

**IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA
NUOVA SILA IMMOBILIARE COSTRUZIONI S.r.l. a socio unico
IN LIQUIDAZIONE**

**7 Magazzini e 3 box in
VIA ALBERT SCHWEITZER N°4 - ROMA**



PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Marzo 2020

Ing. Marcello Scifoni



INDICE

PREMESSA

1. Localizzazione dell'immobile e collegamenti
2. Descrizione dell'immobile
3. Aspetti tecnici e amministrativi
 - 3.1 Inquadramento urbanistico e paesaggistico
 - 3.2 Titoli edilizi
 - 3.3 Dati catastali
 - 3.4 Atti di provenienza
4. Analisi del sistema costruttivo, dei materiali e delle finiture – Stato manutentivo
5. Sintesi del metodo di stima
6. Valutazione dell'immobile
7. Conclusioni

ALLEGATI



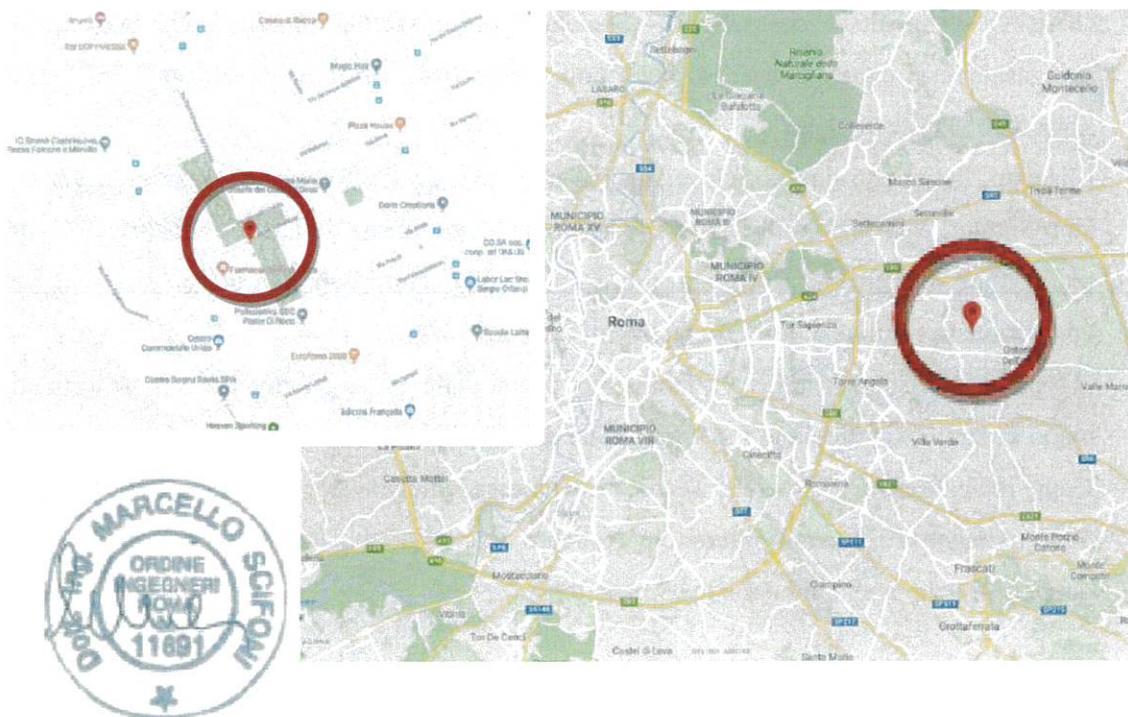
PREMESSA

Oggetto della presente valutazione è la determinazione del valore di n. 10 unità immobiliari (3 box auto e 7 magazzini) siti nel Comune di Roma, località Ponte di Nona - “Villaggio Falcone”, in via Albert Schweitzer n°4.

1. LOCALIZZAZIONE DELL’IMMOBILE E COLLEGAMENTI

Le unità immobiliari oggetto di valutazione si trovano a Villaggio Falcone (zona Z.X Lunghezza), frazione del Comune di Roma Capitale nel territorio del Municipio Roma VI (ex Municipio VIII), borgata situata nel quadrante Est esterno del Grande Raccordo Anulare, tra le Frazioni di Colle del Sole a sud e Villaggio Prenestino a est.

In particolare le unità immobiliari oggetto di analisi sono localizzate al centro del territorio di Villaggio Falcone (nello specifico in via A. Schweitzer), zona delimitata tra via Prenestina, Via Ponte di Nona e via Fosso dell’Osa.



La Frazione di Villaggio Falcone sorge come borgata spontanea ed ha una connotazione prevalentemente residenziale oltre ad alcune attività commerciali

La borgata risulta collegata alla città di Roma attraverso l'arteria costituita da via Prenestina, percorsa anche da mezzi pubblici di superficie.

2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Oggetto della presente valutazione sono 10 unità immobiliari, 3 box auto e 7 magazzini, siti nel Comune di Roma in via Albert Schweitzer n°4.

Le unità immobiliari si trovano al piano interrato di un edificio a forma di "T", con destinazione d'uso misto: al piano terra si trovano, oltre ai locali commerciali, anche gli accessi ai piani residenziali superiori e ai magazzini e box posti al piano interrato.

Il fabbricato è stato edificato nell'ambito della Convenzione del 2 gennaio 1992 stipulata tra il Comune di Roma e due società, la "NUOVA SILA – Immobiliare Costruzioni – S.p.a." e la "SARFO – Appalti e costruzioni – Società a responsabilità limitata", che prevedeva la realizzazione di cubatura residenziale e non residenziale, nell'area di adozione del Piano di Zona n.20 "Ponte di Nona".

L'isolato, delimitato da via Schweitzer (su due lati), da via Raoul Follereau e da via Berta Von Suttner, è formato, oltre che dal edificio suddetto, anche da altri due fabbricati a forma rettangolare di identiche configurazioni e finiture. Al centro dell'area insiste una zona verde condominiale comune a tutti i tre fabbricati del complesso.

Dal punto di vista distributivo il fabbricato, che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano interrato, si articola in n. 10 vani scala che distribuiscono i vari piani.

Come indicato nella "Relazione Tecnica Economica" allegata alla Convenzione del 2 gennaio 1992 (Allegato F), il piano interrato è destinato ad accogliere i box ed i magazzini a servizio dei negozi del piano commerciale al piano terra.



3. ASPETTI TECNICI AMMINISTRATIVI

3.1 Inquadramento Urbanistico e Paesaggistico

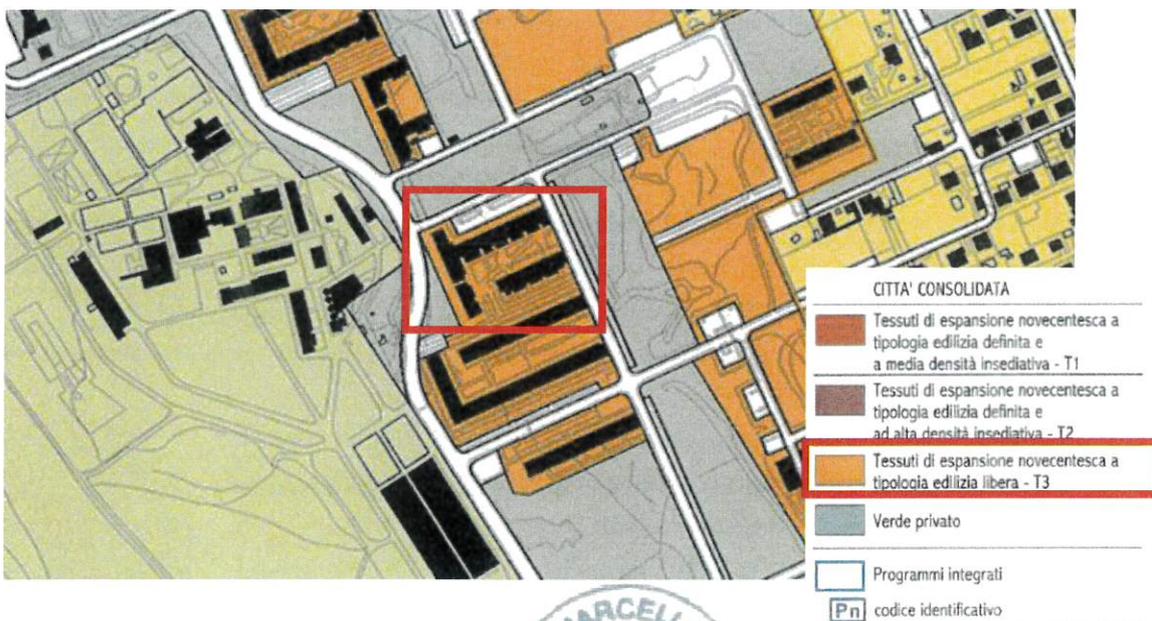
Le unità immobiliari oggetto di analisi sono state realizzate nell'ambito del Piano di Zona n. 20 "Ponte di Nona", Comparto 5, di cui alla Convenzione Repertorio n.11382 Raccolta n.5464 - Registrato all'Ufficio Atti Pubblici di Roma il 02/01/1992 al n. 646 - Notaio Giovanni Ungari Trasatti.

P.R.G. vigente 2008

Il nuovo Piano Regolatore di Roma è stato approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio - avvenuta il 14 marzo 2008.

Il complesso immobiliare, riportato al foglio 20 degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole 1:10.000", è individuato come Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 definito dagli articoli 44, 45 e 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

"Sistemi e regole 1:10.000" Foglio 20 PRG 2008



rt.44. Definizione, obiettivi e componenti della Città consolidata

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articoli del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art.45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

- T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;
- T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;
- T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.



3. Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;



b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipomorfologica dei tessuti e a destinazione d’uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell’unità edilizia e nell’ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d’uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei Tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell’edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

- la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3.000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell’autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell’area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m.3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

- la superficie dell’area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all’aperto, utilizzando anche la copertura dell’autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

- l’area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d’obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l’uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell’esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all’edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art.48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli



operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG del 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art.20.

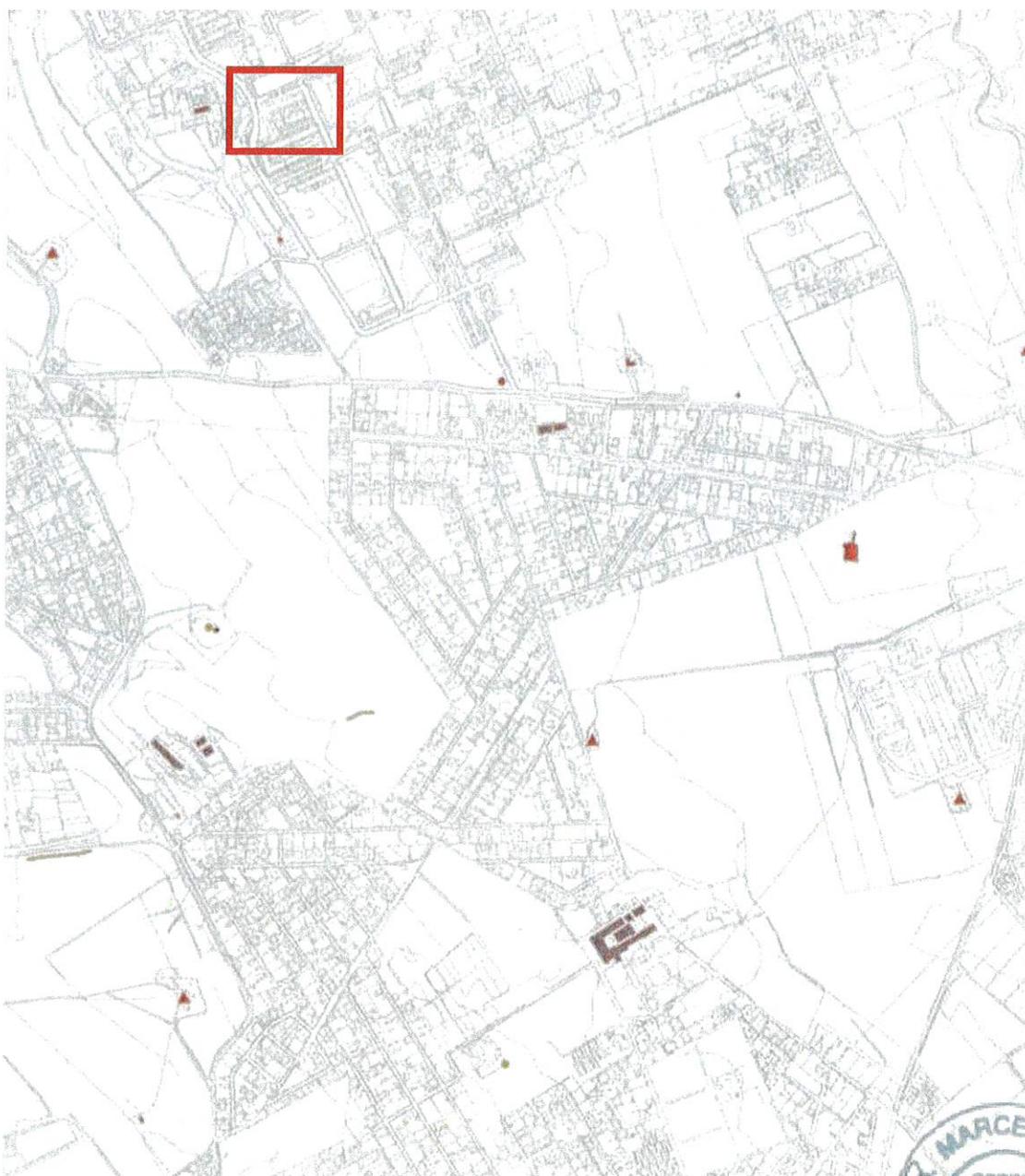
4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.



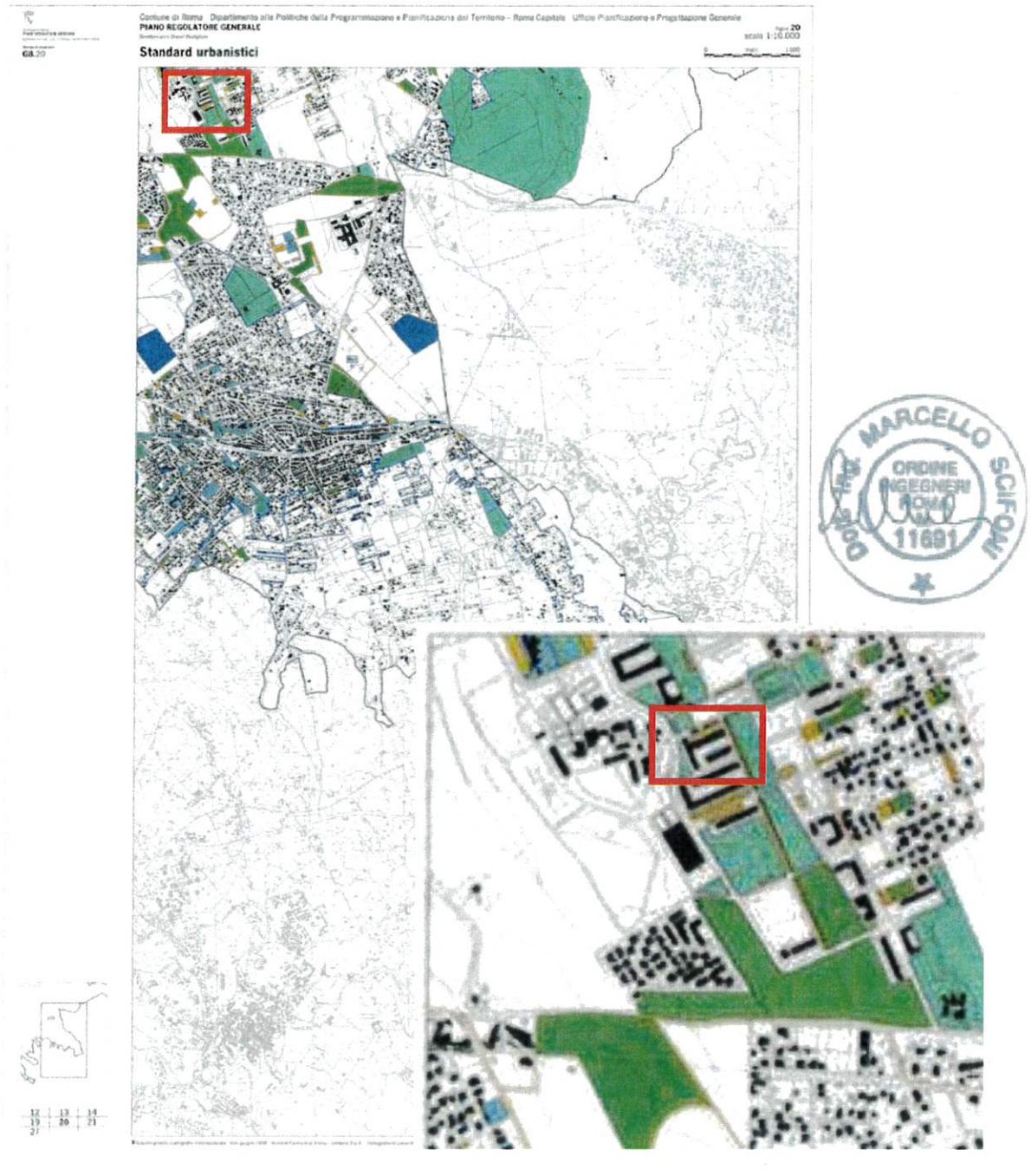
Carta della Qualità

Gli immobili in esame non risultano individuati nell'elaborato gestionale del PRG, nella Tavola G20.a



Standard Urbanistici

Gli immobili in esame non risultano individuati nell'elaborato gestionale del PRG, Tavola G8.20 "Standard urbanistici" scala 1:10.000

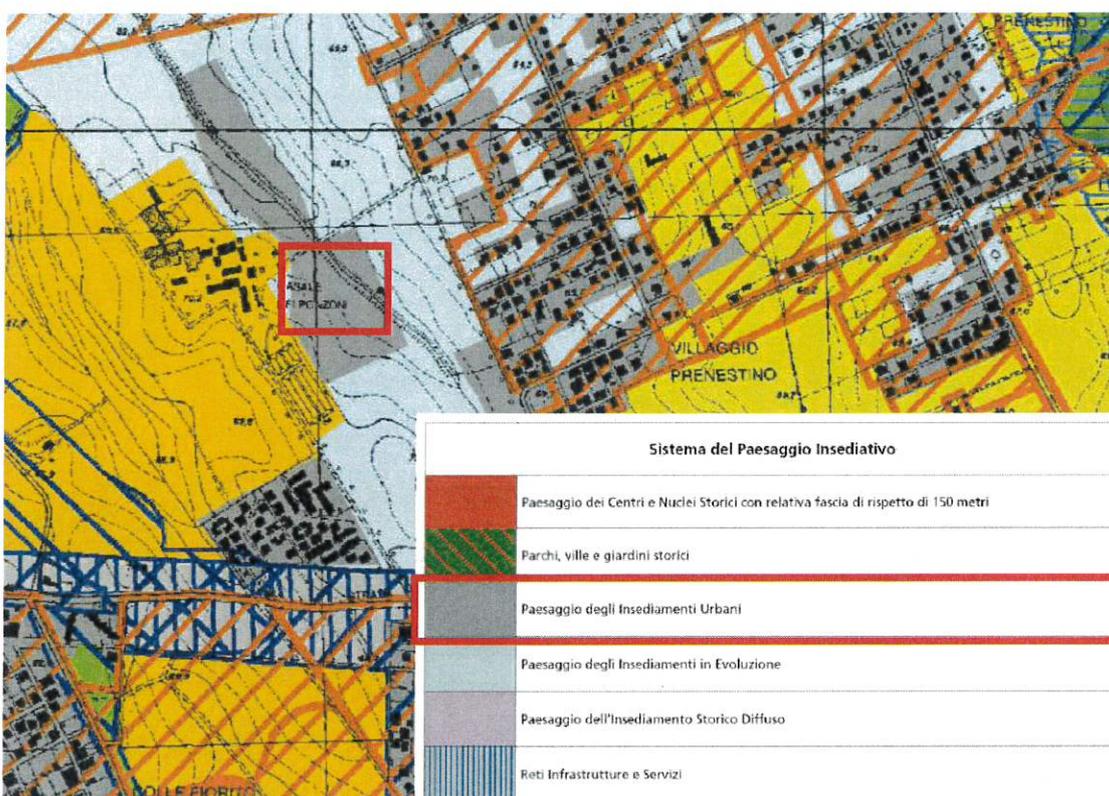


P.T.P.R. Regione Lazio

Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) è stato adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98.

E' lo strumento di pianificazione attraverso cui, nel Lazio, la Pubblica Amministrazione disciplina le modalità di governo del paesaggio, indicando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi.

Tavola A 25 – foglio 375 – Sistemi e ambiti del paesaggio



Il complesso immobiliare ricade all'interno del Sistema del Paesaggio Insediativo, ovvero dai paesaggi caratterizzati da processi di urbanizzazione recenti o da insediamenti storico-culturali, nell'ambito del Paesaggio degli insediamenti Urbani, definiti all'art.27 delle norme del PTPR. La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, al mantenimento delle



caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi e alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti, alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione, il mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.

Tavola B 25 – foglio 375 – Beni paesaggistici

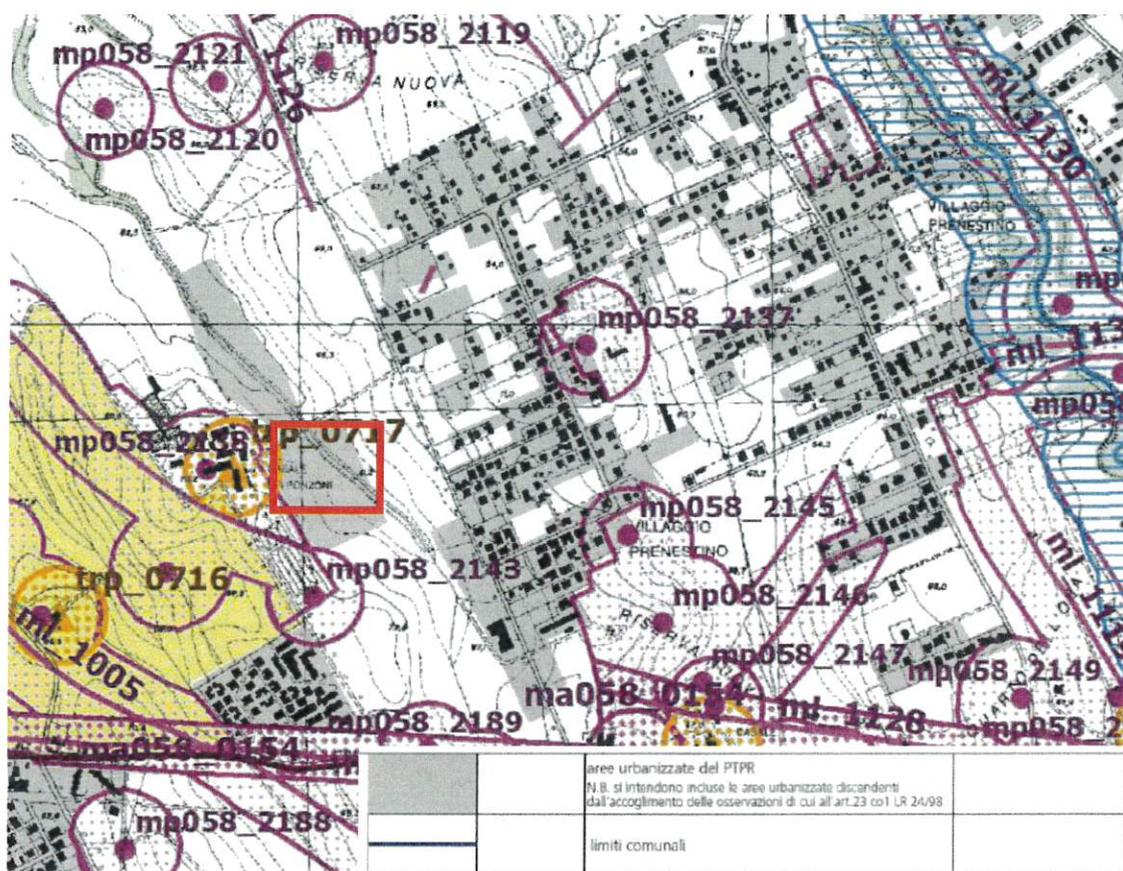


Tavola C 25 – foglio 375 – Beni del patrimonio culturale e naturale

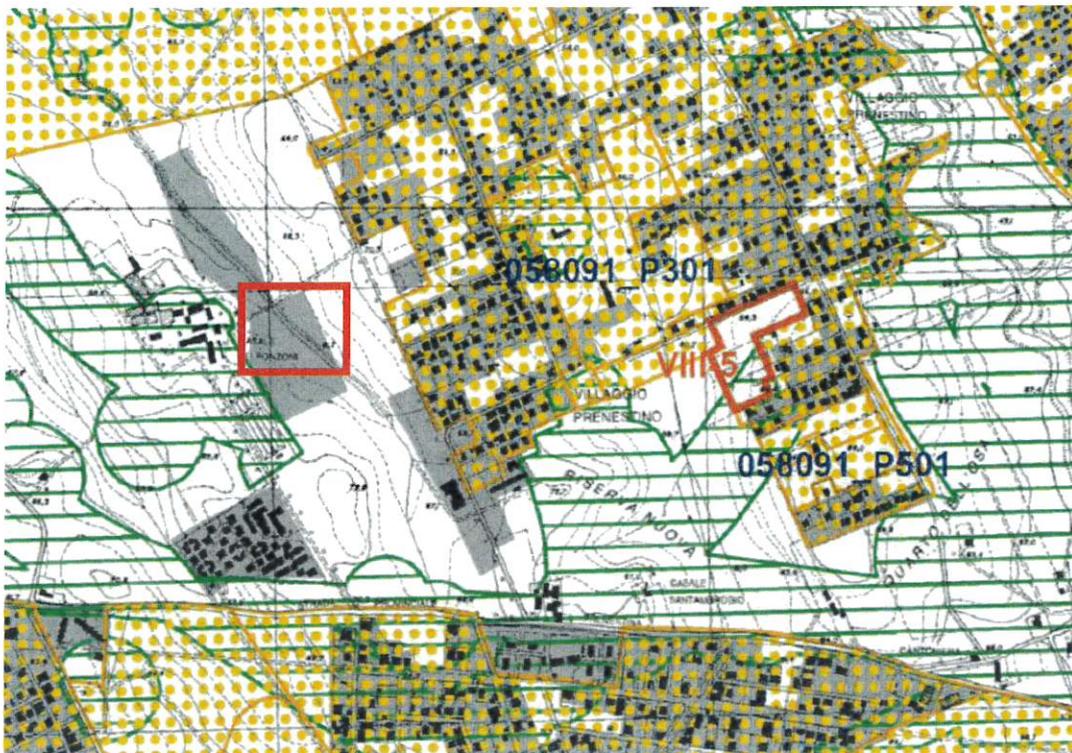


Beni del Patrimonio Culturale		
tpu_01	Beni della Lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (siti culturali)	Convenzione di Parigi 1972 Legge di ratifica 184 del 6.4.1977
ara_001	Beni del patrimonio archeologico (areali)	art. 10 D.lvo 42/04
arp_001	Beni del patrimonio archeologico (puntuali - fascia di rispetto 100 mt.)	
ca_001	Centri antichi, necropoli, abitati	"Forma Italiae" Unione Accademica Nazionale Istituto di Topografia Antica dell'Università di Roma "Carta Archeologica" - Prof. Giuseppe Lugli
va_001	Viabilità antica (fascia di rispetto 50 mt.)	
sam_001	Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico (areali)	art. 10 D.lvo 42/04
spm_001	Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico (puntuali - fascia di rispetto 100 mt.)	
pv_001	Parchi, giardini e ville storiche	art. 15 L.R. 24/98 art. 60 co. 2 L.R. 38/99
vi_001	Viabilità e infrastrutture storiche	art. 60 co. 2 L.R. 38/99
sac_001	Beni areali	art. 60 co. 2 L.R. 38/99 L.R. 65/83
spc_001	Beni puntuali (fascia di rispetto 100 mt.)	
cc_001	Beni areali	
cc_001	Beni puntuali (fascia di rispetto 100 mt.)	
ic_001	Beni lineari (fascia di rispetto 100 mt.)	Carta dell'Uso del Suolo (1990)
cp_001	Viabilità di grande comunicazione	
ca_001	Ferrovia	L.R. 27 del 20.11.2001
ci_001	Grandi infrastrutture	
	Tessuto urbano	Carta dell'Uso del Suolo (1990)
	Aree ricreative interne al tessuto urbano (parchi urbani, aree sportive, campeggi etc.)	



Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale		
art. 143 D.lvo 42/2004		
	VISUALI	Punti di vista art. 31bis e 16 L.R. 24/98
		Percorsi panoramici
pac_001	PARCHI ARCHEOLOGICI E CULTURALI	art. 31ter L.R. 24/98
	SISTEMA AGRARIO A CARATTERE PERMANENTE	art. 31bis e 31bis.1 L.R. 24/98
	AREE CON FENOMENI DI FRAZIONAMENTI FONDARI E PROCESSI INSEDIATIVI DIFFUSI	art. 31bis L.R. 24/98
	DISCARICHE, DEPOSITI, CAVE	

Tavola D 25 – foglio 375 – Proposte Comunali di modifica dei PTP vigenti



Legenda

- 058091_P001 Sigla identificativa dell'osservazione per ambito comunale
058 codice ISTAT della provincia - 091 codice ISTAT del comune - P001 numero progressivo
-  Osservazioni preliminari proposte dai Comuni
 -  Osservazioni preliminari su temi specifici proposti dai Comuni
 -  Inviluppo dei beni paesaggistici
art. 134 lett. a e b D.lgs. 42/2004 - art. 22 L.R. 24/1998
 -  Aree urbanizzate
 -  Limiti amministrativi comunali

Gli ambiti delle osservazioni individuate nella presente tavola hanno natura localizzativa e riguardano esclusivamente le proposte comunali di modifica dei Piani Territoriali Paesaggistici vigenti. Gli esiti, con valore prescrittivo, sono contenuti nelle raccolte suddivise per ambito provinciale, contenenti la descrizione della proposta comunale, la relativa controdeduzione e ove necessario, gli stralci cartografici di dettaglio.
Gli archivi numerici delle informazioni contenute nel presente elaborato costituiscono il Sistema Informativo Territoriale del PTPR, art. 3 della L.R. 24/98, originato dalla Carta Tecnica Regionale scala 1:10.000 e della banca dati alfa-numerica ad esso associata a cui si riferiscono gli identificativi elencati.



3.2 Titoli edilizi

Il fabbricato all'interno del quale si trovano le unità immobiliari oggetto di analisi è stato realizzato in forza della Convenzione Repertorio n.11382 Raccolta n.5464 del 23/12/1991- Registrato all'Ufficio Atti Pubblici di Roma il 02/01/1992 al n. 646 serie 1V, a firma del Notaio Giovanni Ungari Trasatti.

La suddetta Convenzione ha per oggetto la concessione, da parte del Comune di Roma, del diritto di superficie disgiuntamente in favore delle Società:

- “NUOVA SILA – Immobiliare Costruzioni – S.p.a.” per una cubatura non residenziale di mc 3.375 ;
- “SARFO – Appalti e Costruzioni – Società a responsabilità limitata” per una cubatura non residenziale di mc 3.375 ;

rispetto all'intera cubatura edificabile prevista sull'intero comparto 5 compreso nel Piano di Zona n.20 “Ponte di Nona”, approvato ai sensi e per gli effetti dell'art.7, lettera c) della legge della Regione Lazio n.74 del 18 giugno 1975, con deliberazione consiliare n.2514 del 24 luglio 1984.

La concessione viene effettuata per la durata di **99 anni** e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della scadenza.



3.3 Dati catastali

Le unità immobiliari oggetto di stima, site in Via A. Schweitzer n°4 Roma, risultano così identificate al catasto fabbricati del Comune di Roma:

BOX

Foglio	P.IIa	Sub.	Cat	Cla	Cons	Sup. catastale	Rendita €	Proprietà
668	543	512	C/6	11	84 mq	88 mq	290,66	Roma Capitale - Diritto del concedente Nuova Sila Immobiliare Costruzioni S.R.L. - Proprietà Superficiaria
668	543	518	C/6	11	69 mq	73 mq	238,76	Roma Capitale - Diritto del concedente Nuova Sila Immobiliare Costruzioni S.R.L. - Proprietà Superficiaria
668	543	520	C/6	11	49 mq	53 mq	169,55	Roma Capitale - Diritto del concedente Nuova Sila Immobiliare Costruzioni S.R.L. - Proprietà Superficiaria

MAGAZZINI

Foglio	P.IIa	Sub	Cat	Cla	Cons	Sup. catastale	Rendita €	Proprietà
668	543	511	C/2	4	177 mq	186 mq	329,09	Roma Capitale - Diritto del concedente Nuova Sila Immobiliare Costruzioni S.R.L. - Proprietà Superficiaria
668	543	513	C/2	6	55 mq	59 mq	139,19	Roma Capitale - Diritto del concedente Nuova Sila Immobiliare Costruzioni S.R.L. - Proprietà Superficiaria
668	543	514	C/2	5	82 mq	89 mq	177,87	Roma Capitale - Diritto del concedente Nuova Sila Immobiliare Costruzioni S.R.L. - Proprietà Superficiaria
668	543	515	C/2	7	17 mq	19 mq	50,04	Roma Capitale - Diritto del concedente Nuova Sila Immobiliare Costruzioni S.R.L. - Proprietà Superficiaria
668	543	516	C/2	6	56 mq	60 mq	141,72	Roma Capitale - Diritto del concedente Nuova Sila Immobiliare Costruzioni S.R.L. - Proprietà Superficiaria
668	543	517	C/2	6	57 mq	61 mq	144,25	Roma Capitale - Diritto del concedente Nuova Sila Immobiliare Costruzioni S.R.L. - Proprietà Superficiaria
668	543	519	C/2	4	234 mq	244 mq	435,06	Roma Capitale - Diritto del concedente Nuova Sila Immobiliare Costruzioni S.R.L. - Proprietà Superficiaria



3.4 Atti di provenienza

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione sono di proprietà della Nuova Sila Immobiliare Costruzioni S.r.l. a socio unico in liquidazione in forza della Convenzione Repertorio n.11382 Raccolta n.5464 del 23/12/1991 - Registrato all'Ufficio Atti Pubblici di Roma il 02/01/1992 al n. 646 – a firma del Notaio Giovanni Ungari Trasatti.

4. ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE – STATO MANUTENTIVO

Tale analisi si prefigge lo scopo di verificare i materiali e gli elementi costruttivi in relazione alle loro caratteristiche ed alle loro tecniche di messa in opera, con l'obiettivo di analizzare le relazioni intercorrenti tra l'organismo architettonico nel suo complesso (qualità dei materiali e delle tecniche costruttive) e l'aspetto economico del bene realizzato.

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione sono localizzate al piano interrato di un fabbricato con destinazione d'uso mista (commerciale e residenziale).

Il complesso, realizzato negli anni '90, presenta una struttura portante in pilastri e travi di cemento armato con tamponature in pannelli di cemento tinteggiati.

Il piano interrato, al quale si accede oltre che attraverso i corpi scala del fabbricato anche direttamente con rampa carrabile dal civ. 4 di via Albert Schweitzer, è caratterizzato da un asse carrabile ad "L" (dotato superiormente di aperture grigliate di ventilazione che assicurano l'aerazione dei locali interrati) che distribuisce i magazzini e box chiusi da saracinesche metalliche avvolgibili. Si tratta di ambienti, più o meno grandi, scanditi da pilastri in c.a., che si presentano in stato di abbandono e/o utilizzati principalmente come depositi di materiali di risulta da lavorazioni. La pavimentazione è in cemento battuto antipolvere con pareti perimetrali in c.a. a facciavista e tramezzature interne in blocchi di cls tinteggiati.



All'interno gli immobili si presentano pressoché tutti uguali, sia per quanto riguarda le finiture che per lo stato di conservazione. Si tratta di ambienti, più o meno grandi, scanditi da pilasti in c.a., probabilmente abbandonati o utilizzati esclusivamente come depositi di merce e rifiuti.

STATO MANUTENTIVO

Sia gli spazi comuni di distribuzione che le unità immobiliari oggetto di valutazione si trovano in cattivo stato d'uso oltre che parzialmente utilizzati senza titolo come depositi di materiali abbandonati. Tale condizione comporta la necessità di alcuni interventi di recupero e di sgombero della merce accumulata prima della alienazione delle unità.



5. SINTESI DEL METODO DI STIMA

La stima del bene verrà effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti sul territorio dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Gli immobili si trovano nel Comune di Roma, in un'area a destinazione principalmente residenziale.

Sono state, pertanto, condotti accertamenti a livello di Agenzie Immobiliari qualificate operanti nella zona, al fine di determinare il più probabile valore di mercato.

Valutazione dei box

I beni in esame e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno uguali caratteristiche intrinseche e ed estrinseche.

Dall'indagine sono scaturiti i valori esposti al seguente punto 6, valori che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.

Sono stati inoltre consultati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio per unità immobiliari a destinazione box ubicate in Comune di Roma (RM), fascia suburbana / zona "Ponte di Nona".

Valutazione dei magazzini

In considerazione dell'assenza, nella stessa zona urbanistica e di mercato, di possibili beni da prendere come riferimento per il confronto con quelli in esame, sono stati condotti accertamenti con riferimento ad unità a destinazione d'uso "commerciale" in quanto le unità oggetto di valutazione ne costituiscono (come da allegato F alla Convenzione) "pertinenza".

I valori riscontrato sono stati poi "ragguagliati" applicando i coefficienti indicati dal "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" per la determinazione delle superfici omogeneizzate delle pertinenze dei locali commerciali.

Dall'indagine sono scaturiti i valori esposti al seguente punto 6, valori che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.



Sono stati anche consultati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio sempre con riferimento a locali commerciali ubicati in Comune di Roma (RM), fascia suburbana / zona "Ponte di Nona".

E' stata eseguita inoltre la valutazione con il metodo a capitalizzazione del reddito presunto.

Per ottenere il valore di mercato P occorre determinare il tasso di capitalizzazione R ed il canone OI accettabili dal mercato.

Al fine di determinare il valore è stata analizzata la situazione del cespite alla data odierna sotto il profilo delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del suo stato manutentivo, etc. .

Le stime finali degli immobili saranno quelle ottenute dalla media tra le valutazioni derivanti all'applicazione dei due criteri adottati.



6. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Calcolo della superficie

Il calcolo è stato effettuato sulla base della planimetria catastale e di misurazioni a campione di verifica rilevate nel corso del sopralluogo eseguito.

La superficie commerciale è determinata applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguglio per destinazione d'uso e stato di manutenzione.

TABELLA 1 – Calcolo superfici

Categoria	Sub	Destinazione	SUL mq	Coeff. destinazione	Coeff. Di manutenzione	SUL raggugiata mq
BOX	512	Magazzino	63,00	1	0,70	44,10
		Box auto	25,00	1	0,70	17,50
BOX	518	Magazzino	73,00	1	0,70	51,10
		Box auto	25,00	1	0,70	17,50
BOX	520	Magazzino	53,00	1	0,70	37,10
		Box auto	20,00	1	0,70	14,00
MAGAZZINO	511	Magazzino	186,00	1	0,70	130,20
MAGAZZINO	513	Magazzino	59,00	1	0,70	41,30
MAGAZZINO	514	Magazzino	89,00	1	0,70	62,30
MAGAZZINO	515	Magazzino	19,00	1	0,70	13,30
MAGAZZINO	516	Magazzino	60,00	1	0,70	42,00
MAGAZZINO	517	Magazzino	61,00	1	0,70	42,70
MAGAZZINO	519	Magazzino	244,00	1	0,70	170,80



Valore degli immobili (MAGAZZINI)

Metodo sintetico comparativo

Come indicato al Cap. 5 “*Sintesi del metodo di stima*”, l’accertamento delle quotazioni immobiliari è stato condotto attraverso l’indagine di mercato delle richieste per la compravendita di unità ad uso “commerciale”, cui i beni oggetto di valutazione costituiscono pertinenza.

I prezzi richiesti vengono di seguito riportati.

2.028,00 €/mq	 <p>Negozio in Vendita, Roma € 71.000 1 locali 35 m² superficie 1 bagni T piano immobile garantito</p> <p>Prenestina negozio nuova costruzione Prenestina adiacenze GRA. Parco dei Gabii, Largo Ambrogio Brambilla, ampio bacino commerciale. vendita negozio, nuova costruzione, (Cl.Energetica A), 35 mq con bagno. Disponibilità posti auto...</p> <p>RESIDENZE CONTATTA X ♡</p>
1.857,00 €/mq	 <p>Negozio in Vendita, Roma € 130.000 1 locali 70 m² superficie 1 bagni T piano immobile garantito</p> <p>Roma quartiere torre angela locale commerciale 70 mq TORRE ANGELA via di Torshova Locale commerciale C/1 di 70 mq con corte annessa frontale di 60 mq, serranda elettrica e servizi. In ottimo stato di manutenzione in ottima posizione a due passi da...</p> <p>FRIMM CONTATTA X ♡</p>
1.838,00 €/mq	 <p>Negozio in Vendita, Roma € 193.000 2 locali 105 m² superficie 1 bagni T piano immobile garantito</p> <p>Castelverde - via delle cerquete Castelverde - Via delle Cerquete. In elegante complesso residenziale raggiungibile dalla via Collatina adiacente il Centro Commerciale Roma Est. ed a 1,5 km dalla stazione del treno metropolitano per...</p> <p>RESIDENZE CONTATTA X ♡</p>

I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per i negozi pari a circa 1.907,00 €/mq.

In considerazione della scarsa appetibilità sul mercato locale di immobili ad uso “magazzino”, cui la ricerca di mercato indirettamente si riferisce, considerando anche il margine con cui oggi le trattative di compravendita si perfezionano, al parametro unitario individuato si ritiene congruo applicare una riduzione in misura del 20%, per cui il prezzo a mq stimato risulta pari a circa **1.525,00 €/mq**.



Consultazione valori OMI

Per quanto riguarda i negozi i valori di mercato oscillano da un minimo di 1.400,00 €/mq ad un massimo di 2.100,00 €/mq.

Il valore minimo scelto di **1.400,00 €/mq**, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà, in considerazione della particolare situazione di mercato.

agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/PONTE DI NONA (VIA LUIGI GASTINELLI)

Codice zona: E53

Microzona: 203

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	
Negozi	Normale	1400	2100	L	6,8	12,8	L

Spazio disponibile per annotazioni

Mappe

Legenda

Dai valori ottenuti dall'indagine di mercato e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio, si ritiene di poter attribuire un possibile prezzo di vendita per immobili ad uso negozio con caratteristiche tipologiche assimilabili a quelle delle unità principali in esame che scaturisce dalla media tra quelli individuati pari a circa €/mq 1.460,00.



Metodo a capitalizzazione del reddito

Anche in questo caso per l'accertamento delle quotazioni immobiliari ai fini delle locazioni, è stata effettuata un'indagine diretta analizzando i prezzi di affitto richiesti per immobili ad uso commerciale di simile ubicazione.

I prezzi richiesti vengono di seguito riportati.

	<p>Negozio in Affitto, Roma</p> <p>€ 1.100  95 m²   locali superficie piano</p> <p>Negozio in affitto a roma, torre angela TORRENCOVA- adiacente alla fermata metro C Torranova, a 100 metri da via Casilina, 1 km dal Grande Raccordo Anulare. Al piano stradale si sviluppa l'immobile di categoria C1 di 95 mq con doppia...</p> <p> CONTATTA  </p>	10,80 €/mq*mese
	<p>Negozio in Affitto, Roma</p> <p>€ 1.300  120 m²    superficie bagni piano</p> <p>Tor bella monaca locale c1/c2 due livelli con due vetrine Rif: tor bella monaca - TOR BELLA MONACA VIA AMICO ASPERTINI, proprietario in locazione ampio locale commerciale con due grandi vetrine, in ottimo stato interno, si sviluppa su due livelli composto...</p> <p> CONTATTA  </p>	11,60 €/mq*mese
	<p>Negozio in Affitto, Roma</p> <p>€ 700  75 m²    locali superficie bagni piano</p> <p>Locale in affitto torre angela locale commerciale in affitto piano terra 3 vetrine, bagno e antibagno, stanzino, no spese condominiali corte esterna serrande elettriche.</p> <p> CONTATTA  </p>	9,30 €/mq*mese

I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per negozi pari a circa 10,50 €/mq*mese per immobili di simile ubicazione e con livello di finitura standard e stato di conservazione buono.

In considerazione della scarsa appetibilità sul mercato locale di immobili ad uso "magazzino", cui la ricerca di mercato indirettamente si riferisce, considerando anche il margine con cui oggi le trattative di locazione si perfezionano, al parametro unitario individuato si ritiene congruo applicare una riduzione in misura del 20%, per cui il prezzo a mq stimato risulta pari per cui il prezzo a mq stimato risulta pari a circa 8,40 €/mq*mese.



Consultazione valori OMI

Per i negozi i valori di mercato oscillano da un minimo di 8,80 €/mq*mese ad un massimo di 12,80 €/mq*mese.

Il valore minimo scelto di **8,80 €/mq*mese**, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà, in considerazione della particolare situazione di mercato e della disponibilità di strutture ad uso negozio in locazione nella zona.

agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/PONTE DI NONA (VIA LUIGI GASTINELLI)

Codice zona: E53

Microzona: 203

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	
Negozii	Normale	1400	2100	L	8,8	12,8	L

Stampa Legenda

Dai valori ottenuti dall'indagine di mercato e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio, si ritiene di poter attribuire un possibile prezzo di locazione per immobili con caratteristiche tipologiche assimilabili a quelle in esame che scaturisce dalla media tra quelli individuati pari a **8,60 €/mq*mese**.

Alla luce di quanto riscontrato, considerando 12 mesi, si determina il seguente valore di canone annuo:

$$8,60 \text{ €/mq*mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{circa } 103,00 \text{ €/mq*anno}$$



Dai valori dei canoni di mercato applicando il metodo della capitalizzazione del reddito si desumono i valori patrimoniali dei singoli cespiti.

Sulla base delle indagini effettuate ed anche dalle consultazioni delle più recenti pubblicazioni del settore immobiliare, il tasso di capitalizzazione lordo (R) attualmente in uso per i negozi situati nei territori periferici del Comune di Roma assume il valore medio del 7,5 %.

Applicando la formula $P = OI/R$

$$P \text{ unitario} = 103,00 \text{ €/mq} / 7,5 \% = \text{circa } \mathbf{1.370,00 \text{ €/mq}}$$

Mediando i valori di stima ottenuti con i due metodi si avrà

$$(1.460,00 \text{ €/mq} + 1.370,00 \text{ €/mq}) / 2 = \mathbf{1.415,00 \text{ €/mq}}$$

Per parametrizzare il valore unitario sopra determinato per i locali commerciali a quello dei magazzini in esame si fa riferimento al *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* a cura dell'Agenzia delle Entrate ed in particolare alle *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili* che così omogenizza le superfici dei locali accessori delle unità ad uso commerciale (negozi):

- al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- al 25% qualora non comunicanti (come nel caso in esame).

Dato pertanto il parametro unitario delle unità commerciali principali pari a 1.415,00 €/mq si desume quello da applicare per i magazzini che risulterà:

$$1.415,00 \text{ €/mq} * 25\% = \text{valore magazzini} = \mathbf{350,00 \text{ €/mq}}$$



Valore degli immobili (BOX)

Metodo sintetico comparativo

Per quanto concerne l'accertamento delle quotazioni immobiliari ai fini delle usuali compravendite, è stata effettuata un'indagine diretta analizzando i prezzi di vendita di immobili ad uso box di simile ubicazione, livello di finitura standard ed in buono stato di conservazione.

I prezzi richiesti vengono di seguito riportati.

<p>660,00 €/mq</p>  <p>Garage in vendita in via Luigi Gastinelli, 220 Punta di Nona-Calle degli Abati, Roma vedi mappa 9.900 € Calcola metro Richiedi metro Posto per macchina e moto 15 mq² Salva preferiti Elimina Condividi</p>	<p>652,00 €/mq</p>  <p>Garage in vendita in via Luigi Gastinelli, 117 Punta di Nona-Calle degli Abati, Roma vedi mappa 15.000 € Calcola metro Richiedi metro Posto per 2 o più auto 23 mq²</p>	<p>714,00 €/mq</p>  <p>Garage, Posto Auto in Vendita in Via Massa di San Giuliano 294 a Roma Lunghezza, Casalverde € 15.000 Tassa da € 4.430 (escluso ICI) 21</p> <p>Box auto Casalverde - Via Morospigano Nella zona centrale di Casalverde vi proponiamo un Box auto di 21 mq sito nel piano seminterrato in palazzina di recente costruzione. Dotato di cancello automatico. Age. C. Chiamata ora per fissare il tuo appuntamento ai numeri 06.2260349 - 348.6019842</p>
---	--	--

I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per box pari a circa 675,00 €/mq per immobili di simile ubicazione e con livello di finitura standard e stato di conservazione buono.

In considerazione della scarsa appetibilità sul mercato locale di immobili ad uso "box auto", considerando anche il margine con cui oggi le trattative di compravendita si perfezionano, al parametro unitario individuato si ritiene congruo applicare una riduzione in misura del 20%, per cui il prezzo a mq stimato risulta pari a **540,00 €/mq**.



Consultazione valori OMI

Per la zona urbanistica in esame e per la tipologia dei beni da valutare (box auto), l'Osservatorio del Mercato Immobiliare non riposta alcun valore di compravendita. Non è stato possibile altresì utilizzare i valori riportati nelle zone urbanistiche limitrofe in quanto assolutamente disallineati con quanto riscontrato dall'indagine di mercato.

Metodo a capitalizzazione del reddito

Per quanto concerne l'accertamento delle quotazioni immobiliari ai fini delle locazioni, è stata effettuata un'indagine diretta analizzando i prezzi di affitto richiesti per immobili ad uso box di simile ubicazione, livello di finitura standard ed in buono stato di conservazione.

I prezzi richiesti vengono di seguito riportati.

5,90 €/mq* mese



Box o garage via Virgilio Calamelli, Torre Angela, Roma

€ 100 1 locali 17 m² superficie

Tor Vergata ad. Il Università, disponiamo in locazione un locale ad uso autorimessa di 17 mq. circa posto al piano terra con comoda rampa di accesso. Ottimo data la vicinanza alle varie facoltà Universitarie, mezzi e servizi metro C raggiungibile a piedi in dieci minuti. Prezzo richiesto Euro 100,00



CONTATTA X

5,45 €/mq* mese



Box - Garage via Secondo Campini, Ponte di Nona, Roma

€ 120 1 locali 22 m² superficie

in Via Secondo Campini Proponiamo: Box auto doppio 22 mq



CONTATTA X

I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per box pari a circa 5,67 €/mq*mese per immobili di simile ubicazione e con livello di finitura standard e stato di conservazione buono.

In considerazione della scarsa appetibilità sul mercato locale di immobili ad uso "box auto", cui la ricerca di mercato indirettamente si riferisce, considerando anche il margine con cui oggi le trattative di locazione si perfezionano, al parametro unitario individuato si ritiene congruo applicare una riduzione in misura del 20%, per cui il prezzo a mq stimato risulta pari a 4,50 €/mq.



Dai valori dei canoni di mercato applicando il metodo della capitalizzazione del reddito si desumono i valori patrimoniali dei singoli cespiti.

Sulla base delle indagini effettuate ed anche dalle consultazioni delle più recenti pubblicazioni del settore immobiliare, il tasso di capitalizzazione lordo (R) attualmente in uso per i box situati nei territori periferici del Comune di Roma assume il valore medio del 7,5 %.

Applicando la formula $P = OI/R$

$$P \text{ unitario} = (4,50 \text{ €/mq} * 12 \text{ anni}) / 7,5 \% = \text{circa } 720,00 \text{ €/mq}$$

Mediando i valori di stima ottenuti con i due metodi si avrà

$$(540,00 \text{ €/mq} + 720,00 \text{ €/mq}) / 2 = \text{valore box} = 630,00 \text{ €/mq}$$

Applicando i valori unitari sopra determinati alle superfici ragguagliate delle unità immobiliari in esame avremo:

TABELLA 2 – Calcolo valori finali

Destinazione	Sub.	Dest.	SUL ragguagliata	Prezzo unitario (€/mq)	Valore totale	Valore totale in c.t.
MAGAZZINO	511	Magazzino	130,20 mq	350,00	€ 45.570,00	€ 45.500,00
MAGAZZINO	513	Magazzino	41,30 mq	350,00	€ 14.455,00	€ 14.500,00
MAGAZZINO	514	Magazzino	62,30 mq	350,00	€ 21.805,00	€ 22.000,00
MAGAZZINO	515	Magazzino	13,30 mq	350,00	€ 4.655,00	€ 4.500,00
MAGAZZINO	516	Magazzino	42,00 mq	350,00	€ 14.700,00	€ 14.500,00
MAGAZZINO	517	Magazzino	42,70 mq	350,00	€ 14.945,00	€ 15.000,00
MAGAZZINO	519	Magazzino	170,80 mq	350,00	€ 59.780,00	€ 60.000,00
BOX	512	Magazzino	44,10 mq	350,00	€ 15.435,00	€ 26.500,00
		Box	17,50 mq	630,00	€ 11.025,00	
BOX	518	Magazzino	51,10 mq	350,00	€ 17.885,00	€ 29.000,00
		Box	17,50 mq	630,00	€ 11.025,00	
BOX	520	Magazzino	37,10 mq	350,00	€ 12.985,00	€ 22.000,00
		Box	14,00 mq	630,00	€ 8.820,00	



Le unità immobiliari oggetto di valutazione, realizzate nell'ambito del P.d.Z. N.20 "Ponte di Nona" risultano così intestate:

MAGAZZINO SUB.511	Comune di Roma – Diritto del concedente Nuova Sila Immobiliare Costruzioni S.R.L. – Proprietà superficiaria
BOX SUB.512	Comune di Roma – Diritto del concedente Nuova Sila Immobiliare Costruzioni S.R.L. – Proprietà superficiaria
MAGAZZINO SUB.513	Comune di Roma – Diritto del concedente Nuova Sila Immobiliare Costruzioni S.R.L. – Proprietà superficiaria
MAGAZZINO SUB.514	Comune di Roma – Diritto del concedente Nuova Sila Immobiliare Costruzioni S.R.L. – Proprietà superficiaria
MAGAZZINO SUB.515	Comune di Roma – Diritto del concedente Nuova Sila Immobiliare Costruzioni S.R.L. – Proprietà superficiaria
MAGAZZINO SUB.516	Comune di Roma – Diritto del concedente Nuova Sila Immobiliare Costruzioni S.R.L. – Proprietà superficiaria
MAGAZZINO SUB.517	Comune di Roma – Diritto del concedente Nuova Sila Immobiliare Costruzioni S.R.L. – Proprietà superficiaria
BOX SUB.518	Comune di Roma – Diritto del concedente Nuova Sila Immobiliare Costruzioni S.R.L. – Proprietà superficiaria
MAGAZZINO SUB.519	Comune di Roma – Diritto del concedente Nuova Sila Immobiliare Costruzioni S.R.L. – Proprietà superficiaria



BOX SUB.520 Comune di Roma – Diritto del concedente
**Nuova Sila Immobiliare Costruzioni S.R.L. – Proprietà
superficiaria**

Con la Legge 23 dicembre 1998, n. 448 contenente "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo" (G.U. n. 302 del 29 dicembre 1998, s.o. 210/L), all'art. 31 è stata offerta, ai Comuni, la possibilità di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di E.E.P già concesse in diritto di superficie ex art. 35 della legge 865/71 e la possibilità di sostituire le convenzioni stipulate per la cessione della proprietà con i vincoli condizionanti il libero godimento degli immobili stessi, ai sensi dell'art. 35, Legge 865/71, con una nuova convenzione, di cui all'articolo 8, L. 10/77.

L'importo da corrispondere per l'acquisto dell'area viene calcolato in base ai valori di stima stabiliti in successive Delibere di Assemblea Capitolina, cui viene sottratto quanto già corrisposto, alla stipula della convenzione di assegnazione delle aree, per l'acquisizione del "diritto di superficie", rivalutato secondo gli indici ISTAT.

Con la Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, il Comune di Roma ha adeguato le formule da utilizzare per il calcolo del corrispettivo del costo di trasformazione e/o affrancazione dei beni in proprietà superficiaria e/o a canone calmierato, prevedendo una soglia minima di € 2.500,00 da versarsi a titolo di corrispettivo di trasformazione e/o affrancazione in tutti i casi in cui detto corrispettivo dovesse risultare inferiore a tale soglia.

Il valore finale delle unità immobiliari oggetto di valutazione verrà quindi definito decurtando alla stima precedentemente determinata il valore minimo del costo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà così come indicato dalla D.A.C. 116/2018.



Avremo pertanto:

Destinazione	Fgl	Part.	Sub	Intestatario diritto di superficie	Valore immobile	Trasferimento di proprietà	Valore finale immobili in c.t.
Magazzino	668	543	511	Nuova Sila S.r.l.	€ 45.500,00	- 2.500 €	€ 43.000,00
Magazzino	668	543	513	Nuova Sila S.r.l.	€ 14.500,00	- 2.500 €	€ 12.000,00
Magazzino	668	543	514	Nuova Sila S.r.l.	€ 22.000,00	- 2.500 €	€ 19.500,00
Magazzino	668	543	515	Nuova Sila S.r.l.	€ 4.500,00	- 2.500 €	€ 2.000,00
Magazzino	668	543	516	Nuova Sila S.r.l.	€ 14.500,00	- 2.500 €	€ 12.000,00
Magazzino	668	543	517	Nuova Sila S.r.l.	€ 15.000,00	- 2.500 €	€ 12.500,00
Magazzino	668	543	519	Nuova Sila S.r.l.	€ 60.000,00	- 2.500 €	€ 57.500,00
Box	668	543	512	Nuova Sila S.r.l.	€ 26.500,00	- 2.500 €	€ 24.000,00
Box	668	543	518	Nuova Sila S.r.l.	€ 29.000,00	- 2.500 €	€ 26.500,00
Box	668	543	520	Nuova Sila S.r.l.	€ 22.000,00	- 2.500 €	€ 19.500,00
TOTALE							€ 228.500,00



7. CONCLUSIONI

In conclusione, sulla base dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che le proprietà immobiliari in esame, considerate libere da pesi e da vincoli di qualsiasi natura, possano attribuirsi, tenendo conto degli opportuni arrotondamenti, i più probabili valori di mercato:

MAGAZZINO	SUB.511	€ 43.000,00 (Euro quarantatremila/00)
BOX	SUB.512	€ 24.000,00 (Euro ventiquattromila/00)
MAGAZZINO	SUB.513	€ 12.000,00 (Euro dodicimila/00)
MAGAZZINO	SUB.514	€ 19.500,00 (Euro diciannovemilacinquecento/00)
MAGAZZINO	SUB.515	€ 2.000,00 (Euro duemila/00)
MAGAZZINO	SUB.516	€ 12.000,00 (Euro dodicimila/00)
MAGAZZINO	SUB.517	€ 12.500,00 (Euro dodicimilacinquecento/00)
BOX	SUB.518	€ 26.500,00 (Euro ventisettemilacento/00)
MAGAZZINO	SUB.519	€ 57.500,00 (Euro cinquantasettemilacinquecento/00)
BOX	SUB.520	€ 19.500,00 (Euro diciannovemilacinquecento/00)

Per un valore complessivo arrotondato pari a
€ 228.000,00 (Euro duecentoventottomila/00)

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%, alea che assume particolare rilevanza in sede di procedimenti liquidatori forzosi come quelli previsti nell'ambito di procedure concorsuali.

A conclusione dell'opera svolta, il sottoscritto ing. Marcello Scifoni, ritiene di aver eseguito l'incarico secondo i principi di etica professionale improntando la stima a criteri di obiettività.

Roma, 6 marzo 2020

Ing. Marcello Scifoni

