

PARTE SECONDA

APPALTI CIRF S.R.L. **IMMOBILI IN COMUNE DI ROMA** **PROPRIETA' A – VIA ABBATEGGIO** **N.7 CANTINE E N. 1 TERRENO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Società incaricata della CTU:
de Marinis, de Pinedo&PartnersSrl
00191 Roma – Via Di Villa Severini,
54

Direttore Tecnico:
Arch. Fabia de Pinedo

Estensore della relazione:
Arch. Ilaria Schiaroli

Responsabile delle valutazioni
immobiliari:
Perito Immobiliare Simone de Marinis

INDICE GENERALE

PARTE SECONDA

1.	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	3
2.	PROVENIENZA E IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	4
3.	STATO DI OCCUPAZIONE.....	6
4.	REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	7
5.	ANALISI SERVITU'	7
6.	ANALISI CATASTALE.....	7
7.	ANALISI TITOLI EDILIZI.....	9
8.	ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	10
9.	CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI.....	10
10.	STIMA DEL VALORE DI MERCATO	11

ALLEGATI A:

1. Rapporto fotografico
2. Atti provenienza
3. Regolamento di Condominio
4. Documentazione catastale
5. Titoli edilizi
6. Convenzione urbanistica
7. Comparabili

1.DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

La proprietà A comprende **n.7 cantine** site al Piano S2-interrato di un edificio residenziale facente parte di un complesso immobiliare sito in Roma Via Abbateggio nn. 9, 9/A, 11, 13, 13/A, 15, 17, 19. Oltre a n. 2 porzioni di terreno, residue, identificate alle p.lle nn.3807 e 3804 del foglio 669 confinanti con la p.lla 4737 su cui insiste il fabbricato residenziale nel quale si trovano le cantine in oggetto.

Il complesso, edificato tra il 2008 e il 2010, è costituito da due fabbricati distinti, denominati Edificio "A" ed Edificio "B" realizzati con struttura portante in cemento armato, tamponature in blocchi di poroton, copertura inclinata in cemento armato e laterizio, rivestita con tegole marsigliesi, finitura esterna ad intonaco tintecciato con porzioni di muratura a vista, non presenta particolari pregi architettonici e alla data del sopralluogo era in normale stato di manutenzione generale.

Il complesso edilizio ha destinazione d'uso residenziale.

L'Edificio "A" sviluppa tre piani fuori terra a destinazione d'uso abitativo per un totale di n. 12 unità immobiliari, le cantine oggetto di stima sono situate al piano S2-interrato di tale edificio. La proprietà A è costituita da **n. 7 cantine** con duplice accesso, carrabile da Via Abbateggio n. 19 e pedonale tramite scala condominiale da Via Abbateggio n. 15, site al piano secondo interrato (**CFR. ALLEGATO 1A**):

	INDIVIDUAZIONE UNITA' (n.)	SUBALTERNO DI RIFERIMENTO	SUPERFICIE CATASTALE (mq)
ID_01	CANTINA N. 1	44	8,00
ID_02	CANTINA N. 2	45	8,00
ID_03	CANTINA N. 3	46	10,00
ID_04	CANTINA N. 7	50	13,00
ID_05	CANTINA N. 8	51	13,00
ID_06	CANTINA N. 9	52	11,00
ID_07	CANTINA N. 10	53	15,00
ID_08	TERRENI	P.LLE 3807-3804	498,00

ID_01 – 02 – 03 – 04 – 05 – 06 – 07_Via Abbateggio n.19

Le n. 7 cantine tutte di forma planimetrica regolare alla data del sopralluogo presentavano tutte le seguenti finiture interne:

- pavimento in cemento

- pareti grezze non intonacate con blocchi di poroton a vista
- soffitti grezzi non intonacati
- porte REI di accesso in metallo
- illuminazione con plafoniere a soffitto

I locali sono dotati di impianto elettrico, non funzionante alla data del sopralluogo.

ID_08 Terreno p.lle 3807 e 3804

A seguito delle analisi condotte e del reperimento della documentazione tecnica, si è appurato che le porzioni di terreno ricadenti nel foglio 669 particelle nn. 3807 e 3804 sono costituite da due terreni di forma regolare, confinanti con quello al Foglio 669 Part. 4737 già noto e su cui è stato edificato il complesso immobiliare di proprietà sito in Roma Via Abbateggio nn. 9, 9/A, 11, 13, 13/A, 15, 17, 19, immobile in cui sono collocate le cantine sopraccitate.

Il terreno al Foglio 669 Part. 3807 è un lotto confinante accorpato all'originario noto p.lla 4737 su cui insistono le cantine, ed oggetto di attuazione del comparto "45" interno al P.P. di zona "O" n°18 e citato nella Convenzione Urbanistica, al fine di aumentare la volumetria edificabile dei fabbricati del complesso di Via Abbateggio.

Il terreno al Foglio 669 Part. 3804, invece, è un lotto ceduto dalla Società Appalti Cirf S.r.l. al Comune di Roma per la realizzazione di una strada urbana.

L'area di corte comune ricadente nella p.lla 3807 risulta area a verde, in fase di sopralluogo non è stato possibile accedervi, sembrerebbe annessa alla corte di altra u.i..

2.PROVENIENZA E IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

DESCRIZIONE:Il lotto sul quale è stato edificato il fabbricato di cui la proprietà A fa parte, è pervenuto in proprietà della Appalti CIRF S.r.l. in virtù di **(CFR. ALLEGATO 2A)**:

1. Atto di permuta a rogito Notaio Elvira Bellelli di Roma del 28.07.2005, repertorio n. 51456, raccolta n. 13494, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 4 il 02.08.2005 al n. 8201, serie 1T, tra il Sig. [REDACTED] il Sig. [REDACTED] nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della "APPALTI CIRF S.r.l.", con cui
"...Il Sig. [REDACTED] cede e trasferisce a titolo di permuta alla società "APPALTI CIRF S.r.l.", che come avanti rappresentata, accetta ed acquista il seguente lotto di terreno edificabile sito in Comune di Roma via Abbateggio snc della superficie di metri quadrati 2371 (duemilatrecentosettantuno) distinto in Catasto Terreni al foglio 669 e aventi le seguenti particelle:

- 3961 (ex 3806/a) della superficie di metri quadrati 1703 (millesettecentotré), avente destinazione fondiaria, RD EURO 15,83, RA EURO 6,60;
- 3959 (ex 3805/a) della superficie di metri quadrati 538 (cinquecentotrentotto), avente destinazione fondiaria, RD EURO 5, RA EURO 2,08;
- 3807 di complessivi metri quadrati 130 (centotrenta) avente destinazione fondiaria come risultano dal frazionamento redatto su estratto di mappa n.512536/2005 dal Geometra Filippo Morcone dell'Albo di Roma approvato in data 13 luglio 2005..."

2. Atto unilaterale di cessione gratuita a rogito Notaio Elvira Bellelli di Roma del 28.07.2005, Repertorio n. 51457, Raccolta n. 13495, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 4 il 03.08.2005 al n. 3948, serie 1, con cui il Sig. [REDACTED]

"..cede definitivamente ed irrevocabilmente, a titolo gratuito e senza corrispettivo alcuno, al Comune di Roma la superficie di terreno di metri quadrati 3213 (tremiladuecentotredici) come di seguito indicati al foglio 669:

- Particella 3801 dei metri quadrati 2292 (duemiladuecentonovantadue) a destinazione in parte a verde pubblico ed in parte a parcheggio;
- Particella 3802 di metri quadrati 31 (trentuno) a destinazione parcheggio;
- Particella 3803 di metri quadrati 16 (sedici) a destinazione parcheggio;
- Particella 830 di metri quadrati 56 (cinquantasei) a destinazione parcheggio;
- **Particella 3804** di metri quadrati 368 (trecentosessantotto) a destinazione viabilità pubblica;
- Particella 3960 (ex 3805/b) di metri quadrati 106 (centosei) a destinazione parcheggio;
- Particella 3962 (ex 3806/b) di metri quadrati 344 (trecentoquarantaquattro) a destinazione parcheggio..."

3. Atto d'obbligo a rogito Notaio Elvira Bellelli di Roma del 03.12.2007, repertorio n. 55602, raccolta n. 15495, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 4 il 04.12.2007 al n. 2157, serie 1T, con cui il Sig. [REDACTED] nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della "APPALTI CIRF S.r.l.", a seguito della stipula dei due atti succitati e alla presentazione del progetto prot. 29140/2005 per la realizzazione di un complesso residenziale da realizzare sul lotto acquistato, si impegna:

"...a vincolare l'area occorrente, di metri quadrati 2371 (duemilatrecentosettantuno) al servizio della progettata costruzione(...)a mantenere una superficie di metri quadrati 647,50 (seicentoquarantasette virgola cinquanta) a parcheggio privato(...)a sistemare e mantenere a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi(...)a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al

piano secondo interrato al servizio dell'edificio denominato A, dei locali al piano seminterrato al servizio degli appartamenti sovrastanti, di entrambi gli edifici denominati A e B; a mantenere a destinazione d'uso non residenziale dei locali accessori al piano terra rialzato, al servizio dell'edificio denominato B; a mantenere libera ed a giorno la superficie a portico posta al piano terra rialzato degli edifici..."

4. CONVENZIONE URBANISTICA a Rogito Notaio Elvira Bellelli in Roma, in data 14.10.2008 Repertorio n. 56986, Raccolta n. 16269, registrato all'Agenzia delle Entrate Roma 4 in via telematica il 04.11.2008 al n. 21530 serie 1T.

Stipulata tra i proprietari interessati ed il Comune di Roma, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in attuazione del Comparto n. 45 interno al piano particolareggiato P.P. di zona "O" n. 18 –"Castelverde Osa S. Eligio" approvato con Delibera G.R. n. 2013 del 21.12.2001; premesso che

La Società Appalti CIRF S.r.l. a seguito di atto di compravendita in data 13.12.2004 Rep. nn.100618/36694 notaio Mattiangeli, e rettificato con atto a mio rogito in data 28.7.2005, con il Sig. ██████████, è proprietaria delle aree a destinazione fondiaria, in riferimento ai terreni ubicati in Roma, località Castelverde, inseriti nel Comparto n. 45 della superficie complessiva di mq. 2371 (fondiaria) che come risulta dal frazionamento n. 512536/05 del 13.7.2005, sono censiti al N.C.T. con l'indicazione delle rispettive destinazione al Foglio n. 669, all. 1510: p.lla 3959 fondiario mq 538; p.lla 3961 fondiario mq. 1703, esterne al comparto: p.lla 3807 fondiario mq 130; che in conformità alle NTA del P.P. con domanda prot. Dip. XIX n. 3922 del 6-5-2004 il precedente proprietario ha proposto un intervento di realizzazione edilizia residenziale nelle aree fondiarie del Comparto n.45 per mc 3.341; che in conformità all'art. 14 delle NTA del P.P. la società proprietaria intendne accorpate al Comparto n. 45 la cubatura relativa all p.lla n. 3807 di mq. 130, posta in contiguità, ed esterna al comprensorio ma interna al P.P. con possibilità di realizzo di ulteriori mc 65, per un totale di mc 3.406 in conformità alle NTA del P.P., la società proprietaria dichiara di conservare la proprietà del terreno, rimasto libero d edificazione, si obbliga ad asservire lo stesso e a mettere a dimora in albero di h non inferiore a ml 3,50. L'intervento prevede l'assunzione a carico della proprietà degli oneri relativi alle OO.UU. nonché al costo di costruzione e la cessione gratuita di aree a destinazione pubblica; con atto unilaterale del 28.7.2005 a mio rogito rep. nn. 51457/13495, registrato in Roma il 03.08.2005, il sig. R. Giacometti ha ceduto, senza corrispettivo alcuno, al Comune di Roma, aree per mq. 3213 a destinazione pubblica all'interno del Comparto n. 45, già frazionate e censite al NCT di Roma al Foglio 669m, all. 1510: p.lla 3801 verde pubblico e parcheggio mq . 2292; p.lla 3802 parcheggio pubblico mq 31; p.lla 3803 parcheggio pubblico mq. 16; p.lla 3804 viabilità pubblica

mq. 368; p.lla 3960 parcheggio pubblico mq. 106; p.lla 3962 parcheggio pubblico mq. 344 ... (omissis).

ART.1 Oggetto della convenzione è la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo totale dei contributi dovuti ai sensi artt. 5 -7 e 11 L.10/77, ... in adempimento all'obbligo assunto dalla proprietà con atto unilaterale di cessione del 28.7.2005 rep. 51457.

Art. 15 Cessione Aree ... (si riportano tutte le particelle elencate nella premessa).

AVVERTENZE: Si è fatto espresso riferimento a quanto riportato nei titoli di provenienza per l'esatta identificazione ed i confini degli immobili originari.

PROBLEMATICHE: Non sono state eseguite verifiche sulla liceità e continuità degli atti di compravendita, sulla presenza di vincoli o gravami pregiudizievoli (ispezioni ipotecarie e trascrizioni), non sono state eseguite verifiche sui confini della proprietà, non rientrando queste attività nell'incarico conferitoci.

GIUDIZIO: Non si esprime un giudizio sulla liceità e sulla conformità di legge dell'atto di compravendita e sulla continuità delle trascrizioni.

ATTO DI ACQUISTO TRASCritto	ATTO DI ACQUISTO IN ATTESA DI TRASCRIZIONE	ATTO DI ACQUISTO NON TRASCritto

RACCOMANDAZIONI: Prima di predisporre gli avvisi di vendita si raccomanda di far eseguire una certificazione notarile attestante la continuità degli atti di provenienza nel ventennio con ispezione per accertamento di ipoteche e gravami pregiudizievoli.

3.STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo gli immobili erano liberi da persone e non vi erano attrezzature o cose all'interno. Il sopralluogo è stato effettuato su ciascuno degli immobili ad eccezione del sub. 51 – ID_05 poiché chiuso e probabilmente occupato senza titolo. Il terreno ricadente nella p.lla 3807 risulta di fatto area di corte comune non censito all'urbano.

4. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Per l'edificio di cui sono porzione gli immobili in oggetto, è vigente un regolamento condominio per il quale non sono stati forniti gli estremi di registrazione o deposito **(CFR. ALLEGATO 3A)** al quale si fa espresso riferimento per l'uso e i limiti della proprietà condominiale e privata nonché per l'attribuzione dei millesimi di proprietà.

5. ANALISI SERVITU'

Non rilevate in questa fase ad eccezione delle servitù convenzionali derivanti dal rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione dell'edificio e dalla servitù convenzionali derivanti dal regolamento di condominio. **(CFR. ALLEGATI 2A E 3A)**

6. ANALISI CATASTALE

DESCRIZIONE: L'immobile è attualmente censito alla Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Comune di Roma–Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi **(CFR. ALLEGATO 4A)**:

Particella identificativa del fabbricato e dell'area di sedime

CATASTO TERRENI					
	Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie	Dati Derivanti
	669	4737	ENTE URBANO	2241 mq	Tipo mappale del 05/05/2010 protocollo n. RM0545078 in atti dal 05/05/2010 presentato il 05/05/2010 (n. 545078.1/2010)
ID_08	669	3807	SEMINATIVO - 3	130 mq	FRAZIONAMENTO del 28/10/2004 protocollo n. RM0754134 in atti dal 28/10/2004 (n.754134.1/2004)
	669	3804 *	SEMINATIVO - 3	368 mq	FRAZIONAMENTO del 28/10/2004 protocollo n. RM0754134 in atti dal 28/10/2004 (n.754134.1/2004)

Unità immobiliari

CATASTO FABBRICATI									
	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Dati Derivanti
ID_01	669	4737	44	C/2	6 mq	8 mq	24,17	S2	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
ID_02	669	4737	45	C/2	6 mq	8 mq	24,17	S2	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
ID_03	669	4737	46	C/2	9 mq	10 mq	36,26	S2	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

ID_04	669	4737	50	C/2	11 mq	13 mq	44,31	S2	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
ID_05	669	4737	51	C/2	12 mq	13 mq	48,34	S2	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
ID_06	669	4737	52	C/2	9 mq	11 mq	36,26	S2	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
ID_07	669	4737	53	C/2	13 mq	15 mq	52,37	S2	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Estratto di mappa



Toponomastica – Via Abbateggio n.19 piano S2 (sub.44-45-46-50-51-52-53)

Ditta intestata - Coincide con l'attuale proprietà (Appalti CIRF S.r.l. con sede in Roma)
 Fatta salva la p.lla 3804 ancora intestata alla Appalti CIRF S.r.l. da Volturare al Comune di Roma come da atto di cessione del 28.07.2005.

ID_01 – 02 – 03 – 04 – 05 – 06 – 07 - 08

Catasto Terreni: Dalla comparazione dello stato dei luoghi con l'estratto di mappa non emergono apparenti difformità e/o incongruenze.



La Visura al Terreni della p.lla 3804 risulta in ditta non aggiornata, necessita presentazione Voltura Catastale, la porzione dell'area della p.lla 3804 è strada carrabile ceduta al Comune con atto d'obbligo.

Per quanto attiene alla p.lla 3807 la stessa risulta correttamente intestata alla Appalti CIRF S.r.l., area a verde asservita all'edificato: non inserita all'urbano né accatastata.

Catasto Fabbricati: Dal confronto tra stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nella planimetria catastali in atti non risultano incongruenze. Sono state evidenziate le seguenti difformità:

- Toponomastica incompleta per mancanza interni cantine e del secondo civico di accesso.
- Mancato accatastamento all'urbano del terreno insistente sulla p.lla 3807 area di corte.

PROBLEMATICHE: Nessuna difformità riscontrata tra lo stato dei luoghi e quanto graficizzato nella planimetria catastale. Si precisa che il sopralluogo è stato effettuato su ciascuno degli immobili ad eccezione del sub. 51 poiché chiuso e occupato impropriamente. Toponomastica incompleta. L'area di corte della p.lla 3807 non era accessibile alle date dei sopralluoghi espletati.

GIUDIZIO: Conforme. Toponomastica incompleta.

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

RACCOMANDAZIONI: la toponomastica catastale imprecisa per assenza di inserimento degli interni delle cantine e del secondo numero civico di accesso n. 15. Il trasferimento degli immobili, ai fini della stipula notarile, è possibile anche senza aggiornamento della toponomastica; per il catasto la variazione catastale toponomastica è legata obbligatoriamente alla ripresentazione della planimetria catastale; pertanto, ove non sono presenti ulteriori difformità catastali non è obbligatorio l'aggiornamento. Deve essere aggiornata l'intestazione della P.lla 3804 di proprietà del Comune di Roma per atto cessione aree del 2005. E deve essere accatastata l'area di corte p.lla 3807 con Tipo Mappale al Terreni e Doc.fa all'urbano.

COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE: Il costo per la regolarizzazione catastale toponomastica non essendo obbligatorio per la stipula non viene applicato.

Per la p.lla 3807 area di corte dovrà essere regolarizzata con T.M. all'urbano come ente urbano e accatastata come area di corte. Costo regolarizzazione stimato in circa Euro 3.000,00 comprensivo di CP ed IVA e diritti catastali.

Per la p.lla 3804 dovrà essere effettuata voltura con corretta intestazione della proprietà al Comune di Roma.

7.ANALISI TITOLI EDILIZI

ID_01 – 02 – 03 – 04 – 05 – 06 – 07 - 08

DESCRIZIONE: Il fabbricato di cui sono porzione gli immobili oggetto della presente relazione è stato edificato dalla Società Appalti CIRF S.r.l. in forza di Convenzione urbanistica a rogito Notaio Elvira Bellelli di Roma del 14.10.2008, repertorio n. 56986, raccolta n. 16269, registrata a Roma 4 il 04.11.2008 al n. 21530 serie 1T, e in forza dei seguenti titoli edilizi **(CFR. ALLEGATI 5A E 6A):**

- Permesso di Costruire n.122 prot. 10191 del 13.02.2008 Istanza n. 29140/2005 (Dip. IX del Comune di Roma);
- D.I.A. in variante prot. 27208 del 24/04/2008 (Dip. IX del Comune di Roma);
- D.I.A. in variante prot. 57162 del 08/07/2010 (Municipio VIII);
- Fine lavori prot. 74198 del 21/09/2010.

Per l'edificio è stata inoltre presentata:

- Domanda agibilità prot. 73648 del 2010, istanza non ancora definita dal Comune di Roma.

Per la verifica della conformità edilizia la dd&P in data 11/04/2022, mediante Portale SICER del Comune di Roma, ha depositato richiesta di accesso agli atti:

- prot. QI 60731 per ottenere copia Licenza edilizia/Permesso di costruire n. 122/2008, DIA prot. 27208 del 24/04/2008; variante DIA prot. 57162 del 08/07/2010; Fine lavori prot. 74198 del 21/09/2010. Domanda agibilità prot. 73648/2010.

In data 21/04/2022 è stata inoltre depositata tramite PEC una richiesta di accesso agli atti presso il Municipio VI (ex VIII) al fine di reperire titoli abilitativi relativi alle D.I.A. prot. 27208 del 24/04/2008 e D.I.A. prot. 57162 del 08/07/2010 in variante al PdC 122/08, protocollata con n. CH/2022/ 61681.

A seguito degli accessi sono stati reperiti:

- fascicolo progetto relativo al PdC 122/08 e relative varianti Dia presso il Dipartimento P.U.A. in data 04/08/2022 documentazione incompleta;
- si è ancora in attesa dell'invio del PdC e del Fascicolo agibilità;
- L'accesso al Municipio eseguito il 17/05/2022 reiterato il 23.08.2022 non ha prodotto documentazione;

PROBLEMATICHE: Non è stato possibile accertare la conformità degli immobili ai titoli edilizi depositati per irreperibilità degli elaborati grafici delle varianti DIA prot. 27208 del 24.4.2008 e prot. 57162 del 08.07.2010. Premesso che la realizzazione del piano cantine al PS2 è posta in adiacenza al locale autorimessa a n. 17 box; tale porzione risulta realizzata in variante al Permesso di Costruire n. 122/08 ed in ampliamento della superficie interrata S2 (non costituente cubatura) rientrante nel perimetro del lotto di proprietà dell'edificio A. Con tale variante sono state realizzate n.10 unità immobiliari con accesso dal vano scala a destinazione cantine e n. 1 lavatoio, di cui n.7 cantine sono oggetto della presente RDV. (vedi nota)

GIUDIZIO: Non valutabile

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

NOTE: A seguito dell'espletamento dell'accesso agli atti La dd&P ha evidenziato la non reperibilità degli elaborati grafici delle varianti Dia al Permesso di Costruire, pertanto non è possibile esprimersi in merito alla conformità urbanistica dei beni; tuttavia dall'analisi della documentazione tecnica si evince che la porzione di edificazione costruita in variante, non costituente cubatura, e realizzata in corso di costruzione dell'edificio, verosimilmente ricade nelle varianti Dia autorizzate, essendo l'intervento soggetto a convenzione urbanistica, dotato di richiesta di agibilità n. 73648/2010, alla quale è fatto obbligo allegare il deposito dell'accatastamento dei beni immobili realizzati, come risultano in atti all'AdE nella data del 7.10.2010 accatastamento di impianto.

A fronte di quanto esposto la dimostrazione della preesistenza può essere dichiarata ai sensi dell'art. 9 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (agg.2023) così come riportato al comma 2.- 1bis) per il quale lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare, è quello stabilito dal titolo

abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio (omissis) ... Per gli immobili realizzati in un'epoca in cui non era obbligatorio acquisire il titolo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza (omissis)...Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale tuttavia non sia disponibile copia.

Per quanto sopra non si ritiene necessario prevedere una attività di regolarizzazione edilizia dei beni, in quanto la dimostrazione della preesistenza edilizia ai fini della conformità urbanistica edilizia è attestabile come previsto dall'art. 9 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE: Non previsto per quanto sopra esposto.

8. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non necessaria per gli immobili in oggetto.

9. CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

AVVERTENZE: Non è stato possibile accertare la presenza o meno dei certificati di conformità degli impianti tecnologici di cui al D.M. 37/08 (impianto elettrico, impianto di condizionamento, ecc.).

Non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti in quanto l'immobile, alla data del sopralluogo, era privo di energia elettrica.

PROBLEMATICHE: Mancanza dei Certificati di conformità degli impianti.

GIUDIZIO: Immobile non dotato di Certificazione di conformità degli impianti di cui al d.m.37/08.

IMMOBILE DOTATO DI CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ	IMMOBILE CHE NON NECESSITA DI CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ	IMMOBILE PRIVO DI CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ

RACCOMANDAZIONI: Evidenziare negli avvisi di vendita che l'immobile è privo delle Certificazioni di conformità degli impianti di cui al D.M. 37/08.

10.STIMA DEL VALORE DI MERCATO

ASSUNZIONI E PRESUPPOSTI VALUTATIVI

La dd&P, per la stima del valore di mercato degli immobili in oggetto, ha adottato le seguenti assunzioni:

- Gli immobili nascono come accessori indiretti di unità residenziali
- Gli immobili sono liberi da contratti di locazione e non producono ricavi
- Gli immobili hanno una destinazione d'uso ordinaria a “magazzino – locali di deposito” coerente con la categoria catastale a C/2
- Gli immobili sono in discreto stato di manutenzione
- Per il terreno, area di corte comune area verde asservita all'edificato, viene applicato un coefficiente di riduzione di valore per la destinazione

Sulla base delle suddette assunzioni la dd&P, per la stima del valore di mercato all'attualità, ha adottato il presupposto valutativo che gli immobili siano venduti nello stato rilevato alla data del sopralluogo.

CRITERIO DI VALUTAZIONE E PROCEDIMENTO DI STIMA

Gli immobili in oggetto in considerazione della propria destinazione d'uso urbanistica, della tipologia edilizia e delle caratteristiche costruttive sono qualificabili come “non ordinari”.

Da una prima indagine di mercato e dall'analisi dei dati diffusi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate si è evidenziato che, nella medesima microzona catastale, non esistono immobili a destinazione magazzino con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima - magazzini come pertinenza di residenze.

Per questo motivo la dd&P per la stima del valore di mercato all'attualità ha adottato l'approccio del mercato utilizzando il procedimento comparativo per la stima del valore di vendita del bene prendendo a riferimento i dati riferiti alle abitazioni di tipo economico ridotti tramite un coefficiente di omogeneizzazione pari allo 0,25.

STIMA CON L'APPROCCIO DEL MERCATO

DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore di mercato che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto della stima (*soggetto*) e un insieme di immobili di confronto simili (*c.d. comparables*), contrattati di recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il principale e più importante procedimento del metodo del

confronto è il *Market Comparison Approach (MCA)* che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo, ovvero i *comparables*. Non essendo il mercato immobiliare italiano “trasparente” risulta particolarmente complesso conoscere l’effettivo prezzo della compravendita di un immobile preso come *comparable* se non si è in possesso dell’atto di compravendita trascritto. Il prezzo di vendita dei *comparables*, quando non si è in possesso degli atti di compravendita, può essere inteso come il prezzo richiesto che si desume dagli annunci di vendita, e tale prezzo richiesto normalmente è superiore al prezzo della possibile e futura transazione.

INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI MERCATO

Per individuare il valore di vendita medio di mercato di zona per immobili di analoga tipologia a quello oggetto di stima, è stata condotta un’indagine di mercato sia sui principali portali di vendite immobiliari che mediante interviste ad agenzie immobiliari locali.

L’indagine di mercato ha evidenziato che per immobili a destinazione abitazione, ubicati nella stessa zona viene richiesto (asking price) in fase di commercializzazione, un valore unitario medio di circa 1607,00 euro/mq (**CFR. ALLEGATO 7A**).

I dati diffusi dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate riferiti al 2° semestre 2022 del Comune di Roma - fascia/zona Suburbana/PRENESTINO COLLE DEL SOLE-LAGO REGILLO (VIA OLLOLAI) - codice zona E168 - microzona catastale n. 206, ove ricadono gli immobili in oggetto, riportano un valore unitario di vendita compreso tra i 1.150,00 ed i 1.700,00 euro/mq per abitazioni di tipo economico in normale stato di manutenzione.

Si può notare come i valori desunti dall’indagine di mercato siano allineati con i dati diffusi dall’OMI, pertanto assumendo che il valore di mercato dell’immobile deve essere stimato in modo prudenziale trattandosi di beni oggetto di vendita per il soddisfacimento del ceto creditorio, ma assumendo che altrettanto deve rispecchiare verosimilmente il più probabile valore di mercato, e tenendo in considerazione le assunzioni ed i presupposti valutativi, la dd&P per la stima del valore di mercato dell’immobile in oggetto ha adottato il valore desunto dall’indagine di mercato opportunamente ridotto tramite un coefficiente di omogeneizzazione:

- Per le cantine pari a 0,25: valore unitario di vendita medio 401,75 euro/mq.
- Per il terreno pari a 0,02: valore unitario di vendita medio 32,14 euro/mq

* per l’area di corte p.lla 3807 viene utilizzato un coefficiente di parametrizzazione del valore del 2% e viene detratto il costo di regolarizzazione catastale stimato in circa 3.000,00 Euro.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato con la seguente formula:

$$VM = (S \times Vu) - Cr$$

Dove:

VM = Valore di mercato dell'immobile, espresso in euro

S = Superficie catastale dell'immobile, espressa in mq

Vu = Valore unitario medio adottato, espresso in euro/mq

Cr = Sommatoria dei costi necessari alle regolarizzazioni edilizie

Pertanto avremo:

IMMOBILE			SUPERFICIE CATASTALE	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO	VALORE DI MERCATO ADOTTATO
			(mq)	(euro/mq)	(euro)	(euro)
ID01	CANT. 1	Subalterno 44	8,00	401,75	3.214,00	3.200,00
ID02	CANT. 2	Subalterno 45	8,00	401,75	3.214,00	3.200,00
ID03	CANT. 3	Subalterno 46	10,00	401,75	4.017,50	4.000,00
ID04	CANT. 7	Subalterno 50	13,00	401,75	5.222,75	5.200,00
ID05	CANT. 8	Subalterno 51	13,00	401,75	5.222,75	5.200,00
ID06	CANT. 9	Subalterno 52	11,00	401,75	4.419,25	4.400,00
ID07	CANT. 10	Subalterno 53	15,00	401,75	6.026,25	6.000,00

ID08** al valore di stima dell'area viene detratto il costo di regolarizzazione catastale di euro 3.000,00, pertanto il valore della stima è pari ad **Euro 1.180,00**; per quanto attiene il valore di stima del terreno lo stesso esprime un valore economico irrisorio, può essere assimilato ad un **Relitto urbano che non esprime valore economico valido per determinare una stima**. Trattasi quindi di un bene privo di valore commerciale e non alienabile. Per questo motivo, a vantaggio della procedura, si ritiene di non continuare l'attività peritale rispetto a quanto già eseguito e si consiglia l'abbandono del bene.

INDICAZIONI SULLA TENUTA DEL PREZZO

Le stime eseguite sono riferite alla data del 30.06.2023, a fronte dei sopralluoghi eseguiti ed hanno tenuto conto delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

L'approccio e il metodo utilizzati per la stima dei valori sono stati adottati in base alla tipologia del bene oggetto di stima.

Le indicazioni rilevate dall'indagine di mercato condotta riflettono a parere della dd&P, la situazione del mercato immobiliare alla data della valutazione.

Il valore di mercato stimato riflette a parere della dd&P il più probabile valore di mercato della proprietà riferito alla data di valutazione.

Nell'attuale contesto di mercato domestico ed internazionale, caratterizzato da rilevanti fluttuazioni e da incertezze, risulta difficile se non poco attendibile fornire indicazioni sulla c.d. tenuta del prezzo in un determinato arco temporale.

Tuttavia la dd&P ritiene, con tutte le riserve del caso, che l'immobile in oggetto sia in grado di mantenere nei prossimi 24-36 mesi i valori stimati e comunque con oscillazioni che possono essere contenute, sempre con tutte le riserve del caso, nel +/- 5% dei valori stimati.

CONCLUSIONI DELLA STIMA

Nella sottostante tabella sono riportati i valori di mercato stimati per ogni singolo immobile:

IMMOBILE			VALORE DI MERCATO ADOTTATO
			(euro)
ID01	CANT. 1	Subalterno 44	2.750,00
ID02	CANT. 2	Subalterno 45	2.750,00
ID03	CANT. 3	Subalterno 46	3.450,00
ID04	CANT. 7	Subalterno 50	4.500,00
ID05	CANT. 8	Subalterno 51	4.500,00
ID06	CANT. 9	Subalterno 52	3.800,00
ID07	CANT. 10	Subalterno 53	5.200,00

Tanto si doveva in assolvimento dell'incarico conferitoci.

Roma, 30.09.2023

de Marinis, de Pinedo & Partners S.r.l.
(il Direttore Tecnico)
Arch. Fabia de Pinedo