
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 877/2017 della società C&C Edilsistemi srl, con sede in Roma (RM), Via Omodeo Adolfo n. 51, C. F. 09653451006, giusta sentenza di fallimento n. 897 del 22/11/2017

Arch. Flavio Mangione, perito estimatore autorizzato con provvedimento del del 10/11/2021 dall'allora G.D., dott.ssa Maria Luisa De Rosa, nel fallimento n. 877/2017

Fall. 877/2017 C&C Edilsistemi srl
Roma, Via Omodeo Adolfo n. 51

Ufficio al piano terra (Viale David Maria Turoldo, civico 30) e posto auto coperto (Viale David Maria Turoldo, civico 28) in località Castelverde censiti nel Catasto Fabbricati del comune di Roma al Foglio 669, Part. 4929, Sub. 7/3 e Sub. 35.

Architetto PhD - Flavio Mangione

CTU (Consulente Tecnico d'Ufficio e Perito) del Tribunale di Roma. Albo Penale e Civile
Via di Santa Croce in Gerusalemme 75 – 00185 Roma Viale della Pittura 16 – 00144 Roma

3335772683 - flaviomangione@libero.it

CF. MNGFLV66M23H5010 – PI. 06540611008

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione del contesto	4
Lotto Unico	8
Titolarità	9
Confini	9
Consistenza	10
Cronistoria dati catastali	10
Dati Catastali	10
Stato conservativo	11
Parti Comuni	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	14
ALLEGATI	22

INCARICO

In data 18/11/2021, Luca Belleggi, in qualità di Curatore fallimentare della società C&C Edilsistemi srl, ha dato incarico allo scrivente, Arch. Flavio Mangione, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il n. 13209, di redigere, a seguito dell'avvio del fallimento della società C&C EDILSISTEMI SRL, con sede in Roma (RM), Via Omodeo Adolfo n. 51, C. F. 09653451006, una analisi tecnica e una valutazione economica del patrimonio immobiliare.

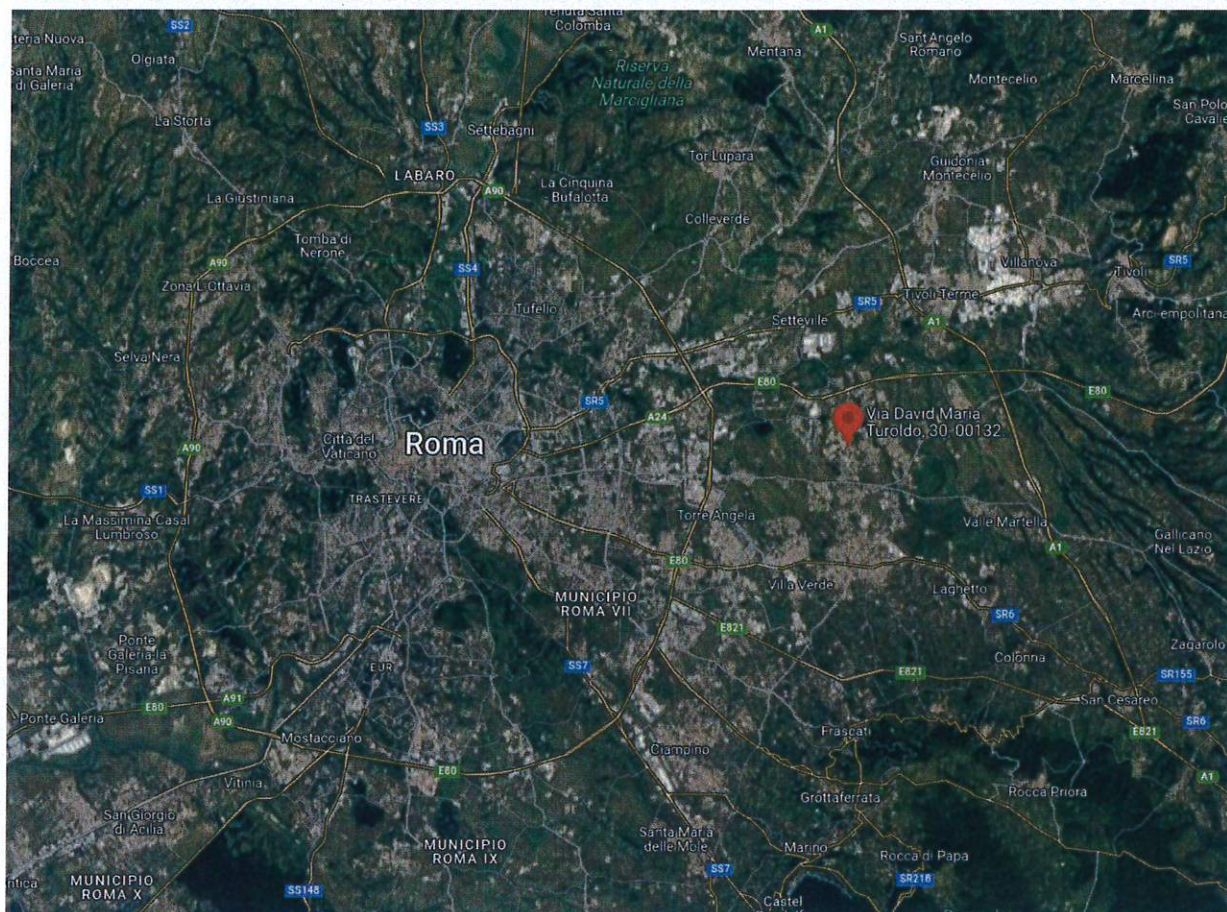
PREMESSA

I beni acquisiti all'attivo fallimentare sono costituiti dalle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato realizzato nell'esercizio del diritto di superficie ex legge 865/71, sito nel Comune di Roma, località Castelverde, Piano di Zona "B4" Castelverde, Comparto R/r, in angolo via David Maria Turoldo e Via Salvatore De Lorenzo.

Nella documentazione visionata, alcuni atti riportano nelle descrizioni generali del cespite la dicitura "appartamento uso ufficio". Allo scrivente non risultano in corso cambi di destinazione d'uso pertanto la perizia analizzerà l'immobile nella sua destinazione d'uso catastale attuale A/10.

- **Bene N° 1** – Ufficio al piano terra distinto con il numero di interno 1 (uno), avente accesso indipendente dal civico 30 di Viale David Maria Turoldo, composto da un vano, w.c. e anti w.c., portico e corte di pertinenza esclusiva, confinante con Via Turoldo, appartamenti intt. 2 e 4, salvo altri.
- **Bene N° 2** – Posto auto coperto al piano seminterrato distinto con il numero 13, avente accesso attraverso rampa carrabile dal civico n. 28 di via David Maria Turoldo, confinante con spazio di manovra, vano scala, posto auto n. 12 e 14, salvo altri.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

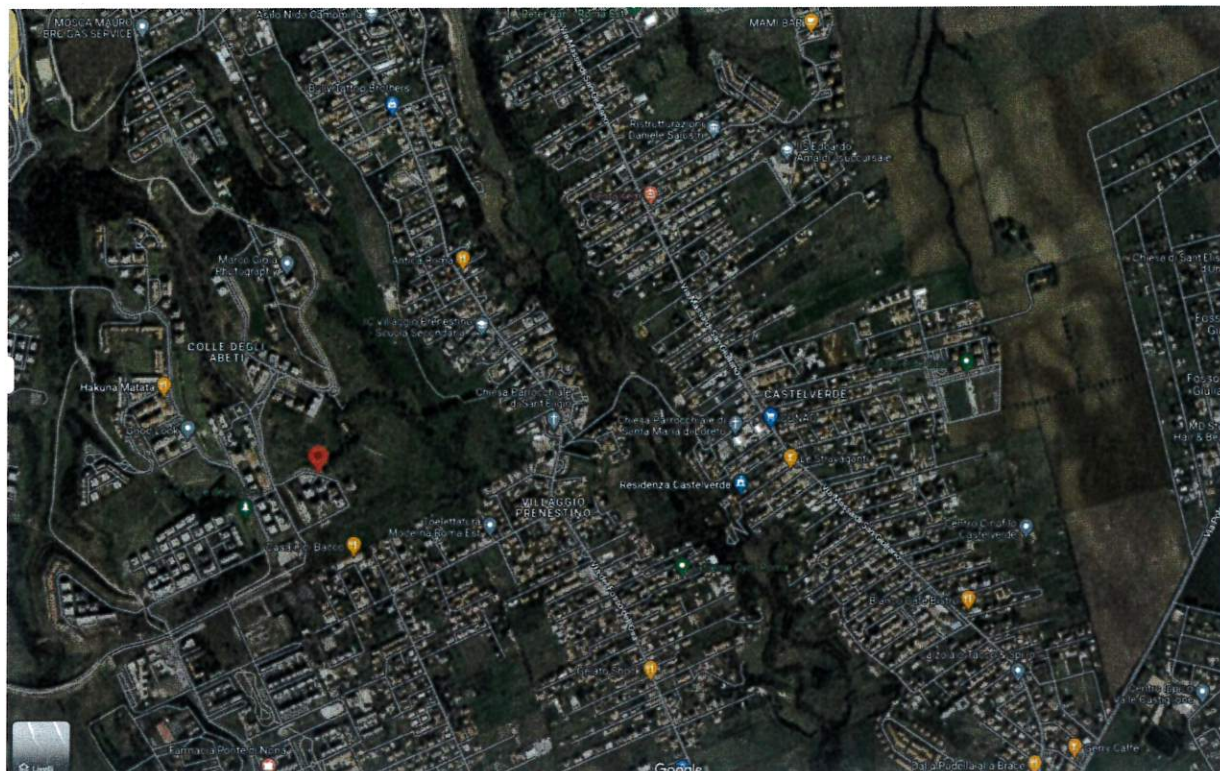


Il compendio immobiliare in oggetto si trova nel comune di Roma in località "Castelveverde – Colle degli Abeti". Castelveverde è frazione di Roma Capitale, situata in zona Z. X Lunghezza, nel territorio della zona urbanistica 8E Lunghezza del Municipio Roma VI (ex Municipio Roma VIII).

Il nucleo urbanistico di Castelveverde sorge al di fuori del Grande Raccordo Anulare fra la via Prenestina a sud e la via di Lunghezza (via Collatina) a nord, lungo la dorsale via Massa di San Giuliano, tra le frazioni di Villaggio Prenestino a ovest, Lunghezzina a nord, Fosso San Giuliano a est e Osa a sud.

L'edificio in esame si colloca nella località "Colle degli Abeti" situata a ovest della dorsale di via San Giuliano, confina a sud con il villaggio Prenestino. Dista circa 16 chilometri dal centro di Roma e 5 chilometri dal Grande raccordo anulare (in linea d'aria).

STORIA DELL'AREA



La zona di mercato in cui è inserito il compendio immobiliare in oggetto è di tipo prevalentemente residenziale ed ha visto il suo sviluppo urbanistico a partire dagli anni '50, quando un gruppo di emigrati marchigiani si è trasferito presso i territori della Tenuta di Lunghezza di proprietà del Duca Grazioli lungo la valle dell'Osa, a Castelveverde.

L'area appartenne dal Medioevo all'epoca moderna alla tenuta di Lunghezza, come risultava ancora nel 1600 nella carta del Catasto Alessandrino dell'Archivio di Stato di Roma denominata *Casale di Lunghezza*.

Nell'area circostante, a sud sud/est dell'immobile in oggetto, testimonianze relative all'età del bronzo, l'età del ferro e all'epoca pre-romana sono date da alcuni siti di grande rilevanza come le necropoli dell'Osa, la necropoli di Castiglione e l'antica e famosa città di Gabii, sorta prima dell'affermazione della potenza di Roma e che ne fu assoggettata.

Per l'epoca romana si sono avuti studi e ricerche sulle tracce delle diverse ville di età imperiale e sulle case rustiche di produzione agricola rinvenute a Castelveverde a tracciare la storia di questa collina e delle limitrofe valli.

A partire dagli anni duemila il quartiere ha conosciuto una forte esplosione dell'edilizia con la rarefazione delle aree verdi e il conseguente aumento della popolazione.

UBICAZIONE



Come già descritto, siamo a ridosso tra la Via Collatina e la Via Prenestina a circa 5 km dal G.R.A., nel Municipio VI (ex VIII).

Lungo la Via Collatina, uscendo dal G.R.A. troviamo in ordine i quartieri: Acqua Vergine, Ponte di Nona, Colle degli Abeti, Villaggio Prenestino e Castelverde tutti ormai interconnessi tra loro grazie alla viabilità interna che negli anni ha uniformato l'intera zona, anche se alcuni dei quartieri menzionati sono caratterizzati da villini o comunque costruzioni basse ed altre da edifici con adiacenti zone commerciali e servizi.

DESCRIZIONE DEL QUARTIERE

L'urbanizzazione della zona è iniziata nel 2002, quando si è dato avvio alla realizzazione sia degli edifici in edilizia libera sia di quelli di edilizia convenzionata realizzati in forza della legge 865/71 (diritto di superficie e diritto di proprietà). Durante gli scavi per la realizzazione del quartiere sono venuti alla luce una serie di reperti archeologici a testimonianza della presenza di ville di epoca romana, una strada romana che si pensa essere l'antica Via Collatina.

Oggi il quartiere in generale è dotato di servizi ed infrastrutture.

Sono presenti collegamenti con la città di Roma, che risulta raggiungibile sia con mezzi privati che con mezzi pubblici, oltre al servizio su rotaia con il treno metropolitano.

Sempre nello stesso territorio, nel 2007 è stato inaugurato uno dei centri commerciali più grandi d'Europa denominato "Centro Commerciale Roma Est" grazie al quale si è potuto aprire lo svincolo autostradale sulla A24 Roma L'Aquila che oggi ha reso ancora più snello il traffico da/per la città.

Si segnala la presenza della Stazione del Treno Metropolitana FR2 Roma – Tivoli con fermata Ponte di nona a nord-ovest dell'immobile in esame (distante in linea d'aria circa 2,3 chilometri).

PARCHI

Nel quartiere, sono presenti importanti parchi comunali come Parco Leonardo Sinisgalli, che si trova ad ovest dell'immobile, tra Via Chiodelli e Via Conti. È dotato di giochi per bambini, percorsi attrezzati ciclo pedonali e area cani.

Nella zona sono presenti ulteriori aree verdi come Parco degli Abeti, che si trova nei pressi dell'edificio in esame, su via Piero Corti.

Da indagini effettuate sembra che sia in corso la realizzazione di un ulteriore parco archeologico che prevede percorsi pedonali, ulteriore piantumazione di alberi e prati d'erba, un laghetto, un'area dotata di attrezzi ginnici ed una giochi per bambini, che sarà tagliata a metà dall'antica Via Collatina recentemente rinvenuta.

VIE DI COLLEGAMENTO

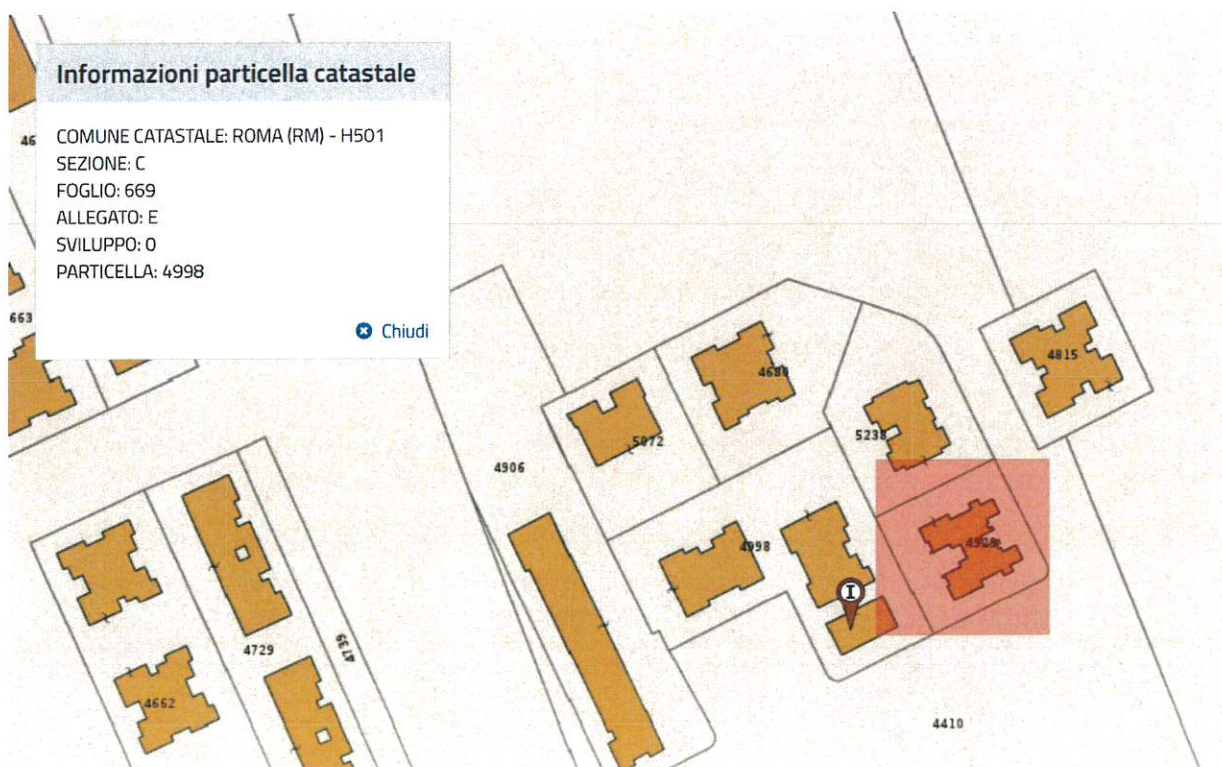
I principali collegamenti viari sono: Autostrada A24 svincolo Ponte di Nona, Via Collatina, Via Prenestina. Inoltre dal G.R.A. è possibile uscire allo svincolo La Rustica, percorrendo Via di Salone e Via Noale.

LINEE BUS

Il quartiere è collegato con linee BUS di collegamento per: Stazione Metro B Ponte Mammolo, Stazione Metro C Grotte Celoni, Stazione Treno Metropolitano fermata Ponte di Nona linea FR2 e stazione Metro C fermata Borghesiana.

STATO DEI LUOGHI

Gli immobili in esame ricadono nella particella n. 4929 del foglio 669 del catasto del comune di Roma. Il lotto comprende l'edificio residenziale, l'area di pertinenza condominiale, l'accesso al garage condominiale e spazi esterni privati. L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente da via Davide Maria Turollo.



Tale fabbricato e le successive trasformazioni, come si evince dalla documentazione ricevuta, è stato realizzato a partire dall'anno 2006.

Bene n.1: Ufficio al piano terra distinto con il numero di interno 1 (uno), avente accesso indipendente dal civico 30 di Viale David Maria Turoldo, composto da un vano, w.c. e anti w.c., portico e corte di pertinenza esclusiva, confinante con Via Turoldo, appartamenti intt. 2 e 4, di superficie catastale di 79 mq;

Bene n.2: Posto auto coperto al piano seminterrato distinto con il numero 13, avente accesso attraverso rampa carrabile dal civico n. 28 di via David Maria Turoldo, confinante con spazio di manovra, vano scala, posto auto n. 12 e 14, salvo altri.

I descritti immobili sono distinti nel Catasto Fabbricati del comune di Roma al Fg. 669, Num. 4929:

- **Sub. 7 (L'ufficio) e Sub. 3 (la corte) Graffati - Z.c. 6 Cat. A10 CL.2 Vani 2 Superficie catastale totale Mq 79 R.C. Euro 1709,47;**
- **Sub. 35 (il posto auto) - Z.c. 6 Cat. C/6 Cl. 11 Mq. 22 Superficie Catstale totale Mq. 25 R.C. Euro 76,13.**

Entrambe le porzioni immobiliari fanno parte del fabbricato residenziale realizzato nell'esercizio del diritto di superficie ex legge 865/71, sito nel Comune di Roma, località Castelveverde, Piano di Zona "B4" Castelveverde, Comparto R/r, in angolo via David Maria Turoldo e Via Salvatore De Lorenzo.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene n.1: – Ufficio al piano terra e corte esterna
- Bene n.2: – Posto auto coperto al piano seminterrato

TITOLARITÀ

Gli immobili acquisiti all'attivo fallimentare, alla data del 23/02/2023, in catasto risultano intestati:

- | | |
|--|---|
| <p>> 1. ROMA CAPITALE (CF 02438750586)
Sede in ROMA (RM)
Diritto di: Proprieta' per l'area (deriva dall'atto 1)</p> | <p>1. COSTITUZIONE del 13/02/2013 Pratica n. RM0116832 in atti dal 13/02/2013 COSTITUZIONE (n. 953.1/2013)</p> |
| <p>> 2. COCCIA Pasquale (CF CCCPQL88A12H501U)
nato a ROMA (RM) il 12/01/1988
Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1 (deriva dall'atto 2)</p> | <p>2. Atto del 20/05/2016 Pubblico ufficiale CASERTANO RAFFAELE Sede GUIDONIA MONTECELIO (RM) Repertorio n. 80943 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 47938.1/2016 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 17/06/2016</p> |

L'immobile è stato acquisto all'attivo fallimentare in forza di sentenza revocatoria n. 5854 emessa dal Tribunale di Roma in data 07/04/2021 nell'ambito del giudizio RG 55033/2018

CONFINI

Bene n. 1 – (Ufficio int. 1): Ufficio al piano terra confinante con via Turolde e gli appartamenti intt. 2 e 4

Bene n. 2 – (Posto auto coperto n. 13): Posto auto coperto al piano seminterrato avente accesso mercé rampa carrabile dal civico n.28, confinante con spazio di manovra, vano scala e posto auto n. 12 e 14, salvo altri.

CONSISTENZA

CONSISTENZE EDILIZIE						
Destinazione	Superficie Netta (mq)	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente	superficie convenzionale (mq)	Altezza (m)	Piano
Ufficio	35,8	43,5	1,2	52,20	3,05	terra
Portico coperto	50,1	51,4	0,30 fino a 25 mq - 0,10 per le superfici eccedenti	10,14	3,05	terra
Corte esclusiva scoperta	200,5	211,1	0,10 fino a 25 mq - 0,10 per le superfici eccedenti	21,11		terra
Giardino	73,5	77,5	0,20 fino a 25 mq - 0,10 superfici eccedenti	10,25		terra
Posto auto	22	22	0,3	6,60	2,55	S1
Totale superficie convenzionale				90,05		
Incidenza condominiale				0,00%		
Superficie convenzionale complessiva				90,05		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Come da visura storica prodotta in allegato n. 2.

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (CF)												
Id. Bene	Dati identificativi				Dati di classamento							
	Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Coinsistenza	Superficie catastale (mq)	Rendita	Piano	Graffato
Bene n.1		669	4929	sub. 3 - 7	6	A/10	2	2 vani	79	Euro 1,079,47	T	sì
Bene n.2		669	4929	sub. 35	6	C/6	11	22 mq		Euro 76,13	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'ufficio e il posto auto si trovano in normale stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

L'ufficio è porzione di un edificio plurifamiliare ed ha accesso indipendente dalla strada. La corte esterna con portico coperto sono di fatto il piano pilotis la copertura del garage al piano interrato. Su tali aree a giorno insistono i pilastri dell'edificio condominiale, e tali aree sono di uso esclusivo dell'immobile in oggetto. Il posto auto si trova nel garage condominiale al piano interrato ed ha accesso dalla strada attraverso una rampa condominiale. Il posto auto è adiacente allo spazio di manovra condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le porzioni immobiliari in esame fanno parte di un edificio plurifamiliare composto prevalentemente da abitazioni e articolato su 4 livelli fuori terra. È stato realizzato a partire dal mese di aprile 2006.

L'immobile in questione ha le seguenti caratteristiche generali:

- struttura portante in c.a.;
- solai in latero cemento;
- facciate rivestite con mattone laterizio faccia vista in normali condizioni;
- copertura piana;
- rifiniture, in relazione ai materiali impiegati ed alle caratteristiche degli stessi, di tipo civile di buona qualità e in normale stato di manutenzione e conservazione;
- approvvigionamento idrico da acquedotto;

Descrizione delle unità immobiliari:

L'ufficio, articolato al piano terra, è composto da un vano e un wc. L'ingresso dalla strada, al civico 30 di via Turollo, è indipendente e attraversa la corte ed il portico. La corte scoperta esclusiva si estende su un lato del fabbricato, precisamente su via Turollo (l'ingresso), la rampa condominiale, il confine con il lotto adiacente e il confine con l'unità immobiliare speculare a quella in esame. È presente un piccolo giardino verso il confine con via Turollo. Il posto auto è coperto.

Si è osservato quanto segue:

- i pavimenti dei vani sono in monocottura;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- i soffitti sono intonacati e tinteggiati;
- il bagno presenta pavimento e rivestimento in monocottura e ceramica;
- le porte interne sono in legno tamburato;
- la porta finestra di ingresso, come tutti gli infissi esterni sono dotati di grate di sicurezza metalliche;
- gli infissi esterni sono in legno e vetro atermico con avvolgibili;

Per tutti gli impianti installati dovrà essere reperita la documentazione attestante la conformità e il regolare stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato da terzi senza titolo.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle visure effettuate sul Geoportale Cartografico del Comune di Roma – Piano Regolatore Generale, l'immobile risulta inserito in: Componente - "Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - NTA: Art.62 - Strumento di attuazione: Piano di Zona B4 Castelverde – Municipio VI.

Legenda

Sistemi e Regole 1:10000

COMPONENTE: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:
Art.62

Strumento di Attuazione

TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Piano di Zona

DENOMINAZIONE: B4 Castelverde

MUNICIPIO: VI

Allegati

- Elab A - Relazione tecnica
- Elab B - NTA
- Elab C - Relazione finanziaria
- Elab D - Relazione geologica
- Elab E - Elenchi proprietà catastali
- Tav 1 - Previsioni di PRG
- Tav 2 - Inquadramento vincolistico
- Tav 3 - Perimetro PDZ su base catastale
- Tav 4 - Sistema della mobilità
- Tav 5 - Zonizzazione
- Tav 6 - regolamento per l'edificazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

Al momento non si è in possesso del titolo edilizio abilitativo e lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale in atti, pertanto non si può confermare la regolarità edilizia.

Dalla documentazione ricevuta si evince che l'immobile, del quale fanno parte le unità immobiliari in esame è stato edificato con Permesso di costruire n. 368, rilasciato dal Comune di Roma in data 11 aprile 2006 (prot. 28075, istanza n. 17493/2006).

Che per alcune varianti in corso d'opera sono state presentate presso il comune di Roma, dip. IX, le DIA rispettivamente in data 28 gennaio 2010 prot. N. QI/2010/5485 ed in data 4 agosto 2011 prot. N. QI/2011/61777, in ordine alle quali si è prodotto il silenzio-assenso.

In data 28 marzo 2013, prot. N. QI/2013/333286 è stata presentata al Dipartimento Urbanistica – Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici del Comune di Roma istanza per il rilascio della licenza di agibilità.

È stata presentata, a tal fine, istanza di accesso agli atti al SIPRE in data 05/02/2023, Prot. N. 20689, per acquisire l'ultimo titolo edilizio abilitativo necessario per verificare la conformità dello stato dei luoghi al progetto autorizzato. All'esito dell'acquisizione di tale documentazione sarà possibile riferire in via definitiva in ordine all'aspetto della conformità edilizia. Nel frattempo, stante l'urgenza che riveste il presente incarico, e tenuto conto dei tempi amministrativi che la PA impiega per rilasciare la documentazione richiesta, è stata formulata la presente valutazione estimativa sul presupposto della regolarità dell'immobile facendo riferimento alla planimetria catastale in atti della Agenzia delle Entrate. Resta inteso, qualora l'accertamento ridetto dia esito negativo il valore di stima finale e definitivo dovrà essere riformulato e rettificato per tener conto degli oneri conseguenti ad eventuali difformità riscontrate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile - APE con codice n. RMVP_2013_001 del 25/02/2013.
- Per gli impianti installati non sono state reperite le certificazioni e non è possibile certificare lo stato di manutenzione

Al momento, lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale.

Le difformità riscontrate consistono nella realizzazione di un tramezzo divisorio con porta e di un muro alto circa un metro.

Nel caso che le planimetrie catastali non coincidessero con il titolo abilitativo, l'immobile dovrà essere regolarizzato previa presentazione di apposita richiesta ex artt. 6bis D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con successivo aggiornamento catastale.

Attività e procedure amministrative per la regolarizzazione dell'immobile.

Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e lo stato documentale, impongono di procedere alla esecuzione dei lavori che riguardano la demolizione delle tramezzature interne e le opere murarie e di finitura connesse. Pertanto, sono state individuate le seguenti attività e procedure da porre in essere per conseguire la regolarizzazione dell'immobile:

- Redazione progetto con indicazione delle opere di demolizione;
- Presentazione pratica edilizia (ex artt. 6bis T.U.) per i lavori di demolizione e ripristino, con pagamento sanzioni, oneri concessori e diritti istruttori, corredata di tutta la documentazione richiesta dalla normativa legislativa e regolamentare vigente;
- Direzione lavori;
- Esecuzione lavori di demolizione e ripristino.

Stima dei costi tecnici, degli oneri amministrativi e del costo dei lavori da sostenere.

La stima dei costi in oggetto, viene formulata con riferimento agli oneri professionali da sostenere per l'espletamento delle attività tecnico-progettuali ai fini dell'attivazione delle procedure amministrative di regolarizzazione del bene. I costi suddetti sono dunque costituiti dai compensi da corrispondere ai professionisti incaricati nonché dagli oneri amministrativi, sotto forma di contributi concessori, oblazione, sanzioni e diritti d'ufficio, dovuti agli enti pubblici, per le procedure ridette. Infine per quanto riguarda i costi per l'esecuzione delle opere di demolizione e ripristino, la quantificazione, va operata con riferimento ai prezzi ufficiali, utilizzati come fonte di costo, in stime di lavori simili per interventi di recupero, ristrutturazione e manutenzione, quali quelli editi dalla DEI Tip. Genio Civile anno 2020, ed in difetto, con riferimento ai prezzi medi correnti di mercato praticati in zona da Ditte edili. La stima dei ridetti costi risulta dalle tabelle che seguono, con riferimento alle singole prestazioni/procedure.

Tabella 1 – Costi tecnici e oneri amministrativi

N	Attività	Compensi prof. (€)	Oneri e diritti amm (€)	Totale (€)
1	Pratica edilizia	1.200,00	1.200,00	2.400,00
2	Direzione lavori	600,00	-	600,00
			Totale	3.000,00

Tabella 2 – Costi lavori da eseguire

N	Opere da eseguire	Importo lavori(€)	Totale (€)
1	Demolizioni rimozioni e trasporti	3.200,00	
2	Opere di ricostruzione, rimontaggio e finitura	1.300,00	
	Totale	4.500,00	4.500,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I - Generalità sui criteri adottati per la formazione dei lotti.

La stima, nel caso di specie, riguarda un lotto unico, come già precisato, costituito da:

Bene n. 1 – Ufficio Ubicato a Roma - via David Maria Turoldo n.30 al piano terra distinto con il numero di interno 1 (uno), avente accesso indipendente dal civico 30 di Viale David Maria Turoldo, composto da un vano, w.c. e anti w.c., portico e corte di pertinenza esclusiva, confinante con Via Turoldo, appartamenti intt. 2 e 4, di superficie catastale di 79 mq;

Bene n.2 – Posto auto coperto al piano seminterrato distinto con il numero 13, avente accesso attraverso rampa carrabile dal civico n.28 di via David Maria Turoldo, confinante con spazio di manovra, vano scala, posto auto sub.36, di superficie catastale di 22 mq;

La superficie convenzionale complessiva assegnata al lotto pertanto risulta 90,05 mq

I descritti immobili sono distinti nel Catasto Fabbricati del comune di Roma al Fg. 669 Num. 4929:

- Sub. 7 (L'ufficio) e Sub. 3 (la corte) Graffati - Z.c. 6 Cat. A10 CL.2 Vani 2 Superficie catastale totale Mq 79 R.C. Euro 1709,47;
- Sub. 35 (il posto auto) - Z.c. 6 Cat. C/6 Cl. 11 Mq. 22 Superficie Catastale totale Mq. 25 R.C. Euro 76,13

Valore di stima del bene: € 103.604,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Beni N° 1-2	90,05 mq	1150,51 €/mq	€ 103.604,00	100,00%	€ 103.604,00

Ufficio al piano terra
int. 1 con portico,
corte scoperta,
giardino e posto auto
coperto in garage
condominiale

Valore di stima: € 103.604,00

Valore finale di stima: € 103.604,00

I - Criteri e metodi di stima.

Prima di illustrare il procedimento estimativo seguito per formulare la valutazione degli immobili in questione occorre fare una breve premessa di natura dottrina per giustificare l'assunzione del metodo e del criterio di stima adottati. È noto che un bene economico può avere valori diversi a seconda del motivo della stima. In altri termini, ad un bene economico possono essere attribuiti valori diversi, secondo il criterio o l'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Nel caso di specie, il quesito affidato identifica l'aspetto economico oggetto di accertamento in modo inequivocabile, ossia la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati. Il criterio di stima, od aspetto economico del bene in parola, si identifica quindi nel più probabile valore venale dello stesso, con riferimento all'attualità. Tale valore può, secondo dottrina, scaturire attraverso la stima comparativa in base al valore di mercato, se sussistono i presupposti e gli elementi per poter operare in "regime di ordinarietà" e di mercato di libera concorrenza. Ai fini della formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato degli immobili in questione, avuto riguardo ai principi dottrinari, appare opportuno sottolineare come presupposto vincolante, che il metodo di stima è unico e si basa sulla comparazione, ossia per la determinazione del valore ricercato occorre far riferimento ad una scala di prezzi noti di immobili analoghi, posti nella stessa zona, o in zone similari, avuto riguardo all'attualità. In altre parole, il metodo sintetico-comparativo consiste nell'utilizzazione dei prezzi praticati in compravendite di immobili vicini, e postula il preventivo motivato riscontro della rappresentatività di tali transazioni, e cioè l'accertamento che esse riguardino immobili muniti di caratteristiche analoghe, sia con riferimento alla obiettiva natura e consistenza morfologica, sia in relazione alla disciplina urbanistica applicabile (cfr. Cass. 21/05/90 n. 4583, in Mass. 1990). E ancora, il metodo sintetico-comparativo è quello che meglio di ogni altro risponde alla perseguita finalità di accertamento del giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita, perché si basa sull'effettiva realtà del mercato per immobili di caratteristiche similari alla data di riferimento, venendone il valore desunto da dati economici concreti, a prescindere dalla sua condizione giuridica. (cfr. Cass. 22/03/90 n. 2392, in Foro it., 1991, I, 550) Il ricorso quindi alla stima comparativa, quale mezzo idoneo all'individuazione del prezzo di mercato, postula una indagine che tenga necessariamente conto delle specifiche caratteristiche del bene da valutare (subject) e di quelli assunti a termine di paragone, (comparables) anche con riguardo ad estensione, posizione, collegamenti viari, esistenza di infrastrutture ed eventuali vincoli imposti da strumenti urbanistici, sicché sia possibile verificare l'omogeneità delle situazioni raffrontate e la attendibilità del risultato raggiunto. Nel caso di specie, per determinare il valore venale dell'immobile in questione, si reputa più attendibile e di immediata comprensione, ricorrere all'utilizzo del criterio di stima del valore di mercato, con il metodo sintetico-comparativo pluri-parametrico per "Valori tipici e Punti di merito". (cfr. tra gli altri C. Forte in "Estimo Urbano" ed. 1997; A. D'Agostino in "Estimo Immobiliare Urbano" - Ed. Esculapio- Bologna 2015; Agenzia del Territorio "Manuale operativo delle stime immobiliari" Francoangeli Editore - Milano, 2014). La scelta trova giustificazione nella necessità di adottare un metodo che risponda al requisito fondamentale che deve possedere la stima, ossia quello della ripercorribilità (tracciabilità) del procedimento estimativo. Tale caratteristica può essere considerata come elemento accessorio del ben noto principio secondo il quale la motivazione è un elemento fondamentale del giudizio di stima. Infatti qualsiasi motivazione per essere logicamente corretta (e scevra dalla contaminazione del sillogismo suppositivo), riconosciuta come valida ed accettata come oggettiva, deve essere fondata su considerazioni ed argomentazioni supportate da operazioni logiche dimostrabili anche successivamente e con algoritmi di calcolo sempre verificabili. Quanto maggiore è la possibilità, per un soggetto differente da quello estensore della stima, di ripercorrere le diverse fasi del procedimento valutativo, senza incorrere in incongruenze od errori nella logica e nello svolgimento delle argomentazioni, tanto maggiore sarà, ovviamente, l'affidabilità del risultato raggiunto. In tal senso si è operata la scelta del metodo pluri-parametrico sopra indicato. In altri termini, questo metodo consiste in: - accertare la consistenza e lo stato dell'immobile stimando; - accertare le condizioni estrinseche dello stesso; - rilevare i prezzi di mercato realizzati in recenti compravendite di beni immobili similari posti nella stessa zona, ed in zone analoghe, avuto riguardo alle loro condizioni intrinseche ed estrinseche e verificata l'ordinarietà dei prezzi medesimi; - effettuare la comparazione estimativa in base a parametri tecnici omogenei: - apportare eventuali modifiche in aggiunta o detrazione al valore sopra determinato per particolari caratteristiche differenziali che presenta il bene oggetto di stima. Quindi, appare evidente che la ricognizione generale del mercato immobiliare riveste particolare importanza, in quanto è

attraverso questa indagine cognitiva che si perviene all'acquisizione dei dati relativi al valore venale unitario normale. La ricerca, volta all'acquisizione dei dati storici, è stata condotta avuto riguardo al mercato immobiliare del Comune di riferimento e per Comuni limitrofi aventi analoghe caratteristiche. Nell'indagine conoscitiva, si è tenuto conto dei prezzi noti, realizzati recentemente per le compravendite di immobili simili desunti dalle seguenti fonti ufficiali:

- Osservatorio Mercato Immobiliare (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio-Agenzia delle Entrate);
- Agenzia delle Entrate;
- C.R.I.;
- ISTAT;
- A.N.C.E.;
- A.C.E.R.;
- CRESME;
- NOMISMA;
- Osservatorio Immobiliare;
- CENSIS;
- Camera di Commercio di Roma: Listino Ufficiale Borsa Immobiliare;
- Osservatorio Immobiliare FIAIP;
- Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare (ONMI) della Tecnoborsa;

Inoltre sono stati rilevati anche i valori di stima previsionali assunti da:

- Primarie Agenzie immobiliari (Gabetti Agency, Tecnocasa, Toscano, etc.);
- Portali Agenzie immobiliari (Borsino, Immobiliare.it, etc.);
- Studi professionali;
- Agenti immobiliari;
- Borsa immobiliare di quotidiani e periodici (Messaggero, Sole 24 ore, Porta Portese, ecc.);
- Primari Istituti di Credito – settore mutui fondiari.

Sono stati altresì tenuti in giusta considerazione, gli ulteriori dati desunti dalla consultazione di pubblicazioni tecniche specializzate quali:

- Consulente Immobiliare de il Sole 24 Ore - Ed. Pirola;
- Valori Immobiliari F. Tamborrino - Ed. Pirola.

Le indagini così effettuate e le fonti prese a riferimento, hanno consentito di approntare un coacervo di dati, avente rilevanza e utilità orientativa, che consente di giungere alla determinazione del c.d. "valore normale o valore medio" il quale costituisce la base di calcolo su cui operare gli ulteriori correttivi particolari. Tali correttivi, poiché debbono tener conto degli aspetti intrinseci ed estrinseci propri del bene immobile oggetto di stima, possono risentire, in maniera rilevante, della soggettività dell'estimatore. Come ogni giudizio umano, anche il giudizio di stima, trova la sua forza oggettiva nella motivazione che lo precede. Ora, al fine di ridurre quanto più possibile l'elemento soggettivo nel giudizio di stima, lo scrivente ha ritenuto opportuno, ancorare le proprie scelte estimative ad elementi reali, obiettivi e tabellari. Le considerazioni che hanno generato tale convincimento sono molteplici tra cui:

- a) La necessità di elaborare un criterio di stima che, sulla scorta di principi economici estimativi di fondo, rendesse immediatamente visibili gli elementi di valutazione posti a base di calcolo per l'espressione del valore economico.
- b) La pedissequa e rigorosa interpretazione, in senso sia positivo che negativo, dei coefficienti correttivi scaturenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità oggetto di stima con riferimento al mercato reale.
- c) La scarsa rilevanza del fattore "soggettivo" insito nella personalità dell'estimatore determinata dall'applicazione di parametri tabellari, al fine di rendere il giudizio di stima obiettivo e generalmente valido.

In relazione a ciò, i parametri a cui si è fatto riferimento sono:

- Valore normale unitario;
- Superficie convenzionale;
- Destinazione;
- Ubicazione;
- Taglio commerciale;
- Livello di piano;
- Altezza utile interna;
- Veduta – Esposizione;
- Stato di conservazione e manutenzione.

Ai fini dell'adozione dei ridetti coefficienti correttivi, in maniera oggettiva e documentata, si è fatto riferimento a fonti normative e regolamentari, bibliografiche e ad apposita letteratura specialistica, tra cui : Circolare dei LL.PP. n. 12480 del 26 marzo 1966 , Legge 2945 del 1993; Legge 392/78; C. Forte in "Estimo Urbano" ed. 1997 e A. D'Agostino in "Estimo Immobiliare Urbano"- Ed. Esculapio- Bologna 2014; Agenzia del Territorio "Manuale operativo delle stime immobiliari" Francoangeli Editore – Milano, 2014; G. Castello "Manuale operativo degli Standard di stima immobiliare" –Wolters Kluwer Italia, 2013).

Da cui:

- Valore normale unitario
l'acquisizione di questa entità economica è il frutto dell'indagine di mercato riferita precedentemente. (cfr. indagini di mercato all. 04).
- Superficie convenzionale -Destinazione
la superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:
 - a) intera superficie dell'abitazione;
 - b) dal 25 al 35 per cento della superficie dei balconi, terrazzi e portici in relazione alla superficie degli stessi e al rapporto tra la superficie principale dell'abitazione e la superficie accessoria, secondo la legge economica della produttività marginale decrescente;
 - c) il 30 per cento della superficie delle cantine;
 - d) il 30 per cento della superficie del posto auto in uso esclusivo;
 - e) il 50/60 per cento della superficie del box auto o accessori esterni
 - f) dal 5 al 20 per cento della superficie scoperta di pertinenza, in relazione alla superficie della stessa, del livello dotazionale e del rapporto tra la superficie principale dell'abitazione e la superficie accessoria, secondo la legge economica della produttività marginale decrescente.
- Ubicazione
in relazione all'ubicazione avremo:
 - a) 0,85 per la zona agricola;
 - b) 1,00 per la zona edificata periferica;
 - c) 1,10 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
 - d) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
 - e) 1,30 per il centro storico.
- Taglio commerciale
Per tener conto della maggiore o minore appetibilità del bene in relazione al taglio commerciale si applicano i seguenti coefficienti:
 - 1,20 per u.i. con superficie < a mq. 46,00;
 - 1,10 per u.i. con superficie > mq. 46,00 e < mq. 70;
 - 1,00 per u.i. con superficie > di mq. 70,00 e < mq. 125;
 - 0,95 per u.i. con superficie > di mq. 125.

- Livello di piano
in relazione al livello di piano si applicano i seguenti coefficienti:
-0,90 per abitazioni al piano terra; 0,95 per abitazioni al piano rialzato;
-1,00 per abitazioni situate nei piani intermedi e ultimo;
-0,95 per abitazioni situate al piano quarto e superiori in edifici privi di ascensore;
-1,20 per abitazioni situate al piano attico;
-1,10 per abitazioni situate al piano attico in edifici privi di ascensore.

- Coefficiente di altezza interna
in funzione delle altezze si applicano i seguenti coefficienti:
Da 2,40 a 2,69 0,90
Da 2,70 a 3,20 1,00
Da 3,21 a 3,50 1,02
Da 3,60 a 4,00 0,98
Da 4,10 a 4,50 0,95
Da 4,60 a 5,00 0,98
Da 5,10 a 5,50 1,05

- Coefficiente di prospetto o veduta
in relazione al prospetto o veduta si applicano i seguenti coefficienti:
- su via principale 1,10
- su via secondaria 1,00
- su area cond. 0,97
- su distac. laterale 0,95
- vani ciechi 0,70

- Esposizione
in ragione della prevalente esposizione dell'unità immobiliare si sono attribuiti i seguenti coefficienti:
-Nord 0,90
-Nord-est 0,95
-Est 1,04
-Sud 1,00
-Sud-Est 1,02
-Sud-Ovest 0,98
-Ovest 0,93
-Nord-Ovest 0,92

- Stato di conservazione e manutenzione
in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:
-Normale 1,00
-Sufficiente 0,95
-Mediocre 0,90;
-più che mediocre 0,80
-Scadente 0,60

Sulla scorta delle argomentazioni svolte nel capitolo precedente, si può passare senz'altro alla valutazione delle unità immobiliari in questione. Dalle risultanze degli accertamenti svolti e dalla consultazione della documentazione prodotta in atti, è stato possibile accertare la consistenza delle unità immobiliari, puntualmente calcolata e indicate nei paragrafi precedenti a cui si rimanda per i dettagli. In sintesi le consistenze assunte sono:

Destinazione	Superficie Netta (mq)	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente	superficie convenzionale (mq)	Altezza (m)	Piano
Ufficio	35,8	43,5	1,2	52,20	3,05	terra
Portico coperto	50,1	51,4	0,30 fino a 25 mq - 0,10 per le superfici eccedenti	10,14	3,05	terra
Corte esclusiva scoperta	200,5	211,1	0,10 fino a 25mq - 0,10 per le superfici eccedenti	21,11		terra
Giardino	73,5	77,5	0,20 fino a 25 mq - 0,10 superfici eccedenti	10,25		terra
Posto auto	22	22	0,3	6,60	2,55	S1
Totale superficie convenzionale				90,05		
Incidenza condominiale				0,00%		
Superficie convenzionale complessiva				90,05		

Attribuzione dei Coefficienti Correttivi e calcolo coefficiente complessivo.

Ufficio e accessori.

Alla ridetta porzione immobiliare sono stati oggettivamente attribuiti i seguenti coefficienti correttivi: - Destinazione: coeff. 1,20, trattandosi di u.i. di taglio dimensionale ridotto pertanto appetibile sul mercato immobiliare. Gli altri coefficienti correttivi tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie delle unità immobiliare oggetto di stima sono i seguenti:

- Ubicazione: coeff. 1,00, trattandosi di zona edificata periferica;
- Altezza interna: coeff. 1,00, avendo un'altezza di 3,05 m;
- Livello di piano: coeff. 0,90 per unità immobiliare al piano terra;
- Esposizione prevalente: coeff. 0,93 avendo esposizione prevalente a Ovest
- Veduta: coeff. medio 0,95, avendo veduta su distacco-viabilità privata;
- Stato manutentivo: coeff. 1,00, poiché si riscontra complessivamente uno stato normale;
- Calcolo coefficiente complessivo: $1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,93 \times 0,95 \times 1,00 = 0,796$

III - Seconda fase processo estimativo: Indagini di mercato.

La base di calcolo su cui operare la presente stima si fonda sulla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI. Per la zona in esame non sono presenti in banca dati elementi per la stima di unità immobiliari ad uso ufficio. Si utilizzano pertanto i valori medi di mercato per le unità residenziali, in quanto il bene, per le sue caratteristiche può essere a questi ultimi assimilato.

Le indagini premesse hanno consentito di accertare che il valore al nuovo o in normali condizioni di stato e manutenzione, di immobili destinati a civile abitazione, tipologia appartamento, con riferimento al primo semestre del 2022, oscilla da 1300 a 1800 €/mq., così ottenuti:

A-Fonte: OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

Fonte	localizzazione	Valore min €/mq	Valore max €/mq	Valore medio €/mq
-O.M.I.	Zona suburbana/ponte di nona E53	1.300	1.800	1.550
Valore medio				1.550

IV - Terza fase processo estimativo: Stima degli immobili.

A questo punto si può procedere alla stima del più probabile valore di mercato attuale degli immobili, al netto delle: "decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione dello stato di conservazione degli immobili, dei vincoli opponibili, dei costi di sanatorie (art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.)" ossia delle detrazioni operate per spese e oneri di regolarizzazione e riduzione in pristino, divisione, oltre i coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche intrinseche tra cui lo stato di manutenzione e conservazione del bene, come segue:

1. Ufficio al piano terra e accessori

Valore unitario (€/mq)	Superficie convenzionale (mq)	Prodotto coeff. correttivi	Valore di stima (€)
1.550	90,05	0,796	111.104,00
detrazioni	1-Per pratica edilizia di regolarizzazione Tab. 1 -compensi prof., oneri e diritti amministrativi. + Tabella 2 -lavori di ripristino		-7.500,00
Valore di stima attuale in c.t.			103.604,00

Precisazioni:

Per quanto riguarda la regolarità edilizia si evidenzia che è stata presentata, a tal fine, istanza di accesso agli atti al SIPRE in data 05/02/2023, Prot. N. 20689, per acquisire l'ultimo titolo edilizio abilitativo necessario per verificare la conformità dello stato dei luoghi al progetto autorizzato. All'esito dell'acquisizione di tale documentazione sarà possibile riferire in via definitiva in ordine all'aspetto della conformità edilizia. Nel frattempo, stante l'urgenza che riveste il presente incarico, e tenuto conto dei tempi amministrativi che la PA impiega per rilasciare la documentazione richiesta, è stata formulata la presente valutazione estimativa sul presupposto della regolarità dell'immobile facendo riferimento alla planimetria catastale in atti della Agenzia delle Entrate. Resta inteso, qualora l'accertamento ridetto dia esito negativo il valore di stima finale e definitivo dovrà essere riformulato e rettificato per tener conto degli oneri conseguenti ad eventuali difformità riscontrate.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico deposita la relazione di stima, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 28/02/2023

Il Consulente Tecnico

(Dott. Arch. Flavio Mangione)



MANGIONE Flavio
Ordine degli
Architetti PPC di
Roma e provincia
Architetto
28.02.2023
12:22:28
GMT+01:00

ALLEGATI

N	Descrizione
1	Servizio fotografico
2	Visure catastali storiche
3	Planimetrie catastali
4	Indagini di mercato (OMI)
5	Istanza accesso atti amministrativi
6	Planimetria con difformità edilizie