

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

**PIANO DI ZONA C21 "LUNGHEZZINA 2"
UNITA' IMMOBILIARI - ROMA**



PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Marzo 2020

Ing. Marcello Scifoni



INDICE

PREMESSA

1. Localizzazione dell'immobile e collegamenti
2. Descrizione dell'immobile
3. Aspetti tecnici ed amministrativi
 - 3.1 Inquadramento urbanistico (3.1.1 prg 2008, Ptp Reg. Lazio)
 - 3.2 Titoli edilizi
 - 3.3 Dati catastali
 - 3.4 Atti di provenienza
4. Analisi del sistema costruttivo, dei materiali e delle finiture
5. Sintesi del metodo di stima
6. Valutazione dell'immobile
7. Conclusioni

ALLEGATI



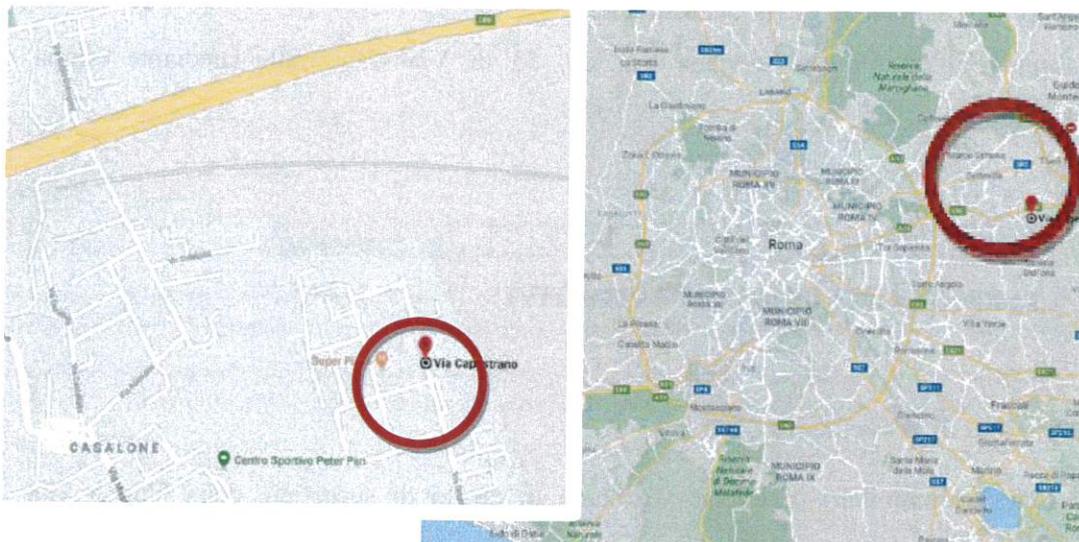
PREMESSA

Oggetto della presente valutazione è la determinazione del valore di n.6 unità immobiliari (un'abitazione, un ufficio e n. 4 posti auto coperti) site in Roma, località Lunghezza, in via Capestrano 31 e 51.

1. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE E COLLEGAMENTI

Gli immobili oggetto di valutazione si trovano a 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 la via Prenestina a sud e il fiume Aniene a nord.

In particolare le unità immobiliari oggetto di analisi sono localizzate nel Comprensorio residenziale denominato Lunghezza 2 (nello specifico in Via Capestrano e in Via Francolisco), zona delimitata tra la A24 e Via Prenestina.



La frazione di Lunghezza ha una connotazione prevalentemente residenziale oltre che, in parte caratterizzata da terreni agricoli

La borgata risulta collegata alla città di Roma, attraverso le arterie costituite da via Collatina percorsa anche da mezzi pubblici di superficie e la A24, oltre che attraverso la linea Metropolitana Magna Grecia – Rocca Cencia.



2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Oggetto della presente valutazione sono 6 unità immobiliari (un appartamento, un ufficio e 4 posti auto coperti), ubicate all'interno del "Fabbricato C" di un complesso immobiliare a destinazione mista (Uffici e residenziale) costituito da tre edifici (A, B e C) e sito nel Comune di Roma in Via Capecstrano 31 e 51, e realizzato nell'ambito del Piano di Zona C/21 bis "Lunghezza 2".

I fabbricati del complesso sono ubicati all'interno di un lotto delimitato da Via Capecstrano, Via Guardiagrele, Via Francolisco e Via Brecciasecca.

Il fabbricato C, a pianta rettangolare, si sviluppa per tre piani fuori terra (compreso il piano ad uso locali tecnici) ed un piano interrato ad uso autorimessa. L'unità immobiliare ad uso residenziale si sviluppa su due livelli (primo e secondo piano) e ha accesso mediante l'ingresso pedonale al civico 31. L'unità immobiliare ad uso ufficio è invece posta al piano terreno ed è dotata di ingresso indipendente diretto (attraverso un giardino di proprietà) dal civ. 35 di via Capecstrano

L'accesso all'autorimessa avviene dal civ. 53 di Via Capecstrano mediante rampa carrabile.

3. ASPETTI TECNICI AMMINISTRATIVI

3.1 Atti di provenienza

Le unità immobiliari in oggetto risultano in diritto di superficie della Nuova Sila Costruzioni srl in forza della Convenzione stipulata con il Comune di Roma il 30 novembre 2006.



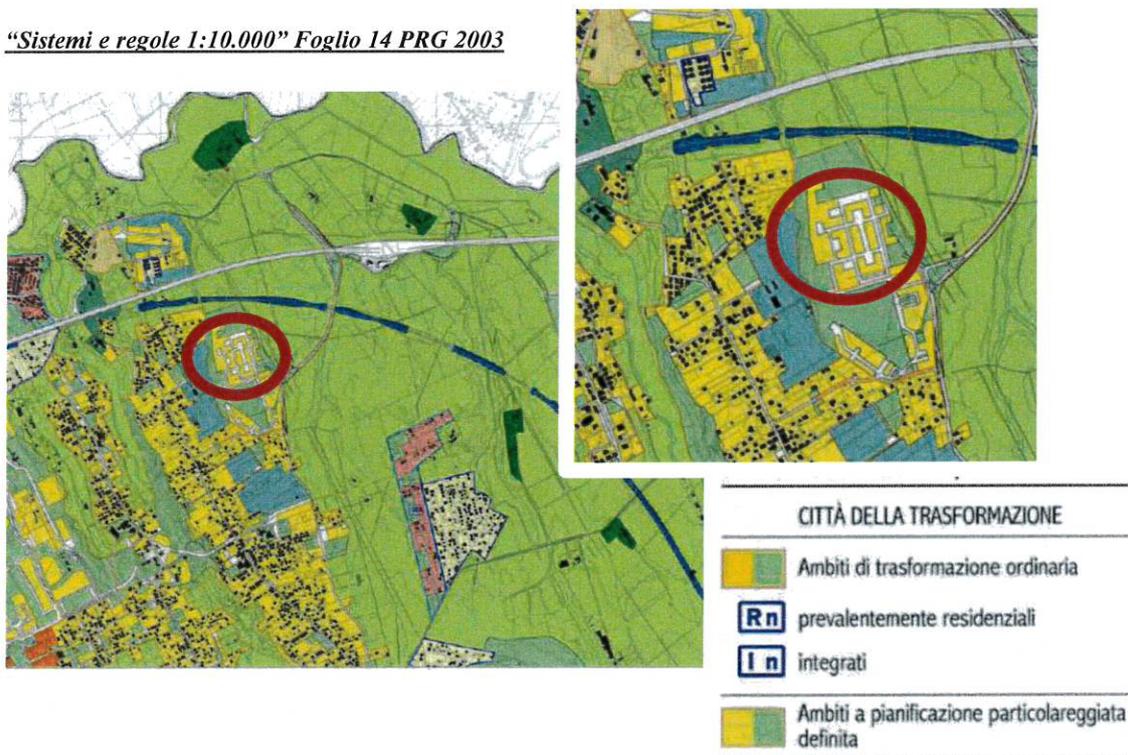
3.2 Inquadramento Urbanistico e Paesaggistico

3.2.1 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 14 degli elaborati prescrittivi “Sistemi e regole 1:10.000”, è individuato nel Sistema Insediativo *Città della trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita*, programmi definiti dall’articolo 57 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG ed in particolare *Proposte programmi di recupero urbano* (Art. 57 NTA).

“Sistemi e regole 1:10.000” Foglio 14 PRG 2003



3.2.2 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 – Sistemi e ambiti del paesaggio

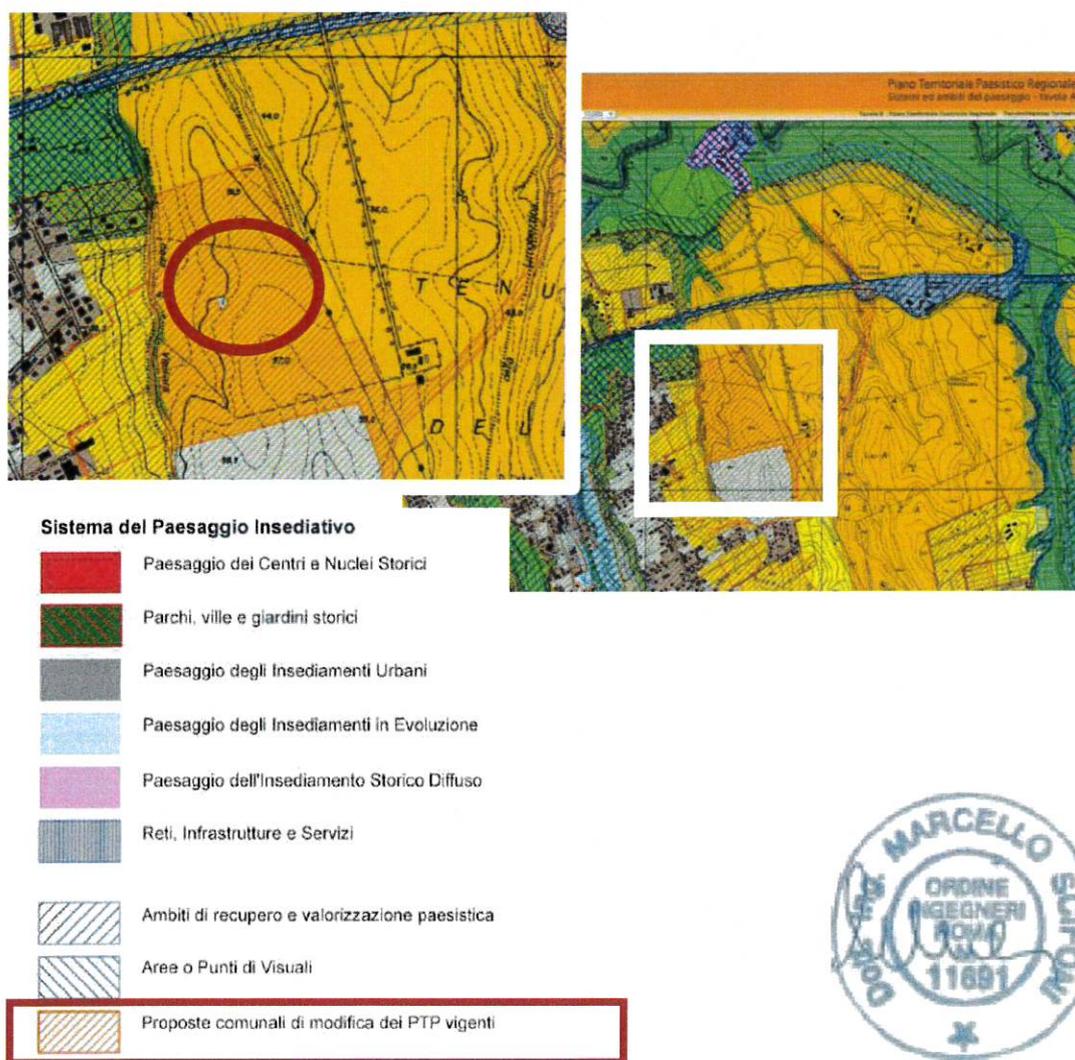
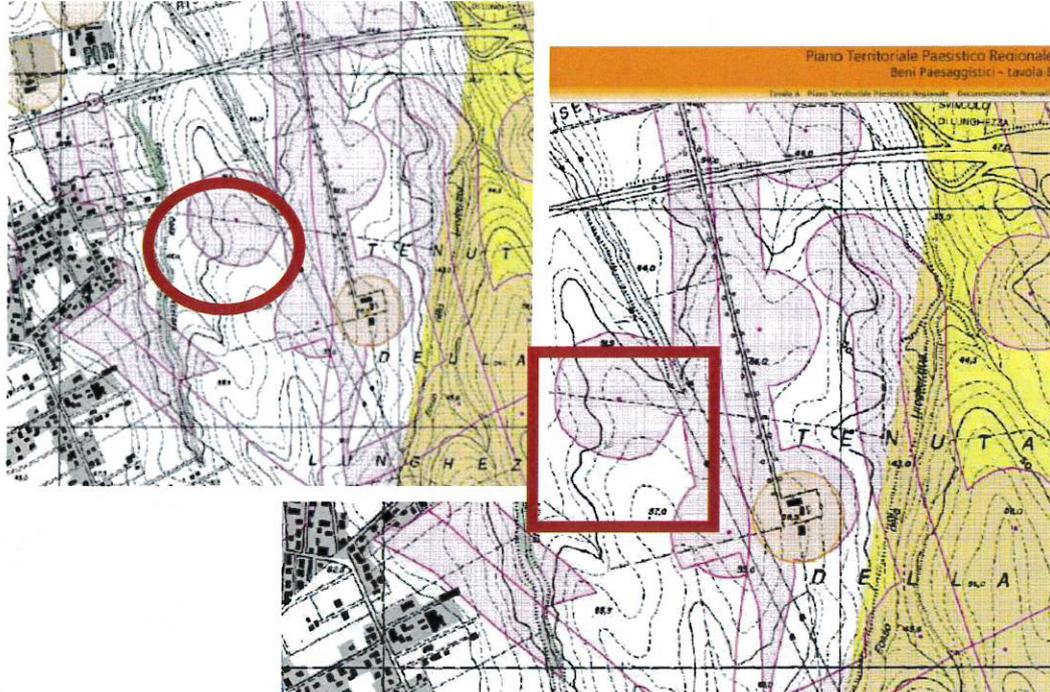


Tavola B – Beni paesaggistici



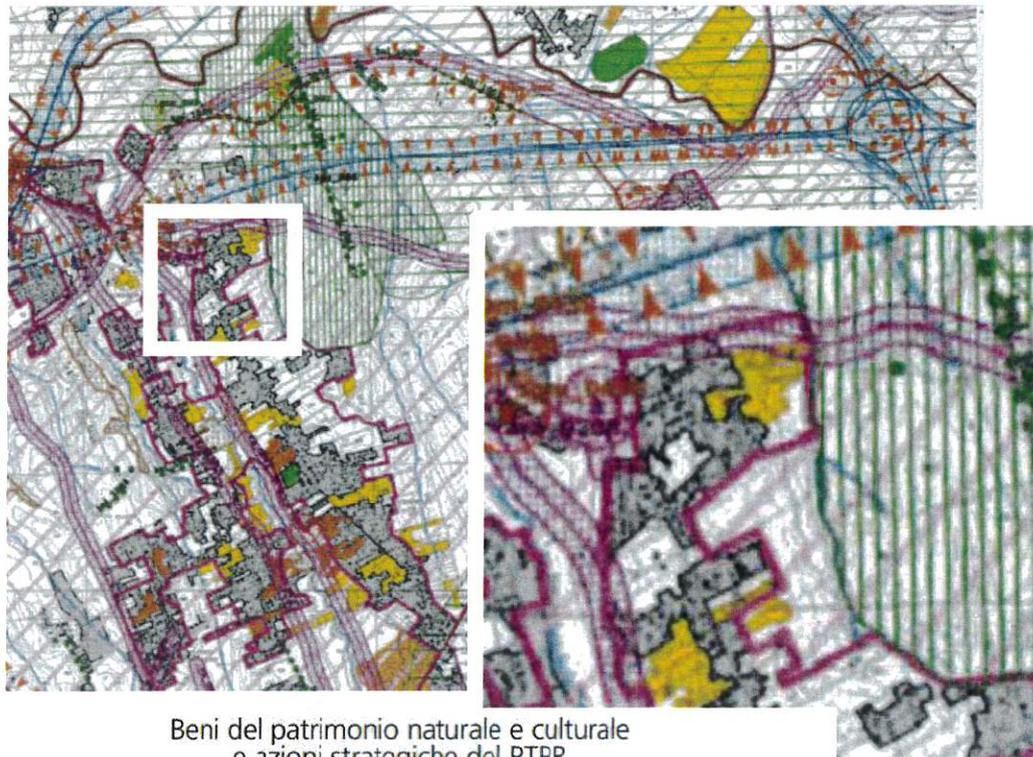
Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico

art. 134 co. 1 lett. c Divo 42/04

-  aree agricole identitarie della campagna romana e delle bonifiche agrarie
-  insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri
-  borghi identitari dell'agricoltura rurale
-  beni singoli identitari dell'agricoltura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri
-  beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri
-  **beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri**
-  canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno
-  beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionale, geomorfologici e carsico-ipogeo con fascia di rispetto di 50 metri
-  aree urbanizzate del PTPR



Tavola C – Beni del patrimonio naturale e culturale

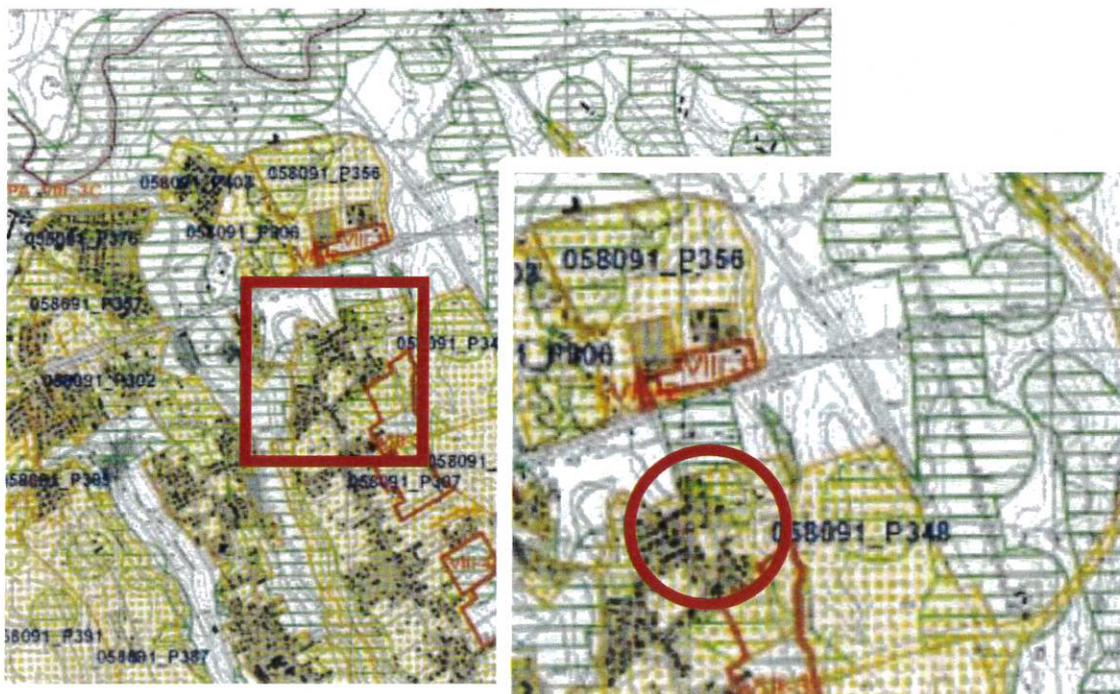


Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR

Beni del Patrimonio Naturale			
	sic_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse comunitario	Direttiva Comunitaria 92/43/CEE (Habitat) Bioritaly D.M. 3/4/2000
	sin_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse nazionale	
	sir_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse regionale	
	zps_001	Zone a protezione speciale (Conservazione uccelli selvatici)	Direttiva Comunitaria 79/409/CEE DGR 2146 del 19/3/1996 DGR 651 del 19/7/2005
	apv_001	Ambiti di protezione delle attività venatorie (AFV, Bandite, ZAC, ZRC, FC)	L.R. 02/05/95 n. 17 DCR 29/07/98 n. 450
	of_001	Oasi faunistiche incluse nell'elenco ufficiale delle Aree Protette	Conferenza Stato-Regioni Delibera 20/07/00 - 5° agg.to 2003
	zci_001	Zone a conservazione indiretta	
	sp_001	Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali	Art. 46 L.R. 29/97 DGR 11746/93 DGR 1100/2002
	sp_001	Schema del Piano Regionale dei Parchi Puntuali	
	clc_001	Pascoli, rocce, aree nude (Carta dell'Uso del Suolo)	Carta dell'uso del suolo (1999)
		Reticolo idrografico	Intesa Stato Regioni CTR 1:10.000
	geo_001	Geositi (ambiti geologici e geomorfologici) Areali	Direzione Regionale Culturale
	geo_001	Geositi Puntuali	
	bnl_001	Filari alberature	



Tavola D – 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.lvo 42/2004 - art 22 L.R. 24/1998
-  Aree urbanizzate



3.3 Titoli edilizi

L'immobile all'interno del quale si trovano le unità oggetto di valutazione, è stato realizzato in forza della Convenzione Urbanistica Rep. N. 39602, Racc. n. 20736 – Notaio Giovanni Ungari Trasatti, stipulata in data 30.11.2006 tra Roma Capitale e le Società:

- NUOVA SILA – Immobiliare Costruzioni – S.P.A.
- EDILIZIA IMMOBILIARE RIO – Società a responsabilità limitata

Avente ad oggetto la concessione di diritto di superficie disgiuntamente per le Società:

NUOVA SILA SpA:

per una cubatura residenziale di mc 5.436,27 effettivi e mc 925 non residenziale, sul comparto “E/p”, come specificato nella Determinazione Dirigenziale n. 1400 del 17 ottobre 2006;

per una cubatura residenziale di mc 2.357,63 effettivi e mc 1.437 non residenziale, sul comparto “F/p”, come specificato nella Determinazione Dirigenziale n. 1400 del 17 ottobre 2006;

EDILIZIA IMMOBILIARE RIO Srl:

per una cubatura residenziale di mc 6.156 effettivi e mc 2.363 non residenziale, sul comparto “F/p”;

sulle aree acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma, comprese nel Piano di Zona C21 “Lunghezzina 2”, di detto Comune.

La concessione viene effettuata per la durata di anni 99 e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa.

Il corrispettivo di concessione è stato provvisoriamente determinato:

- per la società NUOVA SILA in Euro 782.331,29
- per la società EDILIZIA IMMOBILIARE RIO in Euro 661.231,37.



In data 17.11/2010 è stata redatta una Convenzione Integrativa Rep. N. 45082, Racc. n. 24608 – Notaio Giovanni Ungari Trasatti, tra Roma Capitale e le Società:

- NUOVA SILA – Immobiliare Costruzioni – S.P.A.
- EDILIZIA IMMOBILIARE RIO – Società a responsabilità limitata

Nella quale vengono evidenziate alcune omissioni ed indicazioni contenute nella precedente Convenzione.

In seguito sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 1178 Prot. 64090 del 25.10.2004 presentata da NUOVA SILA IMMOBILIARE COSTRUZIONI SPA e EDILIZIA IMMOBILIARE RIO Srl per la realizzazione di un edificio misto sull'immobile sito in Roma - PdZ C21 bis Lunghezza 2 – Comparto F – Municipio VIII;
- DIA Prot. 48082 del 22.05.2008;
- In data 25.09.2008 con prot. QI/2008/63119 è stata presentata la richiesta di Certificato di Agibilità per l'immobile ubicato - PdZ C21 Lunghezza 2 – Comparto F, Via Castrano e Via Francolisco -Destinazione d'uso residenziale e uffici;
- Ricevuta Protocollo QI/2015/119801 avente per oggetto “Documentazione aggiuntiva a progetto prot. 46330/15 comunicazione fine lavori e variazione catastale”;
- Nella documentazione è presente anche una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in alternativa al Permesso di Costruire presentata al Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale non protocollata per cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenziale per l'unità immobiliare sita in Via Castrano 35, piano Terra, sc. C. int.5, distinto all'Agenzia del territorio al Foglio 670, part. 5509, sub 7, cat. A10, ed una richiesta svincolo e restituzione polizza fideiussoria ed al recesso presentato con prot. 177159/17 del 23.10.2017 relativo alla DIA prot. 57642 del 30.03.2017.



- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in alternativa al permesso di costruire presentata al Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale con Prot. QI/46330/2015 del 19.03.2015 per cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenziale per l'unità immobiliare sita in Via Capecetrano 35, piano Primo, sc. C. int.18, distinto all'Agenzia del territorio al Foglio 670, part. 5509, sub 20, cat. A10.
- Segnalazione Certificata di Inizio Lavori per l'Agibilità parziale in data 28.05.2018 con prot. QI/2018/90872 per edificio con destinazione d'uso residenziale dell'immobile sito in Via Capecetrano 31 (fg. 670, part. 5509, sub 512)

3.4 Dati catastali

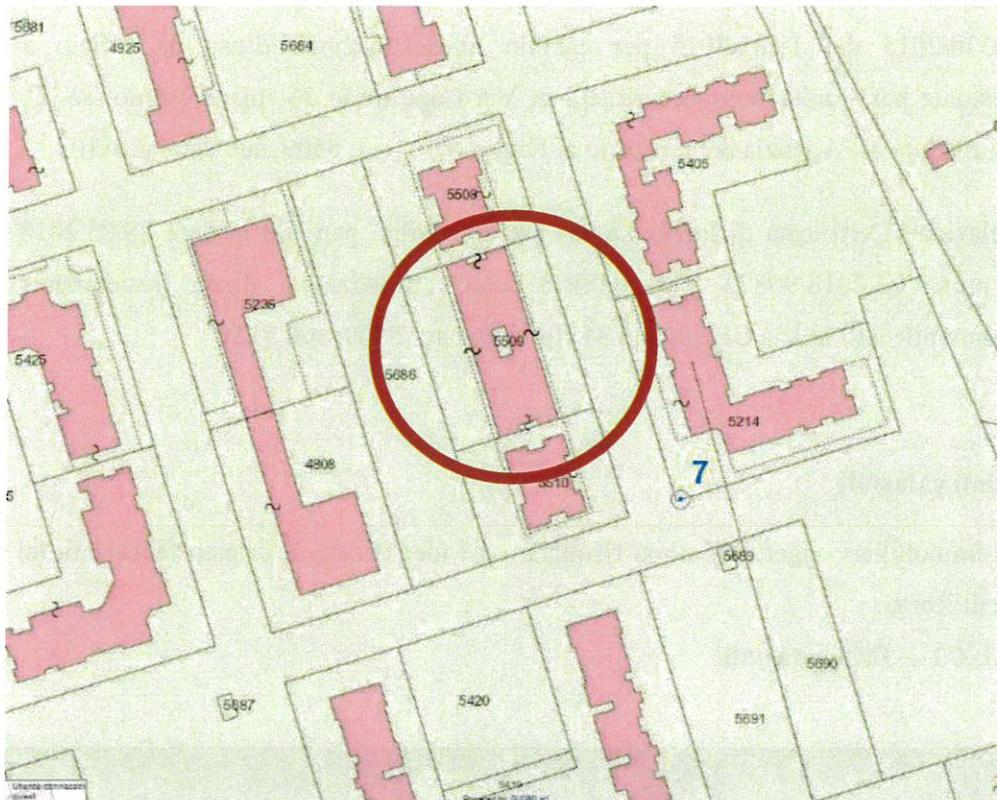
Le unità immobiliari oggetto di stima risultano così identificate al catasto fabbricati del Comune di Roma:

TABELLA 1 – Dati catastali

DATI IDENTIFICATIVI N.C.E.U.								
Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.za	Superficie	Rendita	Indirizzo
670	5509	7	A/10	1	3,5 vani		€ 2.566,79	Via Capecetrano n. 35, Piano Terra int. 5
670	5509	512	A/2	5	6 vani	118 mq	€ 836,66	Via Capecetrano n. 31/ Via Francolisco n. 8 - Piano 1-2, int. 18 Sc. C
670	5509	36	C/6	10	18 mq	18 mq	€ 52,99	Via Capecetrano n. 53 P. S1, int. 20
670	5509	35	C/6	10	18 mq	18 mq	€ 52,19	Via Capecetrano n. 53/ P. S1, int. 19
670	5509	40	C/6	10	18 mq	19 mq	€ 55,93	Via Capecetrano n. 53 P. S1, int. 40
670	5509	46	C/6	10	18 mq	18 mq	€ 52,99	Via Capecetrano n. 53 P. S1, int. 46



STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA Fig. 670 – Comune di Roma



3.5 Analisi dello stato locativo

Allo stato attuale le unità immobiliari risultano libere sebbene l'ufficio al piano terreno risulti attualmente in uso. Agli atti non sono presenti contratti relativi a locazioni passate.



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.

L'edificio dove sono ubicate le unità immobiliari si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno interrato, è costituito da un corpo di fabbrica regolare con aree private a verde sia sul fronte di via Capetrano che sul fronte della via interna di via Francolisco.

La distribuzione degli spazi è così composta:

- al piano interrato autorimessa, cantine e locali tecnici;
- ai piani fuori terra abitazioni/uffici (inizialmente il fabbricato C era completamente a destinazione non residenziale). Si evidenzia che l'abitazione in esame, situata al primo piano, è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenza a seguito di presentazione del Piano Casa richiesto dalla Società realizzatrice. Le unità immobiliari situate al primo piano sono di tipo Duplex con il piano superiore (il secondo del fabbricato) a destinazione locale tecnico con altezza interna pari a 2,40 m.

I collegamenti verticali sono assicurati da un corpo scala e un ascensore, la rampa esistente è utilizzata esclusivamente come accesso all'autorimessa.

Le finiture interne dell'appartamento e dell'ufficio in esame presentano pavimenti in piastrelle monocottura delle dimensioni di cm 30x30, pareti di tamponatura in muratura, tramezzature interne in laterizio e soffitti intonacati, rasati e tinteggiati. Le pareti dell'abitazioni sono rivestite con carta da parati, mentre quelle dell'ufficio sono tinteggiate.



I bagni hanno rivestimenti e pavimentazione in piastrelle di gres ceramico delle dimensioni di cm 20x20.

Gli infissi esterni sono in profilati di alluminio a taglio termico e vetro camera.

Gli infissi interni sono in legno tamburato color noce.

I prospetti del fabbricato sono realizzati a cortina con parapetti in cemento rasato.

La copertura è a terrazzo con rivestimento in guaina ardesiata.

L'autorimessa ha pavimentazioni in battuto di cemento.

Aspetti costruttivi ed impiantistici – analisi strutturale ed ambientale

La struttura in elevazione è costituita da travi e pilastri in c.a. e solai a tavelloni in laterizio.

L'edificio è dotato dei seguenti impianti:

- Impianto di illuminazione;
- Impianto di riscaldamento e di condizionamento;
- Impianto antincendio per il piano autorimessa;
- Impianto citofonico.

Il sopralluogo effettuato, non ha evidenziato possibili criticità relative ad aspetti strutturali (presenza di lesioni e/o quadri fessurativi in atto) e all'eventuale presenza di materiali contenenti amianto.

3.3 ANALISI DELLO STATO DI MANUTENZIONE

L'unità immobiliare ad uso ufficio si presenta in condizioni di manutenzione buone, viceversa l'abitazione posta al piano primo evidenzia fenomeni di umidità dovuti a passate infiltrazioni dal terrazzo di copertura, attualmente risolte.

Le finiture interne delle porzioni immobiliari sono buone e lo stato di conservazione è da considerarsi nella media al di là dei problemi sopra evidenziati.

Tutti gli impianti presenti sono nuovi e rispondenti alle Norme vigenti.



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.

L'immobile si trova 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.

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 gli uffici, le abitazioni ed i posti auto ubicati in Comune di Roma Fascia Suburbana – Lunghezza/Castelverde.

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. .

La stima finale dell'intero immobile sarà quella ottenuta dalla media tra le valutazioni derivanti dall'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 viene determinata applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguaglio per destinazione d'uso, livello di piano ed esposizione e stato di manutenzione.

Ufficio – Via Capestrano 35, piano terra, int. 5

DESTINAZIONE	SUL (mq)	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI MANUTENZIONE	SUL RAGGUAGLIATA (mq)
Uffici	65,00	1,00	1,00	65,00
Spazi esterni	78,14	0,10	1,00	7,81
				72,81

Abitazione – Via Capestrano 31, piano 1 – 2, int. 18

DESTINAZIONE	SUL (mq)	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI MANUTENZIONE	SUL RAGGUAGLIATA (mq)
Abitazione	84,33	1,00	0,90	75,89
Balconi e terrazzi (7.04+13.97+39.82)	60,83	0,30- (0,10)	0,90	9,97
Locale tecnico	51,33	0,50	0,90	23,09
				108,95

Pertinenze: Posti auto coperti

DESTINAZIONE	SUL (mq)	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI MANUTENZIONE	SUL RAGGUAGLIATA (mq)
Posto auto (int. 20)	18,00	1,00	1,00	18,00
Posto auto (int. 19)	18,00	1,00	1,00	18,00
Posto auto 40 (int. 40)	19,00	1,00	1,00	19,00
Posto auto 46 (int. 46)	18,00	1,00	1,00	18,00

Valore dell'immobile

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 uffici di simile ubicazione, livello di finitura standard ed in buono stato di conservazione.

I prezzi richiesti vengono di seguito riportati.

UFFICI

Ufficio in Vendita in Via Raffaello Liberti a Roma
Ponte di Nona, Torre Angela

€ 52.000 47 mq

PLATINUM



1/15

POINTE DI NONA STUDIO PROFESSIONALE
Ampi spazi verdi, strade, servizi e rapidità nei collegamenti, questi sono gli aspetti più apprezzati da chi sceglie di vivere in un'area che negli ultimi anni ha subito una forte espansione e che si trova nei pressi di Ponte di Nona, nell'ambito del Piano di zona Lunghezza. Proprio qui, in posizione strategica, disponiamo di splendide palazzine in cortina di quattro piani con eleganti uffici ed appartamenti...

1.100,00 €/mq





1.153,00 €/mq



1.611,00 €/mq

I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per uffici pari a circa 1.288,00 €/mq per immobili di simile ubicazione e con livello di finitura standard e stato di conservazione buono.

In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 15%, il prezzo a mq stimato risulta pari a circa **1.095,00 €/mq**.

Consultazione valori OMI

Per gli uffici, i valori di mercato oscillano da un minimo di 1.300,00 €/mq ad un massimo di 1.950,00 €/mq.

Il valore minimo scelto di **1.300,00 €/mq**, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà, in considerazione della particolare situazione di mercato e della disponibilità di strutture ad uso ufficio in vendita nella zona.



agenzia entrate delle Finanze

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice zona: E195

Microzona: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1300	1650	L	7	10,5	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 vendita per immobili con caratteristiche tipologiche assimilabili a quelle in esame che scaturisce dalla media tra quelli individuati pari a €/mq 1.197,50 arrotondato a **1.200,00 €/mq**.

Metodo a capitalizzazione del reddito

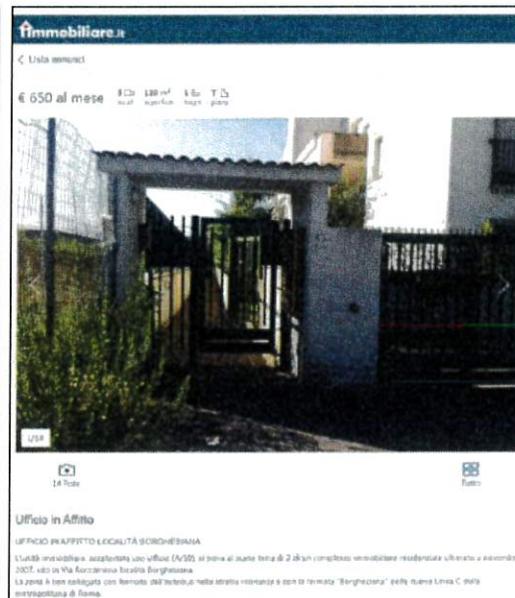
Per quanto concerne l'accertamento delle quotazioni immobiliari ai fini delle locazioni, è stata effettuata un'indagine diretta analizzando i prezzi di affitto richiesti per immobili ad uso ufficio di simile ubicazione, livello di finitura standard ed in buono stato di conservazione.

I prezzi richiesti vengono di seguito riportati.





8,46 €/mq* mese



5,90 €/mq* mese



8,33 €/mq* mese



I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per uffici pari a circa 7,56 €/mq* mese per immobili di simile ubicazione e con livello di finitura standard e stato di conservazione buono.

In considerazione del fatto che oggi le trattative di locazione si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 15%, il prezzo a mq stimato risulta pari a circa **6,40 €/mq*mese**.



Consultazione valori OMI

Per gli uffici, i valori di mercato oscillano da un minimo di 7,00 €/mq*mese ad un massimo di 10,50 €/mq*mese.

Il valore minimo scelto di **7,00 €/mq*mese**, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà, in considerazione della particolare situazione di mercato e della disponibilità di locali ad uso uffici in locazione nella zona.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	7,00	10,50	L	7	10,5	L

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 **6,70 €/mq*mese**.

Alla luce di quanto riscontrato, applicando il valore unitario sopra indicato alle superfici lorde ragguagliate e considerando i 12 mesi, si determina il seguente valore unitario di canone annuo:

$$1 \text{ mq} \times 6,70 \text{ €/mq} \times 12 \text{ (mesi)} = \mathbf{80,40 \text{ €/mq*anno}}$$

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 attualmente in uso per gli uffici situati nella periferia del comune di Roma assume il valore medio del 6,5 %.

Applicando la formula

$$P = OI/R$$

$$\text{Dove :} \quad OI = 80,40 \text{ €/anno} \quad R = 6,5\%$$

Ovvero:

$$P = 80,40 \text{ €/anno} / 6,5\% = \text{€ } 1.236,92 = \mathbf{\text{in c.t. € } 1.237,00}$$

Il più probabile valore di mercato al mq attribuibile pertanto agli immobili ad uso ufficio risulterà dalla media tra i valori ottenuti con l'applicazione dei due criteri di stima e quindi pari a:

$$(\text{€ } 1.200,00 + \text{€ } 1.237,00) / 2 = \text{€ } 1.218,50$$

in ct. € 1.220,00 (Euro milleduecentoventi/00).



In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 15%, il prezzo a mq stimato risulta pari a circa **1.417,00 € /mq**.

Consultazione valori OMI

Per le abitazioni, i valori di mercato oscillano da un minimo di 1.550,00 €/mq ad un massimo di 2.200,00 €/mq.

Il valore minimo scelto di **1.550,00 €/mq**, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà, in considerazione della particolare situazione di mercato e della disponibilità di strutture ad uso residenziale in vendita nella zona.

agenzia entrate delle Finanze
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1
 Provincia: ROMA
 Comune: ROMA
 Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)
 Codice zona: E165
 Microzona: 198
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1550	2200	L	6,5	9,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1350	1850	L	6	8	L
Box	Normale	900	1350	L	4,5	6,5	L
Posti auto coperti	Normale	700	1000	L	4	5,5	L
Posti auto scoperti	Normale	400	550	L	2,3	3,3	L
Ville e Villini	Normale	1500	2200	L	6,5	9,3	L

Stampa

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 con caratteristiche tipologiche assimilabili a quelle in esame che scaturisce dalla media tra quelli individuati pari a €/mq 1.483,50 arrotondato a **1.485,00 €/mq**.

I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per abitazioni pari a circa 8,17 €/mq*mese per immobili di simile ubicazione e con livello di finitura standard e stato di conservazione buono.

In considerazione del fatto che oggi le trattative di locazione si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 15%, il prezzo a mq stimato risulta pari a circa **6,95 €/mq*mese**.

Consultazione valori OMI

Per le abitazioni, i valori di mercato oscillano da un minimo di 6,50 €/mq*mese ad un massimo di 9,30 €/mq*mese.

Il valore minimo scelto di **6,50 €/mq*mese**, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà, in considerazione della particolare situazione di mercato e della disponibilità di strutture ad uso residenziale in locazione nella zona.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1
 Provincia: ROMA
 Comune: ROMA
 Fascia/zona: Suburbana LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)
 Codice zona: E165
 Microzona: 198
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		MIN	MAX		MIN	MAX	
Abitazioni civili	Normale	1500	2200	L	6,5	9,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1350	1850	L	6	8	L
Box	Normale	900	1350	L	4,5	6,5	L
Posti auto coperti	Normale	700	1000	L	4	6,5	L
Posti auto scoperti	Normale	400	550	L	2,3	3,3	L
Ville e Villini	Normale	1500	2200	L	6,5	9,3	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 **6,72 €/mq* mese**.

Alla luce di quanto riscontrato, applicando il valore unitario sopra indicato alle superfici lorde ragguagliate e considerando i 12 mesi, si determina il seguente valore unitario di canone annuo:

$$1 \text{ mq} \times 6,72 \text{ €/mq} \times 12 \text{ (mesi)} = \mathbf{80,64 \text{ €/mq*anno}}$$

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

Sulla base delle indagini effettuate ed anche dalle consultazioni delle più recenti pubblicazioni del settore immobiliare, il tasso di capitalizzazione lordo attualmente in uso per le abitazioni situate nella periferia del comune di Roma assume il valore medio del 5,5 %.

Applicando la formula

$$P = OI/R$$

$$\text{Dove:} \quad OI = 80,64 \text{ €/mq*anno} \quad R = 5,5\%$$

Ovvero:

$$P = 80,64 \text{ €/anno} / 5,5\% = \text{€ } 1.466,10 = \text{in c.t. } \mathbf{\text{€ } 1.465,00/\text{mq}}$$

Il più probabile valore di mercato attribuibile pertanto all'immobile in esame risulterà dalla media tra i valori ottenuti con l'applicazione dei due criteri di stima e quindi pari a:

$$(\text{€ } 1.485,00 + \text{€ } 1.465,00) / 2 =$$

€ 1.475,00 (Euro millequattrocentosettantacinque/00).



POSTI AUTO COPERTI

L'analisi di mercato svolta non ha individuato né per la vendita né per la locazione posti auto coperti, pertanto la ricerca è stata effettuata su box auto. Ai valori trovati è stato applicato una detrazione del 20% per allinearli ai valori dei posti auto coperti.

Garage, Posto Auto in Vendita in Via Massa di San Giuliano 294 a Roma
Lunghezza, Castelverde

€ 15.000 via sila € 43/mt² 21 mt²



Box auto
Castelverde - Via Montepagano
Nella zona centrale di Castelverde vi proponiamo un Box auto di 21 mq sito nel piano semi interrato in palazzina di recente costruzione. Dotato di cancello automatico. Apre...

714,00 €/mq

Garage, Posto Auto in Vendita in VIA ROBERT MALLET a Roma
Ponte di Nona, Torre Angela

€ 27.000 via sila € 78/mt² 34 mt²



PONTE DI NONA: In posizione centrale proponiamo box di ampia metratura (34mq) dotato di cancello automatizzato per la rampa d'accesso. Il box ha una forma tale che consente di parcheggiare due macchine ed in più di strutturare una parte come cantina. 27.000 RIF. VE9975 Tel. 06.45478943 Contatta l'Agenzia con il servizio "Invia Richiesta" Contatta l'Agenzia con il servizio "Invia Richiesta" Immobile Cercato Progetti è la

794,00 €/mq

Box o garage via Massa di San Giuliano 60, Castelverde, Roma

€ 17.900 2 locali 20 m² superficie 1 bagni



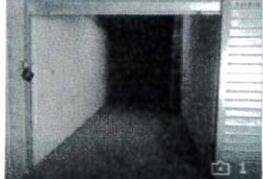
Vendita Box Auto di 20 mq -con doppia altezza nel finale, possibilità di soppalco(mt 3.15H) -con doppia porta, serranda elettronica+ all'interno porta a libretto in ferro blindato(totalmente apribile fino a muro...

CONTATTA

895,00 €/mq

Box o garage via Massa Silani, Rocca Cencia, Roma

€ 16.000 16 m² superficie



Privato vende box auto nel quartiere Fincocchio, a via Massa Silani, in prossimità della linea C della metro. Saracinesca motorizzata all'interno di cancello telecomandato. Buono spazio di manovra. Il box non...

CONTATTA

1.000,00 €/mq



I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per box auto pari a circa 850,00 €/mq per immobili di simile ubicazione e con livello di finitura standard e stato di conservazione buono.

Per quanto sopra riportato, per la valutazione dei posti auto, il valore individuato viene ribassato del 20%, pertanto si avrà: 850,00 €/mq - (800,00 €/mq x 20%) = circa 680,00 €/mq

In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 15%, il prezzo a mq stimato risulta pari a circa **580,00 €/mq** per i posti auto coperti



Consultazione valori OMI

Per i posti auto coperti, i valori di mercato oscillano da un minimo di 700,00 €/mq ad un massimo di 1.000,00 €/mq.

Il valore minimo scelto di **700,00 €/mq**, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà, in considerazione della particolare situazione di mercato e della disponibilità di posti auto coperti in vendita nella zona.

agenzia Entrate delle Finanze

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'USA)

Codice zona: E165

Microzona: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1550	2200	L	6,5	9,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1350	1850	L	6	8	L
Box	Normale	900	1350	L	4,5	6,5	L
Posti auto coperti	Normale	700	1000	L	4	5,5	L
Posti auto scoperti	Normale	400	650	L	2,3	3,3	L
Ville e Villini	Normale	1500	2200	L	6,5	9,3	L

Stampa

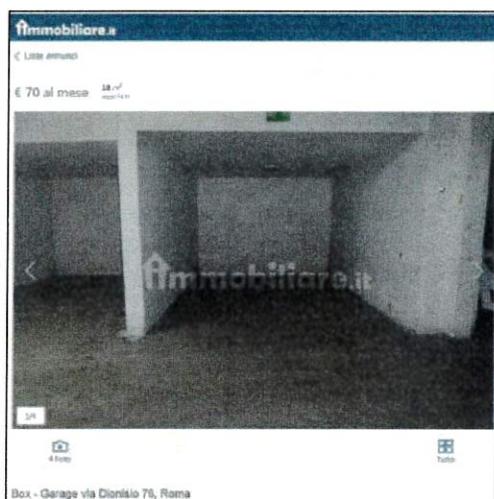
Spazio disponibile per annotazioni

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 con caratteristiche tipologiche assimilabili a quelle in esame che scaturisce dalla media tra quelli individuati pari a: **640,00 €/mq per i posti auto coperti**

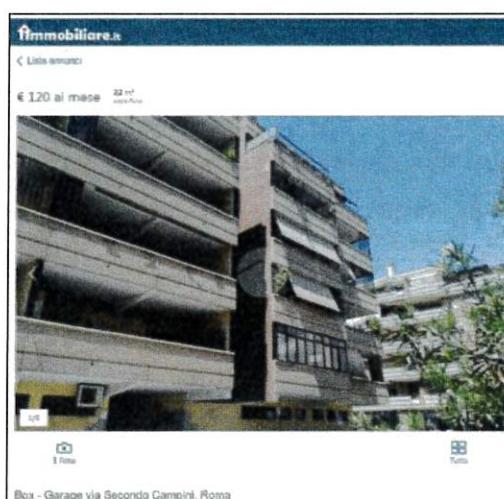
Metodo a capitalizzazione del reddito

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 posti auto coperti di simile ubicazione, livello di finitura standard ed in buono stato di conservazione.

I prezzi richiesti vengono di seguito riportati.



3,88 €/mq*mese



5,45 €/mq*mese



Garage in via Mattè Trucco, s.n.c, Ponte di Nona-Co...

100 €/mese

Posto per 2 o più auto

PONTE DI NONA In edificio di nuova costruzione proponiamo il locazione box di 24mq con due cancelli automatizzati. € 100 RIF...

☎ 0697629667



4,16 €/mq*mese



I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per posti auto coperti pari a circa 4,50 €/mq*mese per immobili di simile ubicazione e con livello di finitura standard e stato di conservazione buono.

Per quanto sopra riportato il valore individuato viene ribassato del 20% per i posti auto, pertanto si avrà 4,50 €/mq*mese - (4,50 €/mq*mese x 20%) = 3,60 €/mq * mese per i posti auto coperti.

In considerazione del fatto che oggi le trattative di locazione si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 15%, il prezzo a mq stimato risulta pari a: **3,00 € /mq*mese** per i posti auto coperti

Consultazione valori OMI

Per i posti auto coperti, i valori di mercato oscillano da un minimo di 4,00 €/mq*mese ad un massimo di 5,50 €/mq*mese.

Il valore minimo scelto di **4,00 €/mq*mese**, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà, in considerazione della particolare situazione di mercato e della disponibilità di posti auto coperti in locazione nella zona.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1
 Provincia: ROMA
 Comune: ROMA
 Fascia/zona: Suburbana LUNGHEZZA-CASTELVERDE FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)
 Codice zona: E165
 Microzona: 198
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1550	2200	L	6,5	9,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1350	1850	L	6	8	L
Posti auto coperti	Normale	700	1000	L	4	5,5	L
Posti auto scoperti	Normale	400	550	L	2,3	3,3	L
Ville e Villini	Normale	1400	1800	L	8,5	9,3	L

Stampa



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:

3,50 €/mq*mese per i posti auto coperti

Alla luce di quanto riscontrato, applicando il valore unitario sopra indicato alle superfici lorde ragguagliate e considerando i 12 mesi, si determina il seguente valore al mq di canone annuo:

1 mq x 3,50 €/mq x 12 (mesi) = **42,00 €/mq*anno** per i posti auto coperti

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 attualmente in uso per posti auto e box pertinenziali a residenza e ad uffici situati nella periferia del Comune di Roma assume il valore medio del 6,0%.

Applicando la formula

$$P = OI/R$$

Ovvero:

$$\text{Dove :} \quad OI = 42,00 \text{ €/mq*anno} \quad R = 6,0\%$$

Ovvero:

$$P = 42,00 \text{ €/anno} / 6,0\% = \text{€ } 700,00/\text{mq per i posti auto coperti}$$



Il più probabile valore di mercato attribuibile pertanto al metro quadro dei locali in esame risulterà dalla media tra i valori ottenuti con l'applicazione dei due criteri di stima e quindi pari a:

$$(\text{€ } 640,00 + \text{€ } 700,00) / 2 = \text{€ } 670,00 \text{ (Euro seicentosestanta/00) per i posti auto coperti}$$

Alla luce di quanto riscontrato il valore dei beni in esame sarà determinato applicando i valori unitari sopra indicati alle superfici lorde ragguagliate.

Avremo pertanto:

DESTINAZIONE	SUL (mq)	VALORE AL MQ	VALORE FINALE in c.t.
Ufficio - Sc. C, Int. 5	72,81	€ 1.220,00	€ 88.800,00
Abitazione - Sc. C, Int. 18)	108,95	€ 1.475,00	€ 160.700,00
Posto auto (int. 19)	18,00	€ 670,00	€ 12.000,00
Posto auto (int. 20)	18,00	€ 670,00	€ 12.000,00
Posto auto (int. 40)	19,00	€ 670,00	€ 12.700,00
Posto auto (int. 46)	18,00	€ 670,00	€ 12.000,00

Le unità immobiliari oggetto di valutazione, realizzate nell'ambito del P.d.Z. C/21 bis "Lunghezza 2" risultano tutte così intestate:

Comune di Roma

Nuova Sila Immobiliare Costruzioni srl

Diritto del concedente per 1/1

Proprietà superficiaria per 1/1

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 superficaria 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	Valore immobile	Trasferimento di proprietà	VALORE FINALE in c.t.
Ufficio - Sc. C, Int. 5	€ 88.800,00	- € 2.500,00	€ 86.000,00
Abitazione - Sc. C, Int. 18	€ 160.700,00	- € 2.500,00	€ 158.000,00
Posto auto (int. 19) (*)	€ 12.000,00		€ 12.000,00
Posto auto (int. 20) (*)	€ 12.000,00		€ 12.000,00
Posto auto (int. 40)	€ 12.700,00	- € 2.500,00	€ 10.000,00
Posto auto (int. 46)	€ 12.000,00	- € 2.500,00	€ 10.000,00
			€ 288.000,00

(*) Il costo del trasferimento di proprietà non è stato portato in detrazione in quanto già considerato per le unità immobiliari principali (Ufficio e residenza) di cui il P.A.C. costituisce pertinenza



7. CONCLUSIONI

In conclusione, sulla base dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che alle porzioni immobiliari in esame, considerate libere da pesi e da vincoli di qualsiasi natura, possa attribuirsi, tenendo conto degli opportuni arrotondamenti, i più probabili valori di mercato così come di seguito riportati:

Ufficio Sc. C, Int. 5	€ 86.000,00	(Euro ottantaseimila/00)
Appartamento Sc. C, Int. 18	€ 158.000,00	(Euro centocinquantottomila/00)
Posto Auto Coperto Int. 19	€ 12.000,00	(Euro dodicimila/00)
Posto Auto Coperto Int. 20	€ 12.000,00	(Euro dodicimila/00)
Posto Auto Coperto Int. 40	€ 10.000,00	(Euro diecimila/00)
Posto Auto Coperto Int. 46	€ 10.000,00	(Euro diecimila00)

Per un valore complessivo di stima pari a

€ 288.000,00 (Euro duecentottantottomila/00)

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea stimale 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



