

**Tribunale di Roma**  
**Sezione fallimentare – RG. N. 7291/17 VG**

**Procedura per la**  
**Liquidazione del patrimonio del sig.**

**Giudice Delegato:**        **Dott.ssa Angela Coluccio**

**Liquidatore:**            **Avv. Luigi Palmieri**

**Relazione di consulenza tecnica**

**Compendio immobiliare in località Campaegli (Cervara di Roma – Roma)**

**PREMESSA:**

Il sottoscritto Dott. Arch. Alessandro MENDOZZI (MNDLSN80B22H501Q), nato a Roma (RM) il 22/02/1980 e residente in Roma - Via Gravina di Puglia 36, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Roma n. 19722, in adempimento a fiducioso incarico conferitomi dal sig. Avv. Palmieri Luigi (giusta autorizzazione del Tribunale di Roma del 26 novembre 2018 nell'ambito dell'intestata procedura liquidatoria ex art. 14 L. n. 3 del 2012 e s.m.) ai fini della determinazione:

- del valore del compendio immobiliare ubicato in Cervara di Roma (Roma), presso il "Condominio Panorama", località Campaegli, costituente dell'immobile stesso con relativi arredi ed elettrodomestici, di n.1 box auto e n.1 Cantina;
- del valore proporzionale della quota di spettanza dei proprietari dell'immobile

*In data 20/02/2019 è stato effettuato sopralluogo finalizzato all'analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima, e si redige quanto descritto sotto.*

### **INDIVIDUAZIONE DEL BENE:**

Il bene immobile oggetto di perizia ha come destinazione d'uso "abitazione" come si evince da visura catastale, ed è posto al piano 1° scala A - interno 12, si aggiunge il Garage posto al piano S1, contraddistinto come box n.70 e infine una Cantina al piano terra - int.9.

Rispettivamente i dati catastali che individuano il bene sono i seguenti:

- **Immobile - cat. A/2: fg. 28, part. 99, sub. 67 - consistenza di 2,5 vani**
- **Garage - cat. C/6: fg. 28, Part. 99, sub. 235 - consistenza di 14 mq.**
- **Cantina - cat. C/2: fg.28, part. 99, sub. 51 - consistenza di 2 mq.**

### **DESCRIZIONE DEL BENE:**

Il bene oggetto di stima è posto in zona di montagna, contraddistinta presso il "Condominio Panorama" zona Campoegli, presso Cervara di Roma ad un'altitudine di circa 1500 metri s.l.m. lungo viale di Castelamato, con ampia veduta sulla valle circostante a forte impatto visivo.

Il complesso architettonico dove è sito l'immobile oggetto di stima, è composto da diverse unità abitative, sviluppate su 4 livelli fuori terra, con affaccio ognuno indipendente, collegate tramite doppio ballatoio interno ognuno dei quali corre su un'ala dell'edificio, con doppia rampa di scale senza ascensore condominiale; ogni alloggio si affaccia verso l'esterno tramite balconi o semplici finestrate.

L'immobile oggetto di stima, posto al primo piano, si articola su un unico piano e si costituisce di un ingresso con soggiorno-pranzo e angolo cottura, un piccolo disimpegno che dà su un bagno completo e una camera matrimoniale sottodimensionata. Infine il soggiorno si apre su un ampio balcone, con un affaccio suggestivo sulla vallata circostante, che permette illuminazione diretta per gran parte dell'arco della giornata.

Lo stato dell'immobile è in buone condizioni e perfettamente abitabile allo stato del sopralluogo.

Dalle misurazioni prese e di conseguenza dai calcoli delle aree, l'immobile sembrerebbe non rispettare a pieno i requisiti *standard* urbanistici previsti dalla normativa nazionale e, quindi, di fruibilità secondo un uso costante nel tempo.

Da notare i servizi presenti, così indicati:

- Camino angolare con bocca piccola, quindi a puro scopo decorativo e termico.
- Riscaldamento autonomo di tipo elettrico (sono presenti n.3 termosifoni a parete che sfruttano energia elettrica per scaldare, indipendenti)
- Acqua corrente indipendente (tariffa legata alla quota condominiale)
- Acqua calda sanitaria indipendente garantita tramite scaldabagno ad accumulo posto nel bagno
- Bagno completo costituito di lavandino, bidet, wc e doccia
- Angolo cottura costituito da cucina ad incasso con lavello ad una vaschetta e piano cottura a 4 fuochi alimentati tramite bombola asportabile posta sotto il lavello, forno standard e frigo basso.
- Una stufa a gas ingombrante priva di bombola al momento del sopralluogo.
- Impianto TV collegato all'antenna principale
- Impianto elettrico indipendente costituito da cablaggio sfilabile con prese ed interruttori e illuminazione a soffitto tramite lampadari.

Lo stato di usura degli elettrodomestici è tale che se ne consiglia la sostituzione, considerando soprattutto il non rispetto di requisiti di esercizio vigenti oggi e la norma di legge in materia di sicurezza.

Il valore di ogni pezzo della cucina è da considerarsi nullo in rapporto al costo di una cucina nuova realizzata secondo la normativa vigente. Tuttavia il valore sul mercato di ogni singolo pezzo non può andare oltre i 50€ dato il grado di usura.

Dicasi diversamente per i pensili che sono in buono stato e perfettamente conservati, ma il prezzo del mobile è sempre legato al costo totale della cucina e ne consegue un valore basso poiché su misura per quel tipo di alloggio e di conseguenza poco vendibile.

La stufa a gas è fuori norma e poco sicura considerando il tipo di alimentazione.

Il televisore presente è del tipo a tubo catodico, marca Minerva, utilizzabile esclusivamente tramite decoder per la ricezione del segnale digitale. Il suo valore è praticamente nullo se paragonato al costo di un televisore odierno di pari grandezza espressa in "pollici"

Gli arredi presenti sono di tipo artigianale in stile rustico anticato in legno massello abbastanza usati ma perfettamente integri, si costituiscono di un tavolo da pranzo di dimensioni 80x160 cm a cui si aggiungono n.6 sedie con cuscini, una credenza con

ante superiori a vetro colorato, una serie di mensole di diverse dimensioni, sempre del medesimo stile, alcune delle quali costituiscono i comodini del letto, un divano/letto più recente ma sempre datato. In questo caso gli arredi potrebbero assumere un valore in linea con quanto dettato dal mercato corrente, ma essendo sempre legati alla tipologia dell'immobile, dato lo stato di usura, risultano di difficile vendibilità.

Si aggiungono poi all'elenco, un letto matrimoniale che si costituisce di due reti singole complete di materasso e una pedata e testata, mancante completamente delle parti laterali.

Gli armadi sono n.2 e sono realizzati su misura: cosiddetti a "muro", costituiti da semplici mensole a parete nascoste da ante apribili e si articolano in n.1 armadio a doppia anta con cassettera interna nella zona camera ed un armadio singolo nella zona ingresso; sono parte integrante dell'immobile.

All'immobile si aggiunge un Garage al piano terra con accesso indiretto su strada contraddistinto come box n.90 ed è articolato in un semplice locale rettangolare con illuminazione indipendente, all'interno troviamo una mensola sul fondo dove trovano posto oggetti ed utensili vari (in parte arrugginiti e di scarso valore), un Bob per discese su neve ancora utilizzabile e legna da ardere (quantità: meno di un quintale)

Infine fa parte una Cantina al piano interrato con accesso direttamente dal ballatoio al piano terra del condominio tramite scalinata, e contraddistinta al n.9. Anche questa si costituisce di uno spazio unico rettangolare con illuminazione indipendente.

Da una misurazione diretta risulta che la superficie lorda dell'immobile è pari a 35,00 mq a cui si aggiungono circa 4,60 mq di superficie scoperta ad accesso diretto. Mentre la superficie calpestabile netta è pari a 34,20 mq. Si desume quindi una superficie commerciale di 36,50 mq. a cui si aggiungono le parti non comunicanti quali il Garage e la Cantina, adottando i parametri di calcolo per i locali indiretti ad uso diverso da quello abitativo.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO CONSISTENZA:

<b>Piano primo</b>	
Ingresso/soggiorno con a.c.	18,00 mq
Bagno	3,00 mq
Camera	9,00 mq
Balcone	5,00 mq
<b><i>SUPERFICIE CALPESTABILE</i></b>	<b>35,00 mq.</b>
<b>Piano quota stradale</b>	
Garage	13,70 mq
<b>Piano Interrato S1</b>	
Cantina	1,90 mq
<b><i>SUPERFICIE CALPESTABILE</i></b>	<b>15,50 mq.</b>
<b>Totale:</b>	
<b><i>SUPERFICIE COMMERCIALE</i></b>	<b>44,00 mq.</b>

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO:**

Per l'individuazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si è optato per l'applicazione di un procedimento di stima di tipo sintetico, e cioè attraverso la comparazione del bene oggetto di stima con beni simili.

Scelta che è resa possibile dal vivace mercato della compravendita di immobili presente nella zona in questione.

Quindi si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato attraverso l'acquisizione di notizie fra gli operatori del settore, la stampa specializzata nonché, la conoscenza personale del campo immobiliare.

Quindi una volta individuata la suscettività del bene si è proceduto ad effettuare le opportune considerazioni (aggiunte o detrazioni) in merito alle caratteristiche dello stesso ed in base ai servizi dello stabile dove sorge.

Da quanto sopra, il più probabile valore di mercato, in base allo stato di fatto dell'immobile al momento del sopralluogo e quindi come si presenta oggi, ed in base al valore che potrebbero avere gli arredi presenti e i relativi elettrodomestici, tenuto conto dello stato d'uso degli stessi, del grado di funzionamento dei servizi igienico sanitari e strumentali, può essere assunto pari a:

**€800,00 x 44,00mq. = € 35.200,00 (trentacinquemiladuecento/00).**

#### **INDIVIDUAZIONE DELLE QUOTE SPETTANTI**

Il bene immobile oggetto di perizia come si evince da visura catastale, è ripartito secondo le suddette quote:

- |   |                 |                       |
|---|-----------------|-----------------------|
| • | - C.F.:         | - proprietà 5/12      |
| • | - C.F.:         | - proprietà 2/12      |
| • | <b>Totale :</b> | <b>proprietà 7/12</b> |
| • | - C.F.:         | - proprietà 5/12      |
| • | <b>Totale :</b> | <b>proprietà 5/12</b> |

Da questo si desume che la quota parte del valore dell'immobile andrà così imputata a ciascuno dei comproprietari:

spettano **€ 20.533,30** (Ventimilacinquecentotrentatre/30).

spettano **€ 14.666,70** (quattordicimilaseicentosessantasei/70).

N.B.:

Il compendio immobiliare stimato non è divisibile per natura.

# Foto edificio — accesso al condominio



firmato digitalmente da  
**Alessandro Mendozzi**  
17/05/2017 10:00:00  
ALESSANDRO



SerialNumber =  
TINIT-MNDLSN80B22H5  
010  
C = IT

Si allegano alla presente:

- Documentazione con le fotografie scattate in loco per meglio evidenziare quanto descritto nella stima dell'immobile in oggetto;
- Verbale che attesta il sopralluogo avvenuto in data 20/02/19;
- Planimetrie catastali dei beni in oggetto;
- Visure catastali dei beni in oggetto;
- Agenzia delle Entrate – Banca dati quotazioni immobiliari;
- Valutazione tramite il Borsino Immobiliare;

Il tutto in adempimento all'incarico ricevuto.

Roma li.

---

Firma

Firmato digitalmente da

**Alessandro Mendozzi**

SerialNumber  
TINIT-MNDLSN80B22H50  
1Q  
C = IT





Firmato digitalmente da

**Alessandro Mendozzi**

COMUNE DI TINETTO  
ALESSANDRO MENDOZZI  
AUTORI, PAES

SerialNumber =  
TINIT-MNDLSN80B22H50  
10  
C = IT





Firmato digitalmente da

**Alessandro Mendozzi**



# Foto appartamento — piano 1, int. 12

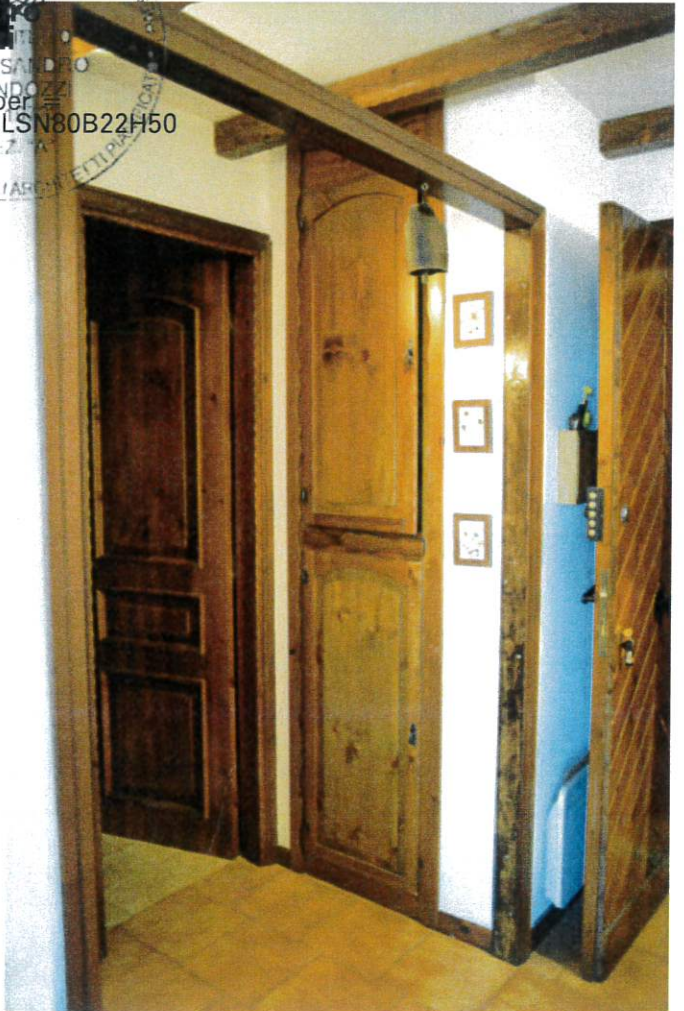


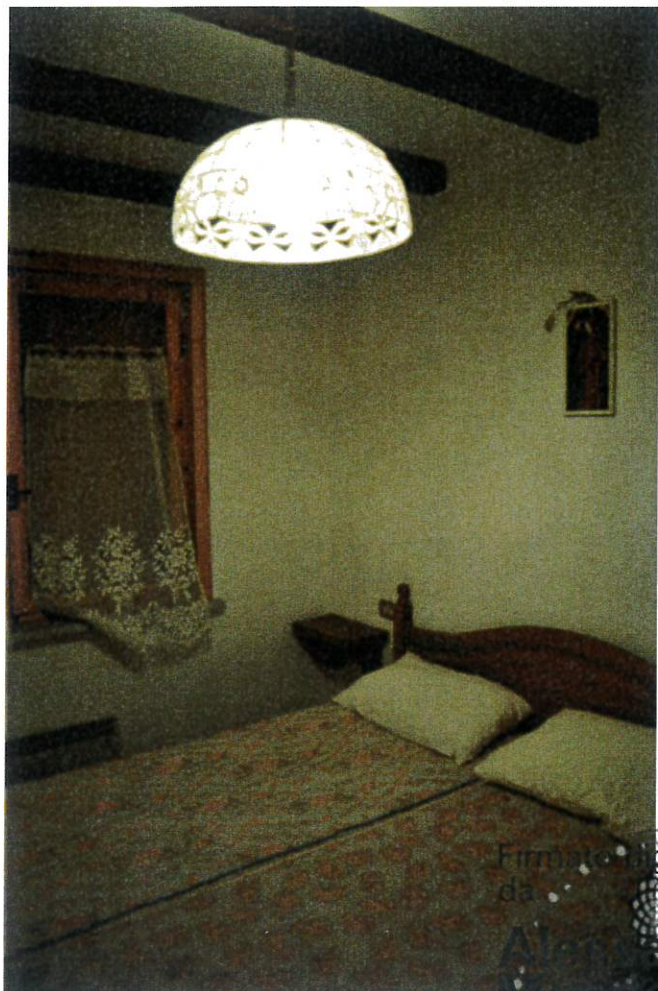
Firmato digitalmente da  
**Alessandro Mendozzi**  
SerialNumber: 103  
TINIT-MNDLS...EH50  
C = IT





Collezione da  
Alessandro Mendozzi  
SerialNumber  
TINIT-MNDLSN80B22H50  
10  
C = IT





Firmato digitalmente da

**Alessandro Mendola**

SerialNumber  
TINT-MNDLSN80B22H501  
O = SE  
C = IT





Alessandro  
Mendozzi

SerialNumber =  
TINIT-MNDLSN80B22H501  
OC = IT

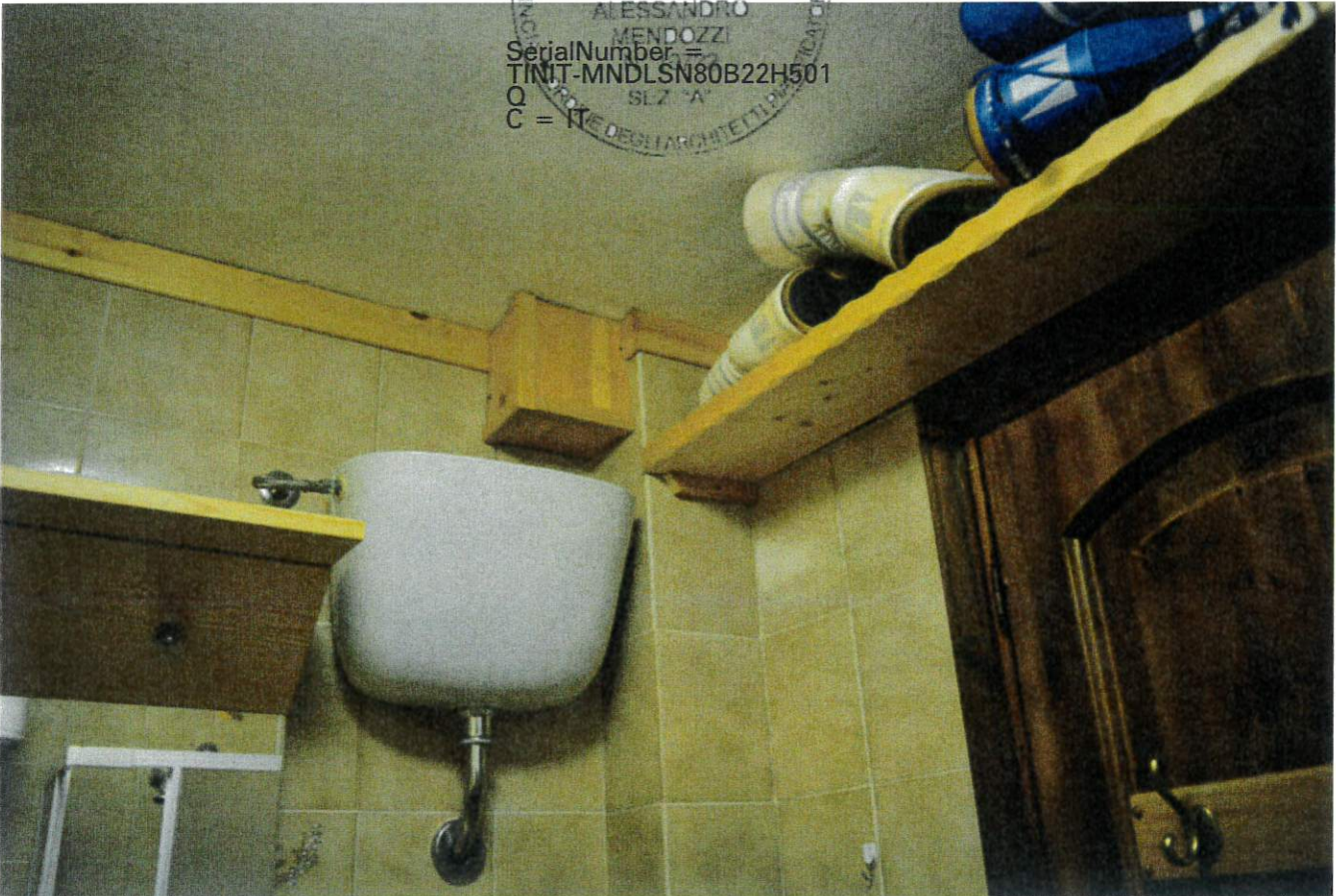




Foto arredi/servizi — piano 1 ,int. 12



Firmato digitalmente da

**Alessandro Mendozzi**

ALESSANDRO MENDOZZI

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025



Firmato digitalmente da

**Alessandro Mendozzi**

ALESSANDRO MENDOZZI

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025

01/01/2025



Mendozzi  
ALESSANDRO  
MENDOZZI  
SerialNumber  
TINIT-MNDLSN80B22H  
5010  
C. 21





Firmato digitalmente da

**Alessandro Mendozzi**

Serial Number  
TINIT-MNDLSN80B22H  
5010  
C = IT





Firmato digitalmente da

**Alessandro Mendozzi**

PROF. ING. ALESSANDRO MENDOZZI  
Serial Number = TINIT-MNDLSN80B22H50  
10  
C = IT



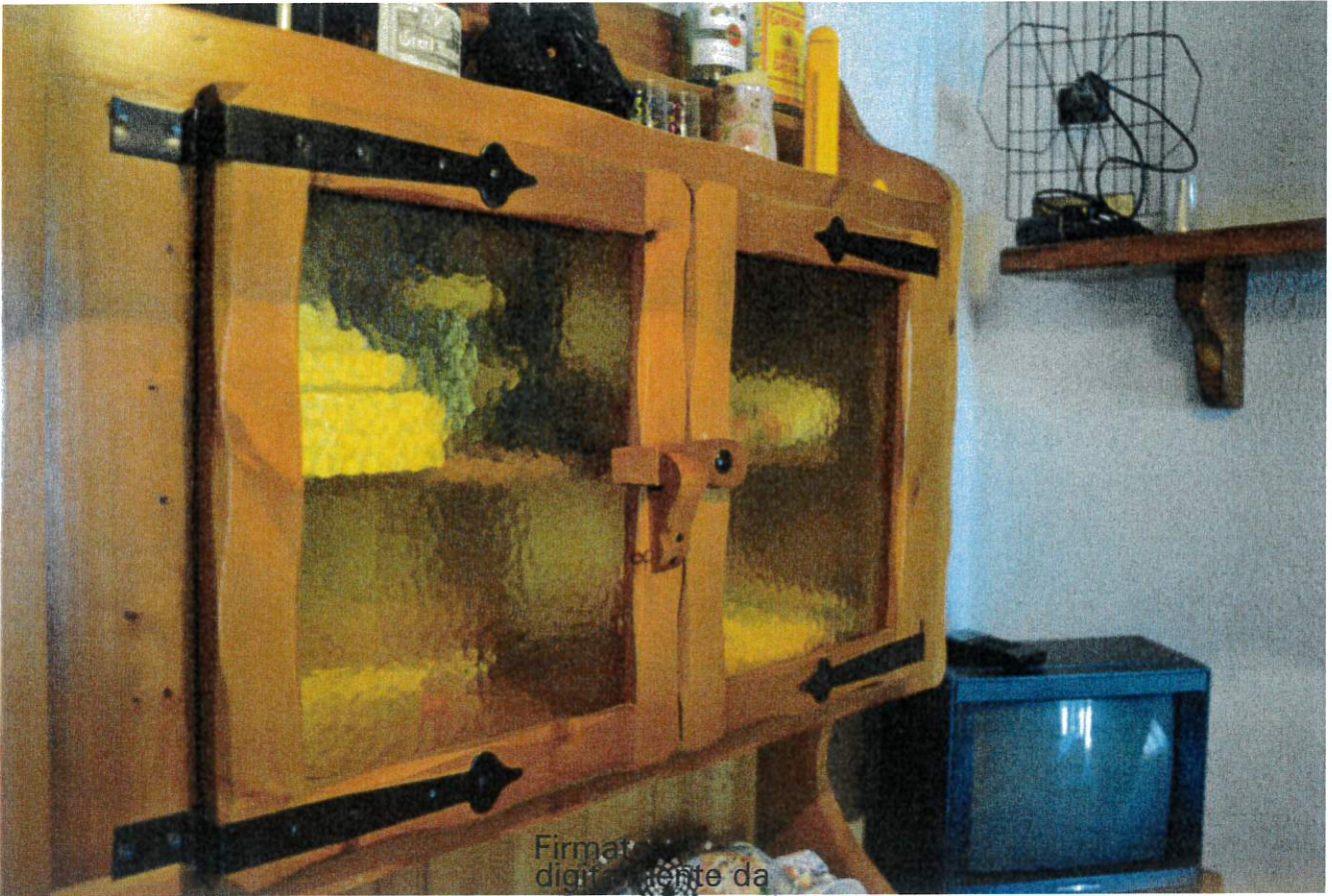


Firmato digitalmente

Alessandro Mendozzi

Serial Number  
TINT-MNDLSN80B22H  
5010  
C = 14





Firmat  
digit  
ente da

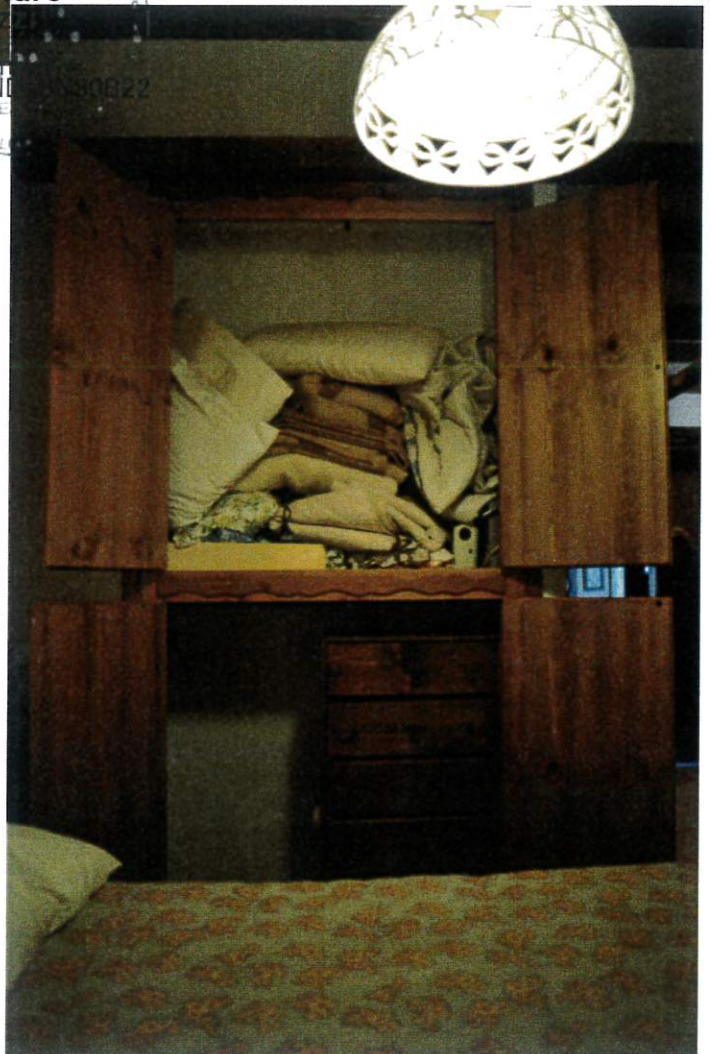
**Alessandro  
Mendozzi**

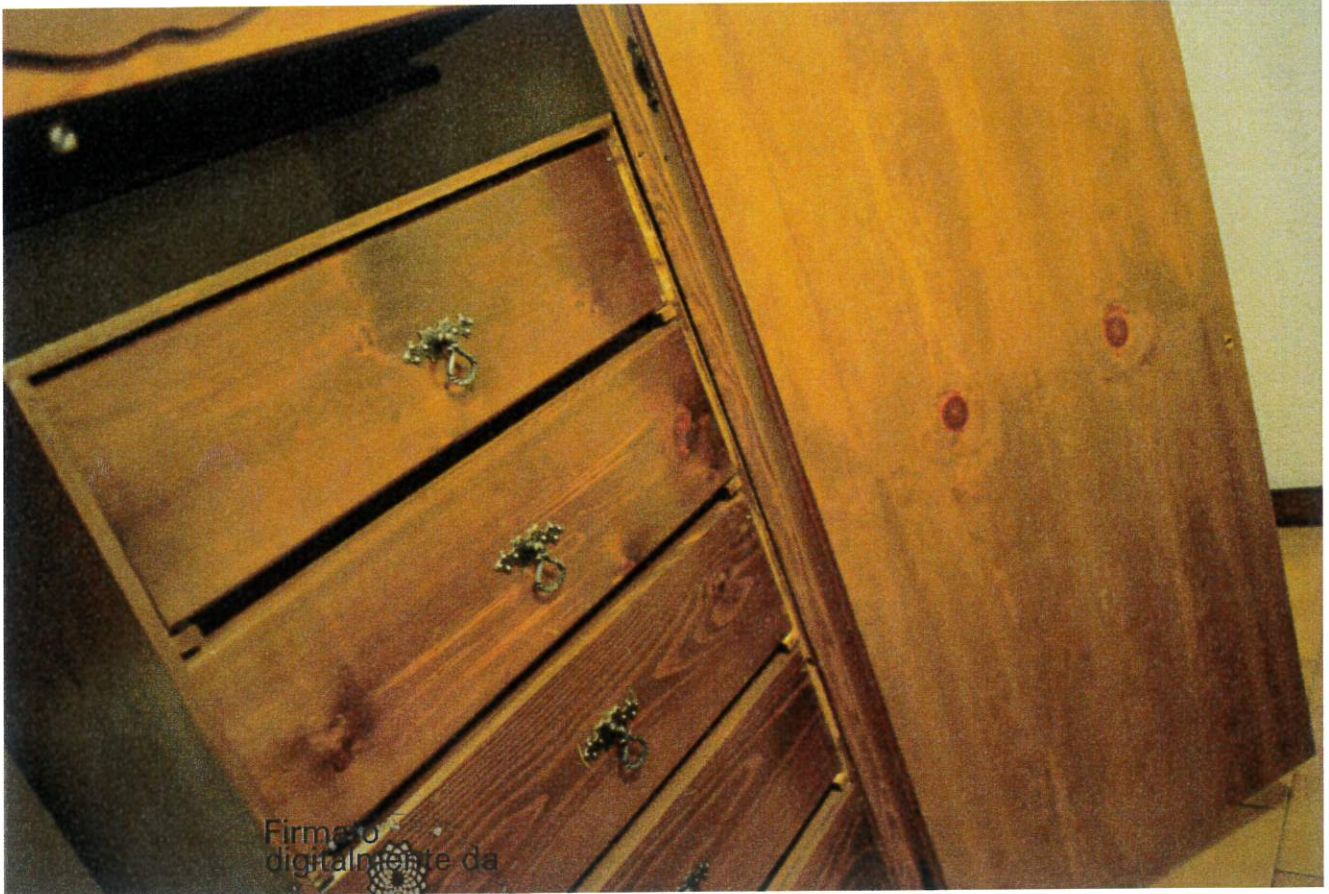
SerialNumber=  
TINIT-MNDLSN80B22H





Firma digitale da  
Alessandro  
Mendoza  
Senza firma  
TINIT-MND  
H5010 SE  
C = K OEGLE

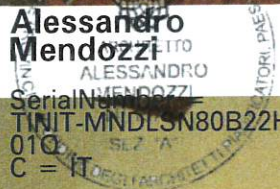




Firma  
digitalmente da

**Alessandro  
Mendozzi**

Serial Number  
TINIT-MNDLSN80B22H5  
010  
C = IT





Firmato digitalmente da

**Alessandro Mendozzi**

Serial Number =  
TINI-MNDLSN80B22H  
5010  
C = IT



# Foto Garage—piano stradale—box.70



Firma  
digitalmente da  
**Alessandro Mendozzi**  
ALESSANDRO MENDOZZI  
SerialNumber =  
TINIT-MNDLSN80B22H  
5010  
C = IT





Firmato digitalmente da

**Alessandro Mendozzi**

SerialNumber  
TINIT-MNDLSN80B22H  
5010  
C = IT



# Foto Cantina—piano seminterrato — int.9



Firmato digitalmente da  
Alessandro  
Pezzi  
Pezzi  
Alessandro  
Pezzi  
Numero  
IDLSN80B22H



Tribunale di Roma  
Sezione fallimentare  
(RG. n. 7291/17 VG - sig. Waldo Chingari)

Giudice Delegato - dott.ssa Angela Coluccio  
Liquidatore - avv. Luigi Palmieri

Verbale di sopralluogo

In data 20 febbraio 2019, alle ore 9:45, in località Campacgli (Comune di Cervara di Roma - Roma), presso il Condominio Panorama è presente l'avv. Luigi Palmieri, nella qualità di liquidatore designato ex art. 14 *quinquies* L. n. 3 del 2012.

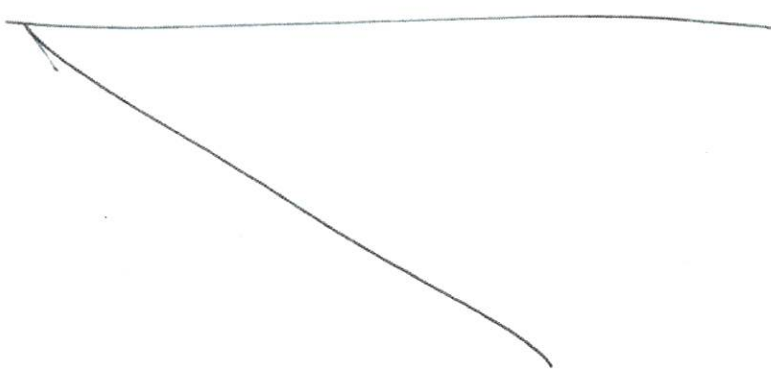
E' altresì presente l'arch. Alessandro Mendozzi, nominato stimatore della procedura con provvedimento del Giudice Delegato, datato 26 novembre 2018

E' altresì presente il sig. \_\_\_\_\_, custode del complesso immobiliare, identificato a mezzo di PATONNI

A questo punto, lo stimatore, che ha già esaminato la documentazione (catastale e non) riferibile all'immobile *de quo*, intraprende il sopralluogo necessario per finalizzare il proprio elaborato.

Nel luogo anzidetto, lo stimatore rinviene i cespiti immobiliari meglio descritti nell'allegata certificazione catastale e riprodotti nelle foto allegate.

Lo stimatore rinviene altresì i seguenti beni mobili, così identificati e meglio descritti nell'elaborato.



Alle ore 11:30 non essendovi altro da ispezionare, il presente verbale viene chiuso.

Letto, confermato e sottoscritto

Arch. Alessandro Mendozzi  
Avv. Luigi Palmieri

MO. 01. 4972  
E. 01. 4972 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

(R. DECRETO LEGGE 12 APRILE 1982, N. 453)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CERVARA DI ROMA Via <sup>LA</sup> CAMPAGNELLI CALIDONIMIO  
Ditta ERRERA ANTONIO nato a CALIAVISSETTA il 30/11/1972 "FANIGRAMA"  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROCCA

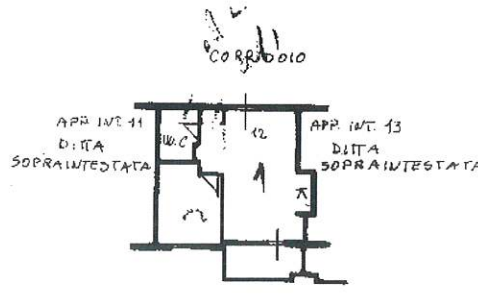
Foglio 28  
Part. 29  
Sub 6F

PRIMO PIANO  
APP. INT. 12  
SCALA A  
h=2,55.

Firmato digitalmente da

**Alessandro Mendozzi**

SerialNumber  
TINIT-MNDLSN80B22H  
501Q  
C = IT



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	F. 28 N. 29 sub 6F
PROT. N°	

Compilato dall'ING. BIAGIO SCARUSO  
(Titol. come in ragione del servizio)  
Iscritto all'Albo degli INGEGNERI della Provincia di ROMA (N. 2290)  
DATA 2/2/85  
Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2019 - Comune di CERVARA DI ROMA (C543) - Foglio: 28 - Particella: 99 - Subalterno: 67 >  
LOCALITA' CAMPAGNELLI piano: 1 interno: 12 scala: A;

Ultima planimetria in atti

MOD. 1401  
E. 18/10/1985 - 1497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1985, N. 609)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CERVARA DI ROMA Via CAMPAPELLI - CONDOLINO  
Ditta FERRECA ALESSANDRO NATO A CANTAVISSETTA il 30/11/1932 "PAVORANA"  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

Foglio 28  
PART. 99  
SUB 235

PIANO INTERRAIO-SE  
Box N° 99  
H = 2,65



Firmato digitalmente da

**Alessandro Mendozzi**

SerialNumber =  
TIN-T-MNDLSN80B22H50  
10  
C = IT

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

F.28 N.99 sub 235

Compilata dal B. 100  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
BIAGIO SCABUSO  
Iscritto all'Albo degli INGEGNERI  
della Provincia di ROMA (N° 7700)  
DATA 31/01/85  
Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2019 - Comune di CERVARA DI ROMA (C543) - Foglio: 28 - Particella: 99 - Subalterno: 235 >  
inm 01  
LOCALITA' CAMPAPELLI piano: S1 interno: 70;

Ultima planimetria in atti

MOD. F. 4910  
F. 4910/1987



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

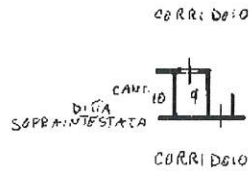
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1980, N. 450)

Planimetria dell'immob. situata nel Comune di CERVARA DI ROMA Via LOC. CAMPAGLI - CONDOMINIO  
Ditta GURRERA ALESSANDRO NATO A CAGLIANISSETTA il 30/11/1932 "PANORAMA"  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

FOLIO 28  
PART. 99  
SUB. 51

PIANO TERRA  
CANT. N° 9  
H=2,55



Firmato digitalmente da

**Alessandro Mendozzi**

Serial Number  
TINIT-MNDLSN80B22H501  
Q.  
C = IT

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

F. 28 N. 99 sub 51

Compilato dal l. N. B. Biagio Scorsuso  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli ingegneri  
della Provincia di Roma N° 7820

DATA 21/10/85

Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2019 - Comune di CERVARA DI ROMA (C543) - Foglio: 28 - Particella: 99 - Subalterno: 51 >  
LOCALITA' CAMPAGLI piano: T interno: 9;

Ultima planimetria in atti

## Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2019

Data: 27/02/2019 - Ora: 14.13.39  
Visura n.: T196669 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di CERVARA DI ROMA ( Codice: C543) Provincia di ROMA	
Soggetto individuato	CHINGARI WALDO nato a ROMA il 22/04/1953 C.F.: CHNWLD53D22H501H	

### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di CERVARA DI ROMA (Codice C543) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		28	99	51			C/2	2	2 m <sup>2</sup>	Totale: 3 m <sup>2</sup>	Euro 0,75	LOCALITA' CAMPAEGLI piano: T interno: 9; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		28	99	67			A/2	2	2,5 vani	Totale: 39 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 37 m <sup>2</sup>	Euro 135,57	LOCALITA' CAMPAEGLI piano: 1 interno: 12 scala: A; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
3		28	99	235			C/6	4	14 m <sup>2</sup>	Totale: 16 m <sup>2</sup>	Euro 7,23	LOCALITA' CAMPAEGLI piano: S1 interno: 70; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: vani 2,5 m<sup>2</sup> 16 Rendita: Euro 143,55



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 27/02/2019 - Ora: 14.13.39  
Visura n.: T196669 Pag: 2

Fine

## Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2019

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	_____ nata a _____		(1) Proprietà per 5/12 in regime di comunione dei beni con _____
2	_____ nato a _____	(	(1) Proprietà per 5/12 in regime di comunione dei beni con ( _____
3	_____ nato a _____	(	(1) Proprietà per 2/12 _____
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/05/1993 protocollo n. RM0521815 Voltura in atti dal 04/07/2013 Repertorio n.: 55231 Rogante: NOTAIO CERINI Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA n: 20152 del 24/05/1993 COMPRAVENDITA (n. 50807.1/2013)			

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 1,35

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).



Eseguita da Alessandro Mendozzi  
Telefono 062055824 3890029856  
Mail mendoz@hotmail.it

**Destinatario valutazione**

Nominativo Alessandro Mendozzi  
Mail mendoz@hotmail.it

**Ubicazione dell'immobile**

Comune Cervara\_Di\_Roma  
Zona Lottizzazione Campaegli  
Indirizzo Viale Di Castelamato

**Tipologia e descrizione immobile**

Tipologia ABITAZIONI CIVILI

Composizione:

**Superfici principali**

Mq coperti: 35  
Mq Balconi: 5

**Vani accessori**

Cantina/ Soffitta: Piccola  
Box auto: Normale  
Posizione: Ubicazione con normale possibilit di parcheggio

**Disposizione e caratteristiche dell'immobile**

Piano: 1 Senza ascensore  
Disposizione livelli: 1 Livello  
Distribuzione ambienti: Normale  
Vista: Molto Gradevole  
Luminosità: Normale  
Rumorosità: Normale  
Esposizione: Mista  
Stato di conservazione interno: Buono stato  
Rifiniture: Economiche

**Caratteristiche edificio**

Tipologia edificio: Economico  
Età edificio: 20 - 40 anni  
Condizioni edificio: Buono stato  
Parco o giardini comuni: Sì

**Fascia di prezzo**

Nella zona l'edificio é ubicato in: Posizione di 2 Fascia  
La qualità generale dell'edificio é: Nella media della zona

**Metodo di calcolo**

Il procedimento di calcolo è basato sul "confronto diretto" del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti scelti a discrezione dal valutatore che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

**Quotazione**

Totale superficie commerciale Mq: 44.05  
Fascia di prezzo: medio/bassa  
Valore minimo: 33.870 Euro (Pari a 769 Eu/mq) - (valore minimo di zona 742 Eu/mq )  
**Valore Medio: 35.281 Euro (Pari a 801 Eu/mq) - (valore medio di zona 860 Eu/mq )**  
Valore Massimo: 36.692 Euro (Pari a 833 Eu/mq) - (valore massimo di zona 977 Eu/mq)

Data valutazione: martedì, 26 febbraio 2019

Firmato digitalmente da  
Alessandro Mendozzi

Alessandro  
Mendozzi

Serial Number  
TIN.IT.MNDI.SN80B22H

5010

C = IT

Quotazioni Immobiliari : Valori di Mercato - Semestre 2018/1 - elaborazione del 27-FEB-19

Area_territ	Regione	Prov	Comune_l	Comune_c	Sez	Comune_a	Comune_d	Fascia
CENTRO	LAZIO	RM	12058028	M1BH		C543	CERVARA	[ B
CENTRO	LAZIO	RM	12058028	M1BH		C543	CERVARA	[ B
CENTRO	LAZIO	RM	12058028	M1BH		C543	CERVARA	[ B
CENTRO	LAZIO	RM	12058028	M1BH		C543	CERVARA	[ B
CENTRO	LAZIO	RM	12058028	M1BH		C543	CERVARA	[ B

Firmato digitalmente da  
**Alessandro Mendozzi**  
SerialNumber  
TINIT-MNDLSN80B22H5  
010  
C = IT



Zona	LinkZona	Cod_Tip	Descr_Tip	Stato	Stato_prev	Compr_mi	Compr_m²	Sup_NL_cc
B1	RM000002	20	Abitazioni	NORMALE	P	750	1000	L
B1	RM000002	21	Abitazioni	NORMALE	P	600	900	L
B1	RM000002	13	Box	NORMALE	P	500	750	L
B1	RM000002	1	Ville e Villi	NORMALE	P	800	1100	L
B1	RM000002	5	Negozi	NORMALE	P	850	1150	L

Firmato digitalmente da  
**Alessandro Mendozzi**  
 SerialNumber  
 TINIT-MNDLSN80B22H  
 5010  
 C = IT



Loc_min	Loc_max	Sup_NL_loc
2,3	3,3	L
1,8	2,5	L
1,8	2,5	L
2,8	3,8	L
4,5	6,3	L

Firmato digitalmente da

**Alessandro  
Mendoza**

Serial Number =  
TINIT=MNDLSN80  
B22H501Q  
C = IT



