruggiero e del sig. Fabrizio Tricarico Rosano identificato a mezzo C.I. n. CA08982HG, che consentiva al CTU di accedere all'appartamento in questione. Il sottoscritto allora eseguiva sullo stesso i rilievi e le misurazioni necessarie a redigere la relazione peritale e traeva su ogni ambiente interno ed esterno opportuna documentazione fotografica per una migliore constatazione dei luoghi. Alle ore 10.55 chiudeva il verbale delle operazioni.

Risposta ai quesiti di cui all'art. 173 bis disp. Att. Cpc.

- Identificazione dei beni, comprensiva dei dati catastali;
- Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

- 1) Appartamento facente parte del fabbricato in Roma in Via Annone n.1, sito al piano secondo sopra il rialzato distinto con il numero interno 11, con annesso locale cantinola al piano

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

scantinato distinto con il numero 3. Il tutto riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Roma con i seguenti dati:

- **foglio 570, particella 84, subalterno 501 (ex sub.7)**, Via Annone n.1, piano 3-S1, cat. A/2, cl.5, consistenza 11,5 vani, sup. catastale mq.242 (totale escluse aree scoperte mq.241), R.C. €4.187,17.

Al momento dell'accesso l'appartamento risultava occupato dal Sig. [REDACTED] figlio di [REDACTED]. L'appartamento proviene alla sig.ra [REDACTED] in forza dell'atto Not. Mulieri del 03.02.1981 trascritto ai RR.II. di Roma 1 il 04.02.1981 ai nn.9077/7000 col quale prima acquistava la piena proprietà. Attualmente lo possiede per i diritti di usufrutto pari a 1000/1000 in forza dell'atto Notaio Innocenzo MULIERI di Roma del 24.10.1995 rep.33304 e trascritto ai RR.II. di RM1 il 27.10.1995 ai nn.66085/38918 col quale donava al figlio [REDACTED] i diritti di nuda proprietà.

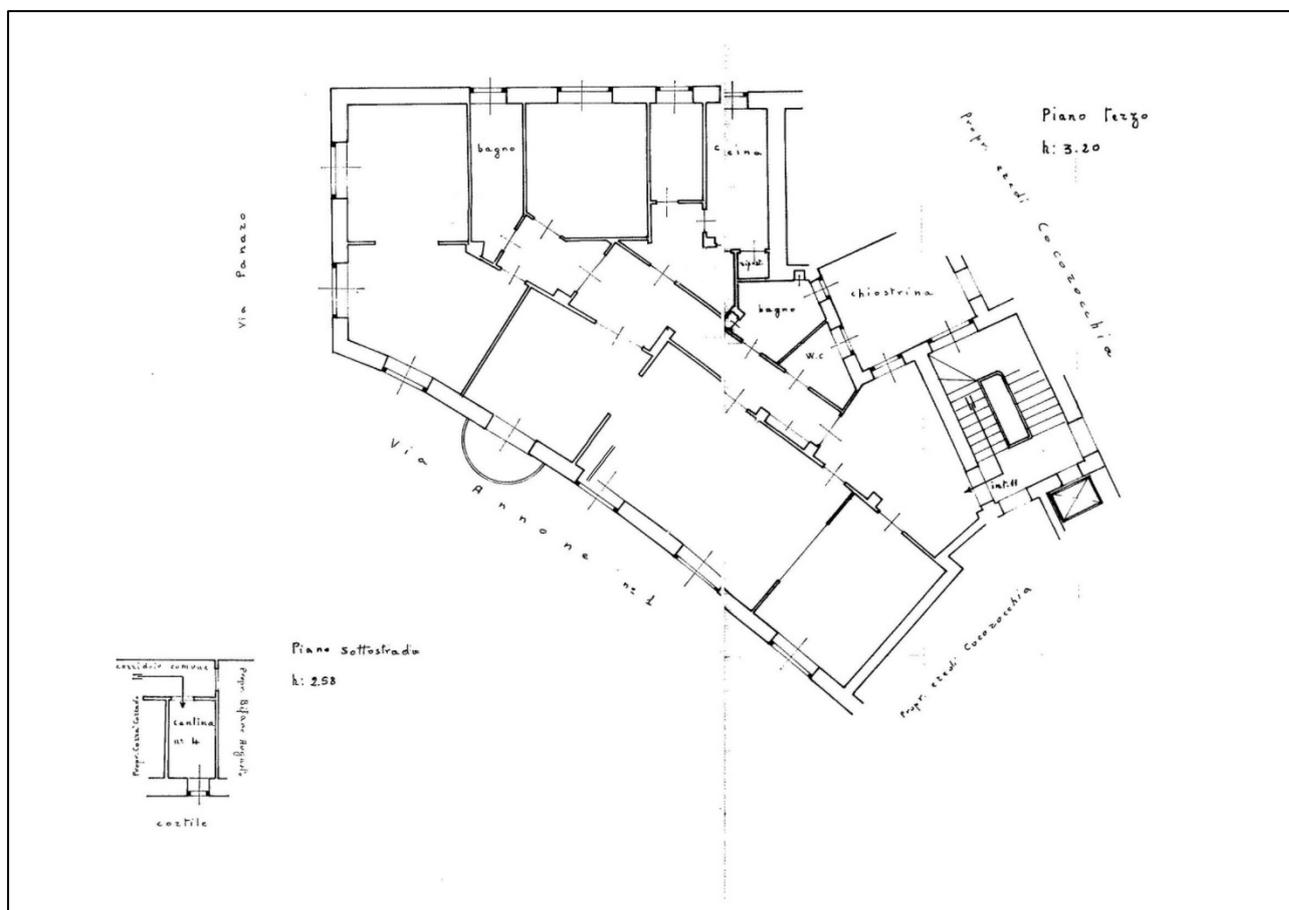
2) Sommara descrizione dei beni.

Unità Immobiliare n. 1

Si tratta di un appartamento facente parte del fabbricato in Roma in Via Annone n.1, sito al piano secondo sopra il rialzato distinto con il numero interno 11, con annesso locale cantinola al piano scantinato distinto con il numero 3, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 570, particella 84, subalterno 501 (ex sub.7), Via Annone n.1, piano 3-S1, cat. A/2, cl.5, consistenza 11,5 vani, sup. catastale mq.242 (totale escluse aree scoperte mq.241), R.C. €4.187,17.

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGLICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it



L'appartamento è ubicato al piano secondo, sopra il rialzato, di uno stabile sito alla Via Annone di Roma. L'appartamento, avente superficie commerciale pari a mq. 230,0, risulta composto da un ampio ingresso da cui è possibile accedere a due ambienti separati e destinati a sala e ampio soggiorno. Compongono l'appartamento un corridoio centrale da cui si accede a due dei tre WC presenti, alla cucina e ad una prima camera da letto, e, per il tramite di un altro disimpegno, al terzo bagno e alle camere da letto. Le condizioni di manutenzione sono accettabili in riferimento anche all'epoca dell'ultimo intervento di riammodernamento probabilmente risalente agli anni '70 del secolo scorso. Infatti la pavimentazione risulta costituita in ogni ambiente, ad eccezione dei bagni e della cucina, da listelli di parquet in mogano disposti a spina di pesce e in buono stato di conservazione; tutte le pareti risultano rivestite in carta da parati ad eccezione della cucina e dei

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

WC i cui rivestimenti risultano in mattonelle di ceramica tipiche degli anni '70 (la cucina presenta un piccolo ambiente i cui rivestimenti a mo' di zoccolatura sono costituiti da perline in legno di abete), i sanitari dei WC sono ancora quelli dell'impianto originario e di mediocre qualità, le porte interne in legno e vetro e il portoncino di ingresso è in legno massello. Anche i serramenti esterni risultano in legno composti da un solo vetro e per tale motivo non garantiscono un adeguato isolamento termico. I soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli impianti, sia idrico che elettrico, risultano quelli originali e necessiterebbero di revisione e di adeguamento alla vigente normativa in materia. Presente un impianto di riscaldamento centralizzato la cui attivazione è di competenza condominiale con i caloriferi disposti negli ambienti principali. Di esclusiva pertinenza dell'appartamento risulta essere una cantinola posta al piano seminterrato che allo stato presenta finiture grezze e un solo punto luce. Apprezzabili invece le finiture dell'intero stabile e in particolare quelle dell'ingresso dotato di portineria a giorno e di una scala comune a tutte le unità, semielicoidale, rivestita in marmi policromi.

4) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

5) L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

PREGIUDIZIEVOLI gravanti sull'unità immobiliare n. 1)

Sui diritti di USUFRUTTO vantati da [REDACTED] sul suddetto immobile in ROMA gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

a) IPOTECA LEGALE iscritta ai RR.II. di Roma 1 il 18.11.2014 ai nn.123275/17109 per la complessiva somma di €7.338.878,92 a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. sede Roma e contro

[REDACTED]

b) DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO emesso dalla Procura della Repubblica di Paola (CS) il 18.12.2014 e trascritto ai RR.II. di Roma 1 il 19.01.2015 ai nn.5648/4659 a favore dell'ERARIO DELLO STATO e contro

[REDACTED]

Provvedimento R.G. nr.458/14 del 18.12.2014 – Procedimento penale n.581/13

c) DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO di ESTENSIONE al DECRETO RG GIP 458/14 emesso dalla Procura della Repubblica di Paola (CS) il 16.04.2015 e trascritto ai RR.II. di RM1 il 05.05.2015 ai nn.43840/32470 a favore dell'ERARIO DELLO STATO e contro

[REDACTED]

Il decreto prevede che necessario estendere il sequestro già gravante sui medesimi beni alle ulteriori ipotesi di reato contestate il tutto fino alla concorrenza dell'ulteriore importo di € 1.235.632,64.

6) La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Unità immobiliare n. 1) L'UTC del Municipio II di Roma Capitale non ha riscontrato alcuna documentazione tecnica relativa al fabbricato in questione né tantomeno all'appartamento oggetto

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

di perizia. Ciò probabilmente perché trattasi di un fabbricato di remota costruzione. Del resto nell'atto di Donazione a favore di [REDACTED] da parte della madre [REDACTED] del 24.10.1995 a rogito Notaio Innocenzo Mulieri di Roma rep. 33304/5532, veniva dichiarato ai sensi e per gli effetti della L. 28.02.1985 n. 47 e ai sensi e per gli effetti della L. 04.01.1968 n. 15 che le opere relative all'appartamento oggetto di donazione sono state iniziate anteriormente al 01.09.1967 non ricorrendo alcuna delle ipotesi previste dall'articolo 31 della legge n. 47/85.

8) La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Non sussistono pesi come censo livello e uso civico.

9) L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Gli oneri condominiali e i prospetti relativi alle quote annuali e alle spese pregresse non ancora pagate, sono riportati nel quadro che si allega alla presente relazione.

10) Stima degli immobili.

Valore di mercato e Metodi di stima utilizzati.

Il sottoscritto al fine di stabilire il più probabile valore di mercato del bene, si è servito di due metodi di stima, quello diretto o sintetico/comparativo e quello indiretto o scientifico per capitalizzazione del reddito netto; dalla media aritmetica dei due si otterrà il più probabile valore

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

di mercato. Il metodo diretto consente di determinare il valore per unità di superficie che scaturisce da una media fra i valori noti al metro quadro di superficie relativi ad altri fabbricati siti nella stessa zona con caratteristiche di finiture, dimensioni e stato di conservazione, destinazione d'uso, simili a quello in esame. Attraverso l'assunzione delle quotazioni immobiliari da fonti indirette desunte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al primo semestre del 2023 riferite alla particolare area omogenea di quella presa in esame il sottoscritto è risalito ai valori per unità di superficie per come di seguito riportati. Il metodo di stima comparativo, risulta maggiormente affidabile se confrontato con ulteriori metodi di stima altrettanto attendibili o scientifici come può essere quello della stima analitica o per comparazione indiretta, meglio nota come stima per capitalizzazione dei redditi netti. Il metodo sintetico, infatti, suppone un automatico assorbimento di tutte le diverse componenti del valore di mercato in unico giudizio globale, derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dal particolare e specifico mercato di riferimento. L'indagine di mercato relativa al metodo in esame, risulta notevolmente complessa e presuppone un'approfondita conoscenza dell'ambito urbano in cui si opera nonché un'attenta verifica in situ delle peculiarità microeconomiche della zona. Tale complessità è dovuta essenzialmente al fatto che in tali zone o aree esiste spesso una notevole commistione di episodi edilizi di epoche diverse, di estensione e finiture eterogenee. A tutto ciò si può rimediare, come detto, confrontando il valore di stima ottenuto mediante la stima sintetica suddetta, con il valore desunto dal metodo scientifico della capitalizzazione dei redditi netti, assumendo il primo come termine di paragone. Il metodo di stima analitica o indiretto, infatti, si basa sull'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Il valore di mercato si desume nella pratica rapportando il reddito annuo, al netto delle spese e delle imposte, percepibile da una eventuale locazione dell'immobile in questione, al saggio di capitalizzazione. Dalla media aritmetica tra il

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

valore ottenuto con il metodo di stima sintetica e quello ottenuto dalla stima analitica, si ottiene il più probabile valore teorico di mercato del bene da stimare.

Il quartiere urbano di Trieste, ove Via Annone è ubicata, è una rinomata zona residenziale dell'area metropolitana est della Capitale, situata tra via Salaria e via Nomentana. Offre importanti servizi al cittadino ed è sede di importanti servizi commerciali. Trieste è il diciassettesimo quartiere di Roma, indicato con Q. XVII. Il toponimo indica anche la zona urbanistica 2E del Municipio Roma II di Roma Capitale. Si trova nell'area centro-nord della città. Il quartiere confina a nord con la zona Z. I Val Melaina, a nord-est con il quartiere Q. XVI Monte Sacro, a sud-est con il quartiere Q. V Nomentano, a sud-ovest con il quartiere Q. IV Salario e a nord-ovest con il quartiere Q. II Parioli. La prima urbanizzazione del territorio avvenne con il piano urbanistico del 1909 dell'architetto Edmondo Sanjust di Teulada, ma il quartiere nacque ufficialmente nel 1926 con il nome Savoia, dalla vicina residenza reale (oggi Villa Ada). Negli anni trenta comincia l'urbanizzazione intensiva del Quartiere Trieste. Grandi condomini non privi di pretese vennero costruiti sulle aree di ville lottizzate per questo scopo, come Villa Lancellotti e Villa Chigi (della quale resta oggi un parco pubblico ed una residenza privata): abitazioni destinate agli impiegati statali o edificazioni concesse a cooperative (ad esempio quella dei ferrovieri costituì l'area vicina a piazza Crati). Fra il 1924 ed il 1930 viene costruito il Parco Virgiliano (o Parco Nemorense), ideato, come polmone verde per un quartiere ormai intensamente edificato, dall'architetto Raffaele De Vico, e inaugurato nel 1936 in occasione del bimillenario virgiliano. In seguito alla nascita della Repubblica, nel 1946 il quartiere assunse il nome attuale, dall'omonimo corso che ne costituisce la via principale. Il quartiere è collegato dalla Metropolitana B – Stazione Sant'Agnese/Annibaliano che dista circa 3 Km da Viale Regina Margherita, dalla Stazione Policlinico che dista circa 2 Km da Viale Regina Margherita e Stazione Libia che dista circa 2,5

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGLICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

Km dal Viale Regina Margherita. Inoltre il quartiere è raggiungibile dalla Linea Ferroviaria 1 del Lazio dalla Stazione di Roma Nomentana.



Vista Satellitare di Via Annone nel Quartiere Trieste di Roma

L'immobile è inserito in una zona residenziale densamente popolata, nelle immediate vicinanze di varie attività commerciali. La zona è fornita di tutte le urbanizzazioni primarie (strade, rete idrica, rete fognaria ecc..). Il bene oggetto di stima fa parte di un fabbricato che si sviluppa su sei livelli fuori terra. Trattasi di edificio come detto di epoca remota, di buon pregio costruttivo in buone condizioni di manutenzione esterne e strutturali. La struttura portante del fabbricato è probabilmente a struttura mista, solai in latero cemento e tramezzatura in laterizio. Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. Il fabbricato è dotato di regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, acqua corrente, allaccio in fogna comunale e gas metano.

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it



Vista dello stabile di Via Annone nel Quartiere Trieste di Roma ove al piano secondo sopra il rialzato è ubicato l'appartamento oggetto di valutazione.

- *Stima sintetica o per comparazione diretta.*

Come detto il procedimento è basato sulla comparazione con esperienze di compravendita di beni analoghi ed ubicati in zone limitrofe a quella da valutare, reperendo per l'indagine dati, forniti dal mercato immobiliare, circa il valore di mercato a metro quadro di immobili con simili caratteristiche ubicati in zone limitrofe utili per formare una scala di prezzi nella quale inserire il bene da stimare sul gradino che ha maggiori analogie con il bene stesso. Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa vengono effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGLICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

delle caratteristiche del bene che possono risultare discriminanti, distinti in caratteristiche estrinseche posizionali, intrinseche posizionali, produttive e tecnologiche, che si elencano:

<p>caratteristiche estrinseche posizionali</p> <ul style="list-style-type: none">- grado di urbanizzazione del territorio- ubicazione fisico-geografica- ubicazione nel tessuto urbanistico- sistema viario di comunicazione- dinamica del sistema immobiliare- andamento generale dell'economia- livello di appetibilità del bene-accessibilità e servizi-presenza di verde e inquinamento <p>caratteristiche intrinseche posizionali</p> <ul style="list-style-type: none">-orientamento-panoramicità-luminosità e soleggiamento	<p>caratteristiche produttive</p> <ul style="list-style-type: none">- stato di conservazione e manutenzione- dimensione ed estensione- destinazione-susceptività di vendita o locazione <p>caratteristiche tecnologiche</p> <ul style="list-style-type: none">-finiture-impianti-stato di obsolescenza tecnica
--	---

Il sottoscritto pertanto ha effettuato una adeguata indagine di mercato attraverso l'assunzione delle quotazioni immobiliari da fonti indirette desunte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al primo semestre del 2023 per la fascia C46 di Roma per abitazioni di tipo civile coerenti con la reale destinazione del bene oggetto di valutazione, con stato conservativo normale.



Fasce OMI Comune di Roma – Zona C46 – Via Annone – Quartiere Trieste

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGLICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

Nella tabella seguente sono riportati i valori OMI con evidenziate le tipologie assunte a riferimento, precisando che per le abitazioni di tipo civile si è proceduto ad assumere come valore di mercato di riferimento quello medio, ovvero di €/mq pari a 5.300,00, per le considerazioni fatte in precedenza sullo stato manutentivo dell'appartamento

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1							
Provincia: ROMA							
Comune: ROMA							
Fascia/zona: Semicentrale/SALARIO TRIESTE (CORSO TRIESTE)							
Codice di zona: C46							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	4300	6300	L	11,3	16,5	L
Abitazioni signorili	NORMALE	4800	7100	L	12,8	18,8	L
Box	NORMALE	3400	4900	L	11,8	16,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	2500	3700	L	9,8	13,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1500	2150	L	6	8,8	L
Ville e Villini	NORMALE	4200	6300	L	12,8	18,8	L

Banca dati quotazioni immobiliari – Destinazione Residenziale – Roma – Via Annone

Nelle tabelle successive sono riportate le caratteristiche dell'unità immobiliare, intrinseche ed estrinseche, per come nella premessa indicato e ciò al fine di risalire al più probabile valore di mercato V_s della stessa per come riportato nell'ultima colonna.

	A	B					C	AxBxC
Abitazione di tipo civile Fg/P.IIa/Sub	Superficie Comm. (mq)	Valori (€/mq)	Caratt. Estr. Pos.	Caratt. Intr. Pos.	Caratt. Prod.	Caratt. Tecnol.	Coeff. Correttivo	Valore di Mercato V_s (€) (AxBxC)
570/84/501	230,0	5.300,0	1,1	0,9	0,95	0,96	0,90	1.097.100,00

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

- *Stima analitica o per comparazione indiretta.*

La stima analitica del valore di mercato, come già riferito, si risolve nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi ordinari ritraibili dall'immobile stesso. Dal reddito lordo annuo ordinario può determinarsi il reddito annuo netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Da un'attenta analisi dei canoni di locazione dell'ambito urbano in cui è ubicata l'unità in oggetto, per immobili con caratteristiche simili a quelli in esame, si è pervenuto ad un canone medio mensile e ad un canone annuo ordinario lordo per come in tabella riportato. Da questo bisogna detrarre l'ammontare delle spese di gestione che sul proprietario gravano e relative nella fattispecie a spese di manutenzione ordinaria, alee per sfitti ed inesigibilità, aliquote per imposte e tasse erariali e comunali, etc. Per l'utilizzo cui l'immobile è destinato, tali spese possono essere ragionevolmente individuate nella misura del 30% del reddito annuo lordo.

Pertanto il reddito annuo netto risulta pari a:

$$R_{netto} = R_{lordo} - \text{spese gestione}$$

Per un'analitica determinazione del saggio di capitalizzazione si sono esaminate le caratteristiche positive e negative che, nello specifico caso, influiscono sulla misura dello stesso saggio. Nella particolare «area omogenea di mercato» in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, l'esecuzione del saggio è risultata compresa tra i valori di 3,05% e 3,45%.

Partendo quindi dal valore intermedio di 3,25%, si sono analizzati i seguenti quattro gruppi di caratteristiche che influiscono sul valore del saggio definitivo:

- localizzazione dell'immobile;
- posizione dell'unità immobiliare;
- caratteristiche produttive;
- caratteristiche tecnologiche;

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

La somma algebrica dei punteggi assegnati ai quattro gruppi di caratteristiche modifica il valore intermedio del saggio di capitalizzazione per come in tabella desunto.

Il conseguente valore di mercato delle singole unità immobiliari risulta pari a:

$$V_c = \text{Reddito annuo netto} / \text{saggio di capitalizzazione definitivo}$$

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
Abitazione di tipo civile Fg/P.IIa/Sub	Sup. Comm (mq)	Reddito Annuo Lordo (€)	Reddito Annuo Netto (Bx0,7) (€)	Saggio Intern.	Loc. Imm.	Posiz. Imm.	Car. Prod	Caratt. Tecno.	Saggio Definit. (D+E+F+G+H)	Valore di Mercato V_c (C/I*100) (€) in c.t.
570/84/501	230,0	38.640	27.048	3,25	-0,01	+0,01	0,00	+0,01	3,26	830.000,00

- *Media aritmetica dei due valori e più probabile valore di mercato del bene.*

Il valore di mercato del bene si desume, per come sopra riportato, dalla media aritmetica dei due valori determinati servendosi dei due diversi criteri di stima, pertanto

$$V_{\text{mercato}} = (V_s + V_c) / 2, \text{ ovvero}$$

Abitazione di tipo civile Fg/P.IIa/Sub	Sup. Comm. (mq)	Valore di Mercato Metodo Sintetico V_s (€)	Valore di Mercato Metodo Capitalizz. Redditi netti V_c (€)	Media Aritmetica $(V_s + V_c) / 2$ (€)	Valore di Mercato (€) In c.t.
570/84/501	230,0	1.097.100,00	830.000,00	963.500,0	963.500,0

Tale valore viene decurtato del 3% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c, ivi comprese le eventuali spese condominiali insolute.

In definitiva, il Valore dell'abitazione di tipo civile censito al fg. **570** p.IIa **84** Sub. **501** è pari ad € **935.000,00** in c.t..

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

Conclusioni.

Con la presente relazione il sottoscritto Consulente ritiene di aver esaurientemente espletato l'incarico affidatogli e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento.

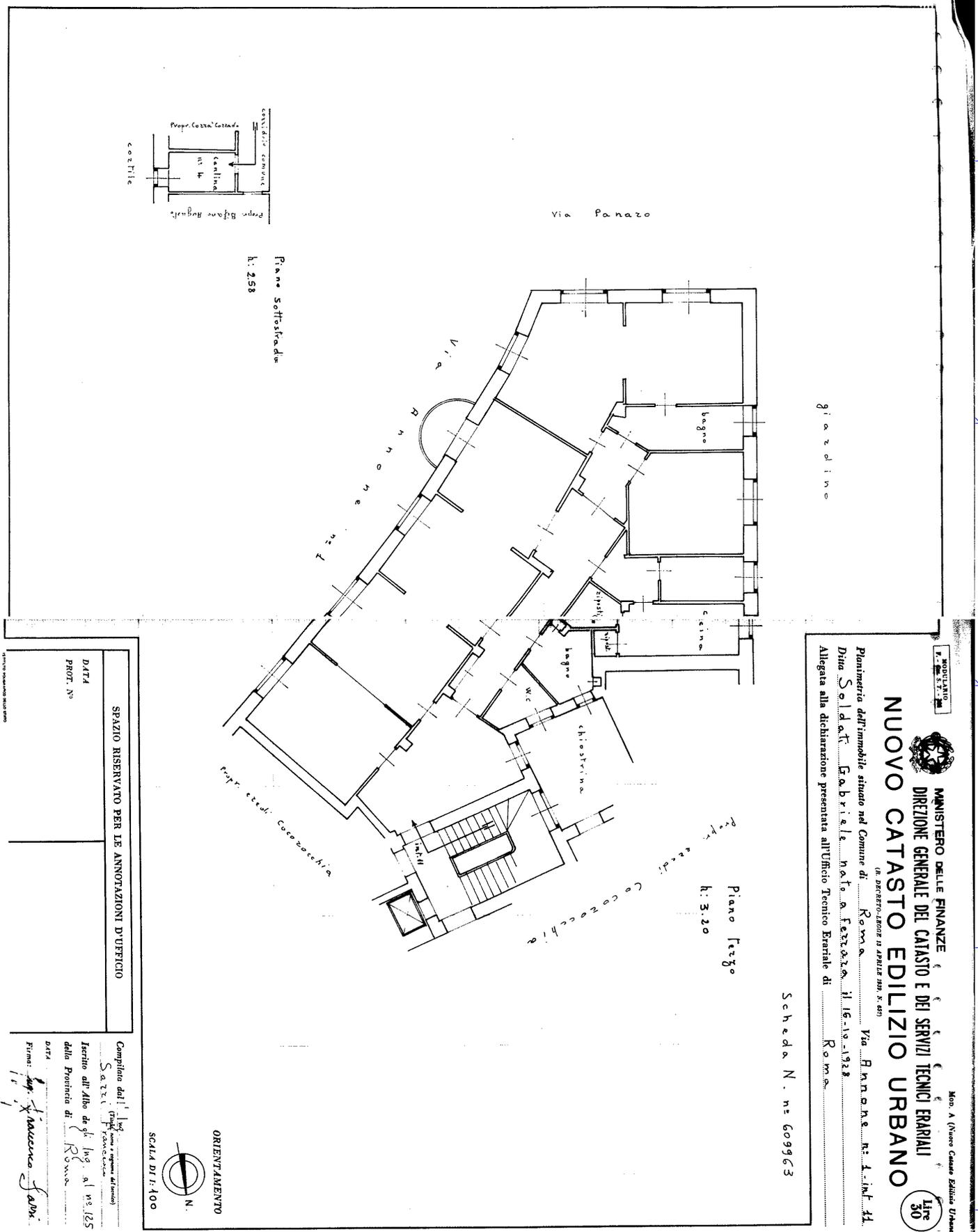
Cetraro 21.12.2023

L'esperto

Dott. Ing. Fabio Angilica



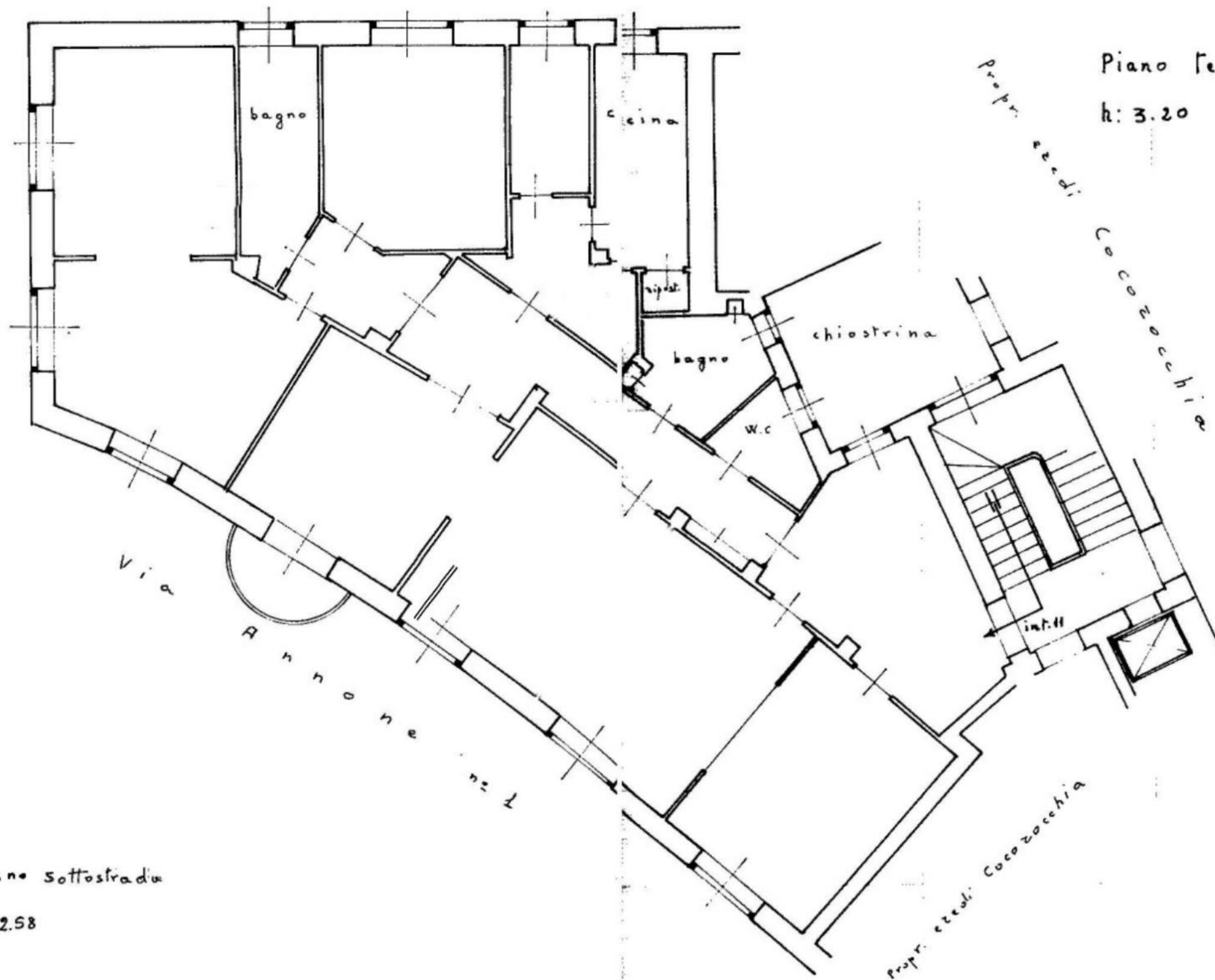
A handwritten signature in black ink that reads "Fabio Angilica".



MOD. L. 10
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(IN DEROGA ALL'ARTICOLO 15 DELLA LEGGE N. 459)
 Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma
 Data Soldati Fabrizio nato a Ferrara il 16-10-1928
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma
 Via Annone n. 4-Inf. 44
 Scheda N. n. 609963

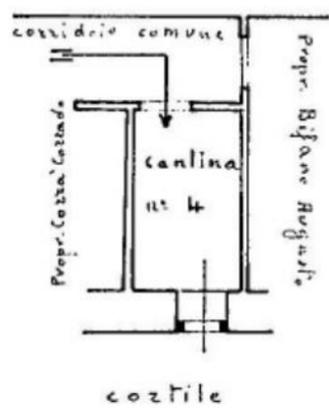
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
 DATA PROT. N°
 Completata dal
 S. A. T. C. I. (Ufficio Tecnico Erariale)
 Iscritta all'Albo dei Geometri al n. 125
 della Provincia di Roma
 Firma: *Ing. F. Mancuso*

Via Panazo



Piano Terzo
h: 3.20

Piano sotterraneo
h: 2.58





Fabbricato sito in Via Annone n.1



Ingresso e scala comune



Ingresso Appartamento



Ingresso



Sala



Soggiorno



Corridoio



Cucina



Cucina



Cucina



Camera



Camera



WC



Camera



WC



Camera



Disimpegno



Cantinola