

PERIZIA TECNICA DI STIMA

Immobile sito a Roma in Via Savoia, 35 piano 1 interno 4



TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI-SEZ. FALLIMENTARE

N.21/2011

CURATRICE Avv. ANNA MARIA VETERE

G. D. Dr. CATERINA LIBERATI



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Studio RDC

Studio Tecnico di Ingegneria - Via TIBURTINA n. 290 - 00011 TIVOLI TERME (RM) Tel./fax +39 0774.373609
mob. +39 347 659 7720 email: studiodicapua@yahoo.it PEC: r.dicapua@pec.ording.roma.it

1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Rocco Di Capua, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 37300, con studio in Tivoli Terme alla Via Tiburtina n. 290, per incarico ricevuto dall' Avv. Anna Maria Vetere, giusta autorizzazione del Giudice Delegato Dr. Caterina Liberati, in data 08/03/2021, come perito estimatore dei beni immobiliari di proprietà della Signora [REDACTED] a redigere la presente perizia allo scopo di quantificare il valore commerciale allo stato attuale dell'immobile sito in Roma (RM) alla Via Savoia, 35 piano I-S1, int.4.

2. Dati anagrafici degli intestatari delle unità immobiliari

Dall'indagine telematica effettuata in data 7 aprile 2021 presso il catasto della Provincia di Roma risulta che i beni oggetto di stima sono intestati a:

[REDACTED]	Proprietaria per 1/1
------------	----------------------

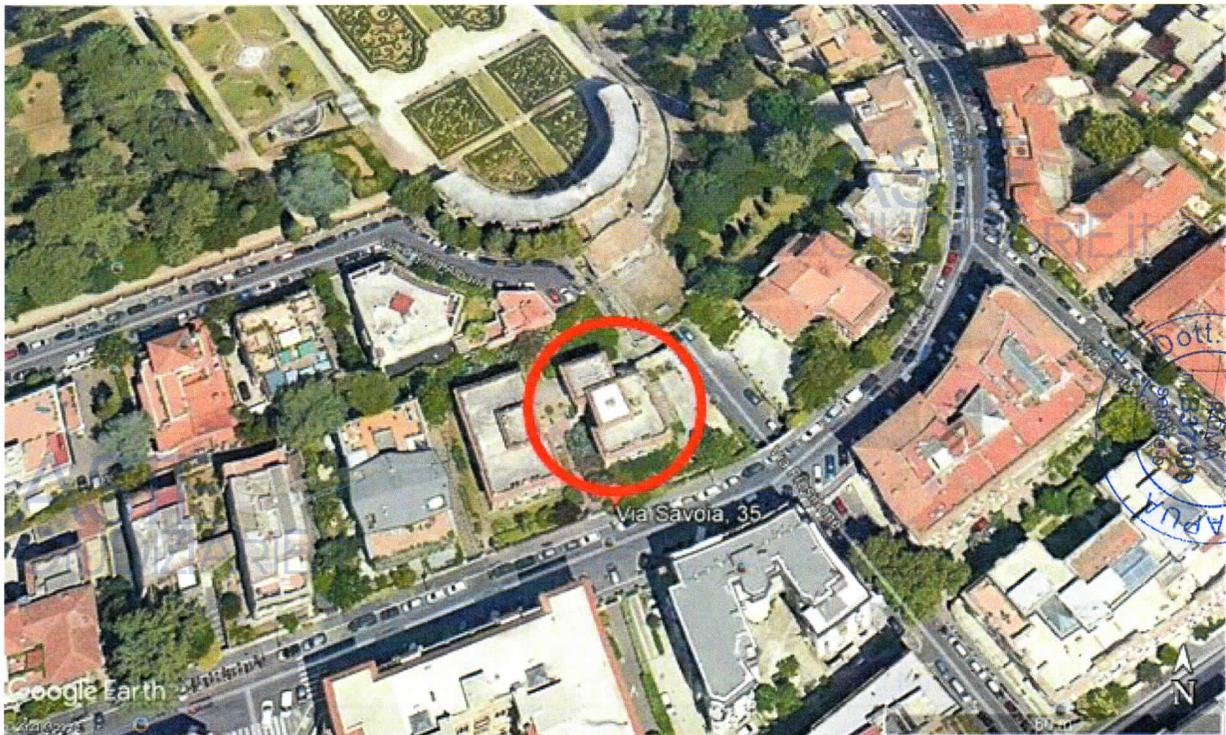
Il bene è sito in Via Savoia n. 35, al Piano Primo, interno 4 e risulta pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] che attualmente occupa e risiede nell'immobile, con atto di Cessioni di diritti reali a titolo gratuito del 30 giugno 2011 n° repertorio 74088/19746, ad opera del Dott. Gustavo Palmieri, notaio in Roma.

3. Ubicazione del bene e descrizione catastale

L' unità immobiliari oggetto di valutazione è ubicata nel Comune di Roma, nell'edificio sito al civico 35 di Via Savoia. L'edificio è collocato nel riservato contesto di Villa Albani, facente parte del quartiere Trieste-Salaria, in particolare zona centrale per la città di Roma, che si caratterizza per la presenza di edifici a più livelli destinati prevalentemente ad abitazioni e studi professionali.

La zona in cui è ubicato l'immobile è ricompresa all'interno del territorio di Roma Capitale al Municipio II, nell' area compresa tra Viale Regina Margherita, Via Nomentana, Via Salaria e Via di Villa Albani, area di alto valore strategico per raggiungere luoghi d'interesse della città di Roma. Il fabbricato che ospita l'immobile in questione è adiacente alla splendida Villa Albani-Torlonia, luogo storico che custodisce una vasta collezione di opere artistiche e nota per la bellezza dei suoi giardini, realizzata ad opera dell'architetto Carlo Marchionni nel XVIII secolo.

La qualità del trasporto pubblico è buona grazie alla presenza dei mezzi che percorrono le principali vie di traffico adiacenti, quali: Viale Regina Margherita, Via Nizza, Via Nomentana, Via Salaria ecc. Il quartiere risulta munito di servizi, banche, ufficio postale, supermercati e negozi raggiungibili a piedi o con brevi spostamenti con mezzi pubblici o privati.



L'unità immobiliare, oggetto della presente, risulta censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Roma come di seguito elencato:

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	indirizzo	Zona	categoria	Classe	consistenza	rendita
Roma	578	209	6	Via Savoia n. 35 Piano1-S1 int.4	2	A/2	2	7,5	€1897,98

4. Parametri di stima

Va osservato che negli ultimi anni, il mercato immobiliare ha assunto un carattere di forte instabilità conferendo ai valori immobiliari oscillazioni consistenti dovute alla forte crisi che ha investito il mercato immobiliare nazionale e che negli ultimi mesi presenta una modesta ripresa.

Sulla base di tali considerazioni si è provveduto a ricercare dei dati economici che avessero un'origine certa ed attinente al settore, al fine di ridurre il più possibile l'alea d'incertezza attorno alla valutazione dei beni oggetto della presente perizia.

Per la determinazione dei valori di riferimento sono stati utilizzati i dati riferiti al II semestre 2020, riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) per la provincia di Roma, Comune di Roma con riferimento alla sottozona d'interesse:

semicentrale/SALARIO (VIA NIZZA); codice di zona: C2, microzona 20. Il prezzo medio desunto dai valori OMI di Roma A), è stato successivamente confrontato con le risultanze ottenute con il metodo sintetico comparativo, basato su un'indagine di mercato

relativa alle offerte proposte per immobili con caratteristiche simili nella zona di ubicazione del bene interessato, con il quale si è stabilito il valore al metro quadro, a cui poi sono stati applicati i coefficienti di merito al fine di ottenere una corretta valutazione al metro quadrato da utilizzare per la presente stima.

Si riportano di seguito i valori ottenuti:

A) VALORE DESUNTO DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Risultato interrogazione: **Anno 2020 - Semestre 2**

Provincia: **ROMA**

Comune: **ROMA**

Fascia/zona: **Semicentrale/SALARIO (VIA NIZZA)**

Codice di zona: **C2**

Microzona catastale n.: **20**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

B) VALORI O.M.I.

Tipologia	Stato	Valore Mercato		Superficie	Valori		Superficie	Valore
		Min	Max		Min	Max		
Abitazioni civili	NORMALE	€3700	€5300	L	€ 11,3	€ 16,5	L	€4500

C) VALORE DESUNTO CON METODO SINTETICO COMPARATIVO

PREZZO DI VENDITA DI IMMOBILI DELLA STESSA ZONA E FASCIA CENSUARIA

FONTE			Condizioni	Piano	S [mq]	Prezzo [€]	Prezzo €/mq
C.1	Agenzia	Immobiliare.it	Da ristrutturare	IV	100	550.000,00	5.500,00
	Via Arno						
C.2	Agenzia	Immobiliare.it	Da ristrutturare	II	67	320.000,00	4.776,12
	P.zza Alessandria						
C.3	Agenzia	Immobiliare.it	Da ristrutturare	S	55	260.000,00	4.727,27
	Via Savoia						
C.4	Agenzia	Gabetti	Buone	II	190	1.000.000,00	5.263,16
	V.le Reg. Margherita/Savoia						
C.5	Agenzia	Tecnocasa	Da ristrutturare	I	52	259.000,00	4.980,77
	Via Isonzo						
PREZZO MEDIO DI MERCATO							5.049,46

IL VALORE MEDIO DI MERCATO OTTENUTO MEDIANTE IL METODO COMPARATIVO, CALCOLATO TRA IL VALORE MEDIO OMI ED IL PREZZO MEDIO DI MERCATO DI IMMOBILI APPARTENENTI ALLA STESSA FASCIA ZONA CENSUARIA, È PARI A: **4.775,00 €/mq**

Per ottenere il valore venale al mq per la stima, dal valore medio di mercato sono stati applicati i Coefficienti di merito elencati nella seguente tabella:

Principali coefficienti di merito		
Appartamento		
Coefficiente di Piano	Primo piano con ascensore	-10%
Coefficiente di Stato conservativo	Da ristrutturare	-10%
Coefficiente di Luminosità	Prevalente - Sud/Est, Est, Sud	0%
Coefficiente di Esposizione	Su via silenziosa	+5%
Coefficiente Balconi e terrazzi	Abitazione senza balconi	-10%
Coefficiente Riscaldamento	Provvista di riscaldamento autonomo	+5%
Coefficiente Età e ambiente stabile	Stabile d'epoca	+5%
Coefficiente Parcheggio	Con difficoltà di parcheggio	-10%
Coefficiente Trasporti	Mezzi pubblici vicini	+5%
Edificio		
Coefficiente di Stato conservativo	Oltre 40 anni / normale	0%
	Coefficiente di merito risultante	-20%

Valore al mq per la stima: € /mq 4.748,00 x 0,80 = **3.798,40 €/mq**

5. Composizione e descrizione del bene

Il bene oggetto della presente valutazione è sito all'interno di un edificio di civile abitazione, in stile umbertino, sito in Via Savoia n. 35 al Primo piano, interno 4, con annessa cantina di pertinenza situata al piano S1. L'edificio si compone di un piano seminterrato e tre piani fuori terra sovrastati da un terrazzo condominiale ed un torrino.

La struttura dell'edificio è in muratura portante, con terrazzo di copertura praticabile delimitato da elementi decorativi a colonna, muretto e balaustre. Il condominio nel suo complesso versa in un discreto stato conservativo esterno, ma necessita di manutenzione specialistica per la presenza di fregi tipici dello stile architettonico dell'edificio e di ritinteggiatura, mentre lo stato conservativo interno è buono.

L'accesso al fabbricato si trova su Via Savoia a mezzo di un cancello che immette su una rampa discendente situata tra due edifici simili e contemporanei, la rampa conduce al portone d'ingresso condominiale, quindi al fabbricato, situato sulla destra. Il portone, in legno, immette in un piccolo atrio con pavimentazione e finiture in marmo. Di fronte al portone, nell'atrio d'ingresso trova posto il corpo scala che porta ai piani superiori ed al piano

seminterrato, le scale sono in marmo di Carrara e Verde Alpi per le alzate ed i riquadri dei pianerottoli d'attesa.

Nella tromba delle scale è stato installato un piccolo ascensore che è in ottime condizioni e di fattura moderna.

Il bene oggetto di valutazione è diviso in zona notte e zona giorno, i soffitti sono alti e nelle zone non ribassate come il corridoio ed i bagni, dove rispettivamente è stato ricavato un lungo ripostiglio a soffitto e rialzato il pavimento per agevolare gli scarichi, ha in media un'altezza pari a metri 3,40.

La zona giorno è composta da: un ingresso ,cucina-sala da pranzo, ampio salone, studio, mentre la zona notte è composta da : corridoio, tre camere da letto di cui una con bagno padronale ed un altro bagno, la distribuzione degli ambienti si può evincere dalla planimetria allegata (All n.1).

La cucina-sala da pranzo è rifinita con una pavimentazione di ceramica e soffitto zona pranzo con elemento decorativo sospeso a quadrotti in legno, mentre i muri sono intonacati e tinteggiati di colore bianco; l'ingresso, il salone e lo studio sono rifiniti con una pavimentazione di marmo pregiato, verosimilmente identificabile come "Rosa Flavia" in discreto stato di manutenzione ma necessitante di levigatura e lucidatura, i muri e soffitti sono foderati con carta da parati da sostituire o eliminare poiché vecchia e presentante diversi punti di ammaloramento dovuto anche a pregresse infiltrazioni d'acqua dagli infissi. Tutti i pavimenti della zona notte sono in parquet di legno a piccoli listoni posati a spiga, esclusi i servizi che hanno pavimento e rivestimento in ceramica, i muri del corridoio e della camera padronale rivestiti con la stessa carta da parati, il resto sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi in legno a vetro singolo e le persiane oscuranti, anch'esse in legno, versano in stato notevolmente degradato e necessitano di manutenzione o sostituzione. Tra infisso e persiane sono presenti grate in ferro antintrusione anche queste necessitanti di manutenzione e riverniciatura.

Dal sopralluogo effettuato in data 22 marzo 2021, lo scrivente ha constatato che l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, che provvede anche alla produzione dell'acqua sanitaria, inoltre i luoghi al momento dell'accesso risultano essere in discrete condizioni, ma necessitano di una ristrutturazione generale che dovrebbe comportare anche il rifacimento dell' impianto elettrico ,idrico e sanitario, la sostituzione degli elementi riscaldanti (radiatori) ,degli infissi e delle persiane esterne, la ristrutturazione dei bagni e la risistemazione in alcuni punti del parquet in legno, nonché la rimozione e sostituzione della carta da parati e la rasatura stuccatura e ritinteggiatura delle pareti.

L'appartamento è dotato di una cantina di pertinenza sita al piano seminterrato di circa 15 mq calpestabili, dotata di piccola finestra e di altezza pari a metri 3,20.

6. Stima del valore venale

Per la stima del valore venale del bene sono stati utilizzati i valori del paragrafo 4.

Il valore della superficie commerciale è stato ricavato, facendo riferimento ai coefficienti indicati dal DPR 138/98, computando l'intera superficie dell'appartamento al lordo dei tramezzi interni, al lordo delle murature perimetrali per uno spessore di 50 cm, al lordo delle murature in comunione computate al 50% come indicato nelle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare.

Unità Immobiliare	Superficie calpestabile	Superficie commerciale	coefficienti	Superfici di stima
Appartamento	131,50	157,71	1	157,71
Cantina	15,40	19,21	0,25	4,80
Tot superficie commerciale				162,51

Valore di stima = €/mq 3.798,00 x 163 mq = € 619.074,00

8. Conclusioni

Con riferimento a quanto sopra riportato, lo scrivente può concludere la presente perizia dichiarando che sulla base dell'indagine effettuata il valore venale attuale del bene descritto è di **euro 619.000,00** (seicentodiciannovemila/00)

* * *

In fede

Dott. ing. Rocco Di Capua

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio R DC Studio Tecnico di Ingegneria - Via TIBURTINA n. 290 - 00011 TIVOLI TERME (RM) Tel./fax +39 0774.373609
mob. +39 347 659 7720 email: studiodicapua@yahoo.it PEC: r.dicapua@pec.ording.roma.it

11 CRON. 59

TRIBUNALE DI TIVOLI

Verbale di asseverazione

14 APR 2021

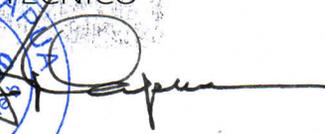
14 APR 2021

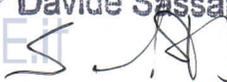
L'anno 2021 il giorno _____ del mese di _____ nella cancelleria del su intestato Tribunale, avanti il sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Dott. Ing. Rocco Di Capua nato a Caracas (Venezuela) il 21 giugno 1962 e residente in Tivoli Terme Via Tiburtina N° 290 sc. A interno 10, identificato con Carta di Identità N° AZ 0448851 rilasciata dal Comune di Tivoli il 16/07/2019, chiede di asseverare con giuramento la suestesa perizia.

Il professionista, dopo essere stato ammonito dal sottoscritto, ripete la formula di rito:

Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità

Letto confermato e sottoscritto

IL TECNICO



IL CANCELLIERE
Il Cancelliere
Davide Sassaroli



Allegati

- Planimetria (atto originale del perito);
- Planimetria Catastale;
- Visura Catastale per soggetto;
- Visura Catastale storica per immobile;
- Documentazione Fotografica



Visura storica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 13/04/2021

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel Comune di ROMA(H501) [REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di ROMA (Codice H501) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				IN CARICO		Indirizzo	Diritti ed oneri Reali
	Sez.urb.	Foglio	Particella	Sub.	Dal	Al		
1		578	209	6	30/06/2011		VIA SAVOIA n. 35	Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dal 13/04/2000 al 13/04/2021

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 578 Particella: 209 Sub.: 6

INTESTATO

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	------------	------------	--

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		578	209	6	2		A/2	2	7,5 vani	Totale: 163 m ² Totale escluse aree scoperte**: 163 m ²	Euro 1.897,98	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SAVOIA n. 35 piano: 1-S1 interno: 4;										
Notifica		-		Partita		1437059		Mod.58		-		

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 578 - Particella 209

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/1986

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		578	209	6	2		A/2	2	7,5 vani		Euro 1.897,98 L. 3.675.000	VARIAZIONE del 30/09/1986 in atti dal 30/06/1999 DIV. DISTRIBUZ. SPAZI INTERNI (n. 145012.1/1986)
Indirizzo		, VIA SAVOIA n. 35 piano: 1-S1 interno: 4;										
Notifica		-		Partita		1437059		Mod.58		-		



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 13/04/2000 al 13/04/2021

Data: 13/04/2021 - Ora: 10.57.56 Segue

Visura n.: T127155 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 30/06/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/07/2011 Repertorio n.: 74088 Rogante: PALMIERI GUSTAVO Sede: ROMA Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (n. 46336.1/2011)	

Situazione degli intestati dal 03/11/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 30/06/2011
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/11/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/11/2008 Repertorio n.: 16652 Rogante: FENOALTEA PAOLO Sede: ROMA Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 90857.2/2008)	

Situazione degli intestati dal 29/06/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 03/11/2008
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 03/11/2008
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/06/2005 protocollo n. RM0339974 in atti dal 27/04/2006 Registrazione: UU Sede: ROMA Volume: 443 n: 29 del 24/04/2006 DEN. DI SUCCESSIONE (n. 29404.2/2006)	

Situazione degli intestati dal 26/06/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 29/06/2005
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/06/2004 protocollo n. RM0261287 in atti dal 12/04/2005 Registrazione: UU Sede: ROMA Volume: 372 n: 29 del 15/03/2005 SUCCESSIONE (n. 21846.1/2005)	

Situazione degli intestati dal 24/06/1974

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 26/06/2004
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 26/06/2004
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/06/1974 Voltura in atti dal 01/03/1989 Repertorio n.: 2250 Rogante: NOI RUSSO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: L145 n: 4983 del 05/07/1974 (n. 65767/1974)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 13/04/2000 al 13/04/2021

Data: 13/04/2021 - Ora: 10.57.56 Fine

Visura n.: T127155 Pag: 3

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

