

SEZIONE FALLIMENTARE

ed in proprio

G.D. Dott. Francesco COTTONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA



Dott. Arch. Roberto Lancia

SOMMARIO

<i>1. Premessa</i>	<i>pag. 3</i>
<i>2. Ubicazione e identificazione dell'immobile oggetto di stima</i>	<i>pag. 3</i>
<i>3. Posizione catastale</i>	<i>pag. 4</i>
<i>4. Ispezione ipo-catastale</i>	<i>pag. 4</i>
<i>5. Conformità Urbanistica</i>	<i>pag. 4</i>
<i>6. Calcolo della superficie commerciale e stima dell'immobile</i>	<i>pag. 4</i>
<i>6.1 Criteri di stima/Ricerca di mercato e determinazione del valore di stima</i>	<i>pag. 5</i>

1. Premessa

Il sottoscritto dott. arch. Roberto Lancia con studio in Roma, Via Achille Loria n. 39, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma al numero 8223 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, ricevuto l'incarico da parte del Curatore Fallimentare Rag. Salvatore Vittozzi, redige, dopo avere eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima ed accertato la consistenza e lo stato dei luoghi, la seguente relazione di stima.

Si rappresenta preliminarmente che il sottoscritto è stato chiamato dal Curatore per il solo aggiornamento dei valori immobiliari all'attualità.

Per la regolarità urbanistica e per l'indagine ipo-catastale, sono state riportate integralmente le risultanze indicate dal precedente CTU Ing. Giuseppe Capobianco.

Il sottoscritto si è limitato esclusivamente all'indagine catastale, prelevando visure e planimetria presso l'Agenzia delle Entrate, recandosi poi presso gli immobili in oggetto, per verificarne la consistenza e lo stato dei luoghi. Nella circostanza sono state scattate le opportune fotografie.

2. Ubicazione e identificazione dell'immobile oggetto di stima

L'edificio nel quale è ubicato l'appartamento è sito nel Comune di Roma, più esattamente nel quadrante semiperiferico a sud ovest della città, identificato nella toponomastica cittadina come zona Colli Aniene, IV° Municipio.

Il quartiere nasce nei primi anni '80 con una edificazione ad alta densità abitativa, rappresentata da costruzioni che si elevano fuori terra, con sette/otto piani.

Presente e funzionale l'urbanizzazione primaria e secondaria, quest'ultima servita da buone attività commerciali.

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, all'edificio si accede dal civico 22 di Via Mario Cingolani, lo stesso è rappresentato da un edificio in linea a forma semicircolare con linee architettoniche semplici, caratterizzate dalla pedissequa ripetizione dei volumi dei piani residenziali, composti da appartamenti incolonnati secondo il medesimo taglio di superficie. I piani sono serviti dall'ascensore. **(v. all. n. [1])**

Al piano 2° della scala "E", identificato con il numero interno 3, l'appartamento da stimare composto in pianta da ingresso soggiorno, due ampie camere da letto di cui una dotata di cabina armadio, cucina, due bagni e un balcone.

Buone le finiture interne rappresentate da pavimenti in parquet, infissi in PVC con doppio vetro, bagni con rivestimenti ceramici e sanitari di buona fattura. Il riscaldamento è autonomo. Annessa all'appartamento la cantina al piano S1 **(v. all. n. [2])**

Rispetto alla precedente relazione l'appartamento, dopo essere stato svuotato dei mobili e degli accessori, necessita oggi di una ordinaria manutenzione.

La planimetria catastale rappresenta fedelmente l'attuale stato dei luoghi.

3. Posizione catastale

La visura intesta la proprietà $\frac{1}{2}$ a LUCIDI Pietro, $\frac{1}{2}$ a LUCIDI Sabrina. (v. all. n. [3])

VISURASTORICA CATASTALE											
Ubicazione	Piano	Int.	Foglio	Part.IIIa	Sub.	z.c.	Categ.	Cl	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
Via Mario Cingolani	2°	3	654	185	67	6	A/3	3	5,5 vani	Tot. 101 mq escluse aree scoperte 99 mq.	Euro 923,17

4. Ispezione ipo-catastale (Ing. Giuseppe Capobianco)

L'appartamento risulta attualmente in proprietà al Sig. Lucidi Pietro per $\frac{1}{2}$ e alla Sig.ra Lucidi Sabrina per $\frac{1}{2}$, come risulta dai seguenti atti:

- ✓ In data 27/01/1983, l'immobile è acquisito in proprietà dai [REDACTED] per assegnazione da parte della A.I.C. Associazione Italiana Casa;
- ✓ In data 08/11/2001 per successione di [REDACTED], l'intestazione cambiava in [REDACTED] 4/6, Lucidi Pietro 1/6, Lucidi Sabrina 1/6;
- ✓ In data 07/10/2019 con variazione toponomastica l'indirizzo cambia da "Via Ettore Franceschini SNC" a Via Mario Cingolani n. 22;
- ✓ In data 24/02/2002 per successione di [REDACTED], l'intestazione della proprietà diventava Lucidi Pietro $\frac{1}{2}$ e Lucidi Sabrina $\frac{1}{2}$.

5. Conformità Urbanistica (Ing. Giuseppe Capobianco)

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato inserito in un complesso immobiliare edificato negli anni '80 del secolo scorso, nell'ambito del 1° PEEP "Tiburtino Sud" del Comune di Roma.

6. Calcolo della superficie commerciale e stima dell'immobile

La superficie commerciale dell'appartamento, verificata in loco, è quella determinata dall'Agenzia del Territorio che risulta essere di Mq. 101,00, oltre la cantina di mq 7;

6.1 Criteri di stima – Ricerca di mercato e determinazione del valore di stima

Determinata la superficie commerciale, si è proceduto con la ricerca dei valori di mercato attribuiti alla zona rilevati da fonti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (Metodo A), e dalla comparazione con immobili simili o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti, (Metodo B).

Metodo A: Nel primo semestre 2025 per la microzona catastale 107 – codice di zona D61 – Periferica/COLLI ANIENE – VIA VERDE ROCCA, il valore degli immobili a destinazione residenziale oscillano da un min. di €/mq 2.450 a un max. di €/mq 3.500; (v. *all. n. [4]*)

Metodo B: Le indagini svolte presso le maggiori agenzie immobiliari evidenziano vendite per beni simili, posti nella stessa via, oscillanti da un min. di €/mq 2.788 a un max. di €/mq 3.112; (v. *all. n. [5]*)

Dalla comparazione dei valori indicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con quelli rilevati dalla compravendita di immobili simili e posti nella stessa strada, risulta evidente la congruità tra loro dei valori rilevati.

Considerate le attuali condizioni intrinseche dell'appartamento si ritiene congruo attribuire al bene un valore commerciale di euro 2.962,00 (duemilanovecentosessantadue/00)

Calcolo del valore di mercato - stima effettuata al 2025		Min.	Max.	Valore Medio
Valore min. e max listino OMI 2° semestre 2024		2.450	3.500	€ 2.9750,00
Valore min. e max per indagine di mercato 2025		2.788	3.112	€ 2.950,00
Appartamento Via Mario Cingolani n. 22	a) Valore medio di mercato di zona per la compravendita:	€		€ 2.962,00
	b) Superficie commerciale appartamento mq. 101, più cantina mq. 7:	mq		108,00
	Totale	€		€ 319.896,00
	c) Coefficiente riduttivo = 0%	%		
	Valore Commerciale	Tot		<u>€ 320.000,00</u>

7. Conclusioni

Ritendo di aver compiutamente risposto alle richieste del Curatore, ringraziando per la fiducia accordata trasmette la presente relazione composta da cinque pagine, oltre una sesta con gli allegati.

Roma, 25 novembre 2025

Il Tecnico
(Arch. Roberto Lancia)

ALLEGATI

All. N. 1 Ubicazione

All. N. 2 Planimetria catastale appartamento

All. N. 3 Visura storica catastale

All. N. 4 Valori Osservatorio valori immobiliari Agenzia delle Entrate

All. N. 5 Valeri compravendita maggiori agenzie immobiliari

All. N. 6 Rilievo fotografico