

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
Sezione Fallimentare

**Fallimento n.721/2018**

**RELAZIONE DI STIMA**



00136 R O M A – studio



**1. Premessa**

In data 15 giugno 2019, il Giudice Delegato nella presente procedura Dott.ssa [REDACTED] su-indicazione del Curatore Dott. [REDACTED] nominava consulente tecnico d'ufficio lo scrivente : Arch. [REDACTED] con studio in Roma : [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Roma al [REDACTED]

Con la predetta nomina allo scrivente è stato chiesto di stimare il valore degli immobili oggetto PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 104-TER, L.F.,

La seguente relazione di stima è stata redatta sulla scorta di tutta la documentazione versata in atti e messa a disposizione dal Curatore e della ulteriore documentazione reperita dallo scrivente a seguito degli accertamenti esperiti sui luoghi e presso gli uffici dove gli immobili ricadono.

## Descrizione del compendio immobiliare

Il compendio immobiliare oggetto di stima è composto da :

- Villino sito nel Comune di Anzio in Viale dello Smeraldo 6 piano terra iscritto in catasto al foglio 25, particella 9 categoria A/7 classe 4, 4,5 vani rendita 615,87;
- Annesso al villino sito nel Comune di Anzio in Viale dello Smeraldo 6 piano terra iscritto in catasto al foglio 25, particella 10 categoria A/4 classe 2, 2,5 vani rendita 154.94; -
- Appartamento sito nel Comune di Roma in Viale Iginio Giordani SC, piano nove, interno 48, iscritto in catasto al foglio 607, particella 550, sub 89, categoria A/3 classe 3, vani 7, rendita Euro 1.319,55 per la quota di ½;
- Posto auto sito nel Comune di Roma in Viale Iginio Giordani SC, piano terra, interno 30, iscritto in catasto al foglio 607, particella 546, sub 30, categoria C/6, classe 2, 13 mq, rendita Euro 42,30, per la quota di ½.
- Cantina sito nel Comune di Roma in Viale Iginio Giordani n. 2, piano terra, interno: 34, iscritto in catasto al foglio 607, particella 550, sub 34, categoria C/2, classe 7, 4 mq, rendita Euro 28,72, per la quota di ½.
- *Box sito nel Comune di Roma in Viale Iginio Giordani n. 2, piano S1, interno: 34, iscritto in catasto al foglio 607, particella 550, sub 142, categoria C/6, classe 8, 22 mq, rendita Euro 184,07, per la quota di ½.*
- *Box sito nel Comune di Roma in Viale Iginio Giordani n. 2, piano S1, interno: 30, iscritto in catasto al foglio 607, particella 550, sub 133, categoria C/6, classe 8, 13 mq, rendita Euro 108,77, per la quota di ½.*

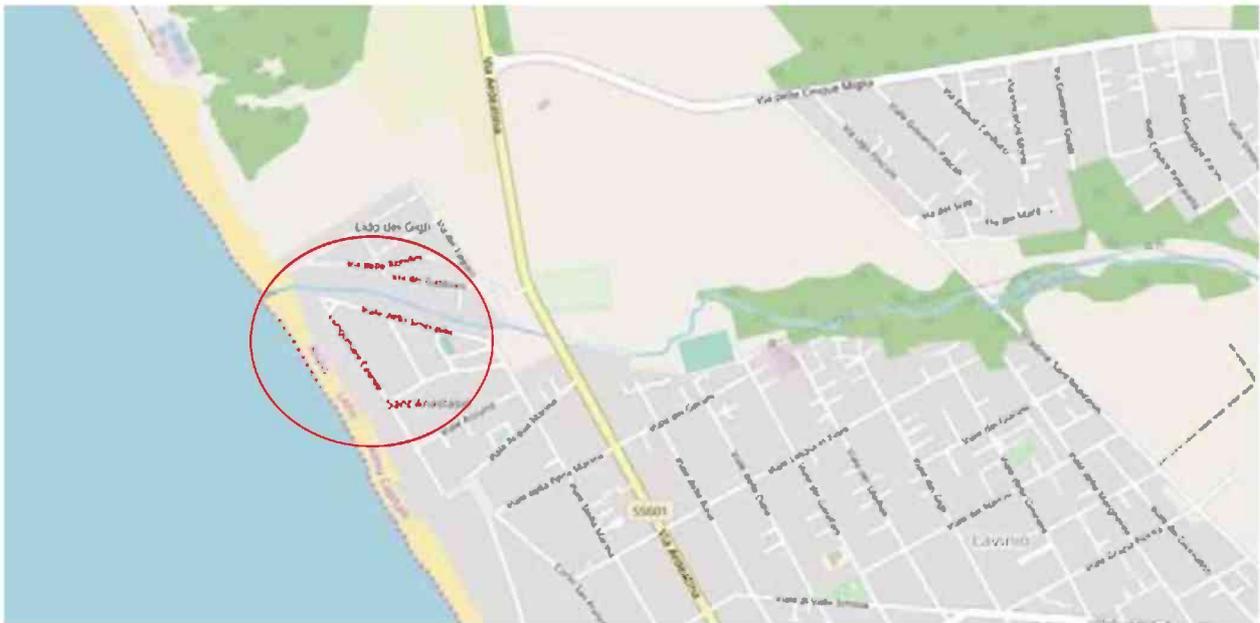
I beni possono essere raggruppati in due macro insiemi:

**A. Immobili siti nel Comune di Anzio in Viale dello Smeraldo 6.**

**B. Immobili siti nel Comune di Roma in Viale Iginio Giordani**

Stante i due raggruppamenti dei beni oggetto di stima, si è ritenuto, al fine di una più agevole sistematicità, suddividere i beni in due lotti, identificandoli in ragione della toponomastica e del relativo civico, come di seguito riportati.

**Beni siti nel Comune di Anzio in Viale dello Smeraldo 6**



Parte dei beni oggetto di stima, sono all'interno del Comune di siti in Anzio, Località Lavinio; in una zona prevalentemente costituita da villini signorili adibiti a residenza estiva.



Gli immobili sono costituiti da un fabbricato principale destinato a villino con corte annessa di circa 300 mq, che si sviluppa in un unico piano terra, con copertura a terrazzo praticabile raggiungibile tramite una scala esterna, un piccolo locale deposito attrezzi situato nel giardino ed un altro piccolo fabbricato accessorio annesso adibito ad abitazione, situato anch'esso nel circostante terreno/giardino pertinenziale.

Il primo fabbricato è composto di tre camere ed accessori, mentre il secondo è composto di una camera ed accessori. Il tutti confinante nell'insieme con: Via Smeraldo, proprietà di Via Smeraldo n °4, stradina privata, proprietà della particella 16 del foglio 25.

**Bene 1 - lotto A**

Dalla Visura storica per immobile del 06/09/2019 n.: T200053, quanto sopra è censito al N.C.E.U. del Comune di ANZIO RM :

DATI CATASTALI : Villa - Viale dello Smeraldo 6 - Località LAVINIO - ANZIO								
Mappale	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Fabbricati	25	9			A/7	4	4,5 - mq 97	Euro 615,87

INTESTATI

- [redacted] nato a [redacted] CONIUGI IN REGIME DI SEPARAZIONE LEAGALE DEI BENI
- [redacted] nata a [redacted] CONIUGI IN REGIME DI SEPARAZIONE LEAGALE DEI BENI

**Bene 1.1 - lotto A**

Dalla Visura storica per immobile del 06/09/2019 n.: T173584, quanto sopra è censito al N.C.E.U. del Comune di ANZIO RM:

DATI CATASTALI : Villa - Viale dello Smeraldo 6 - Località LAVINIO - ANZIO								
Mappale	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Fabbricati	25	10			A/4	2	2,5 - mq 35	Euro 154,94

INTESTATI

- [redacted] nato a [redacted] CONIUGI IN REGIME DI SEPARAZIONE LEAGALE DEI BENI

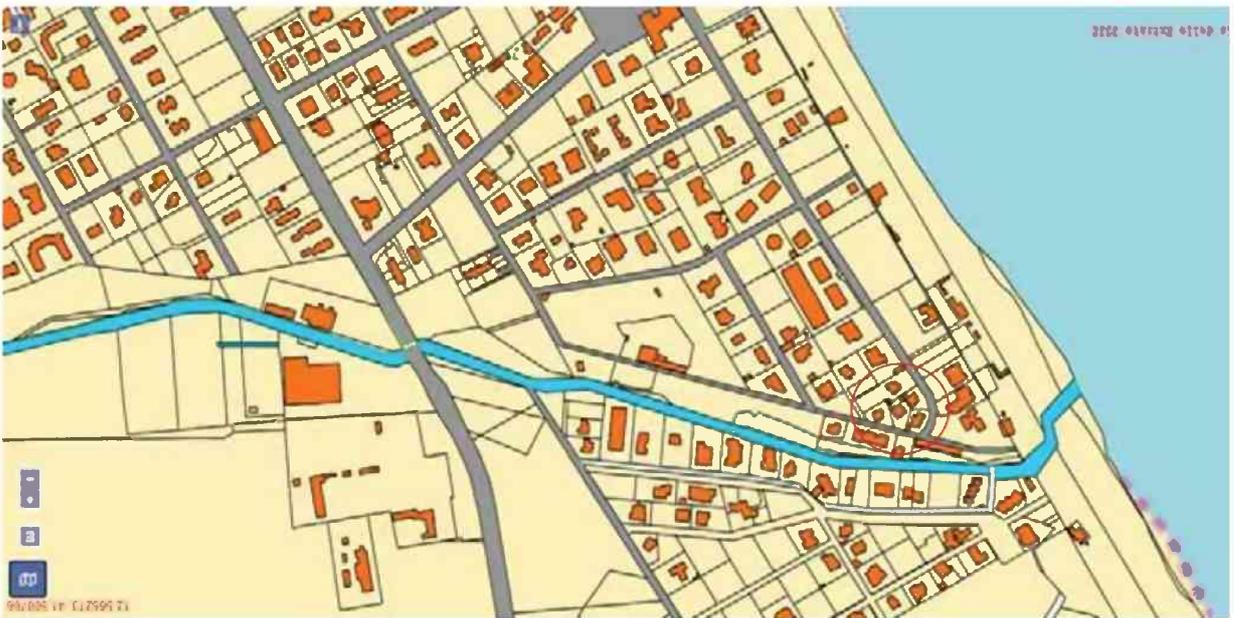
- [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] CONIUGI IN REGIME DI SEPARAZIONE LEAGALE DEI BENI

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/09/1989 Voltura in atti dal 23/04/1994 Repertorio n.: 45166 Rogante: [REDACTED] Sede: ROMA Registrazione: n: 47824 del 11/10/1989 09 (n. 21255.1/1990).

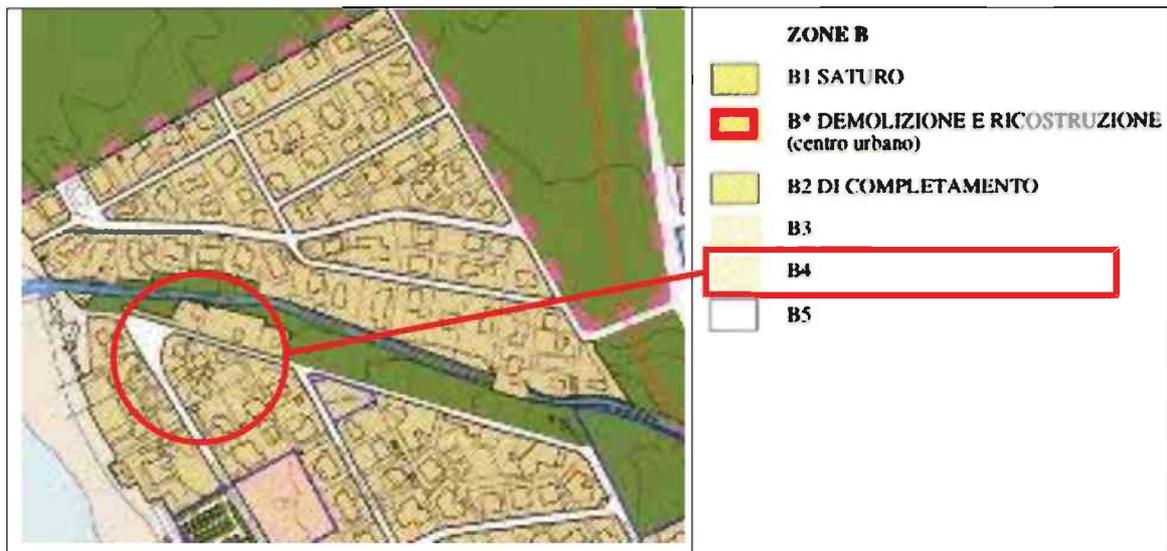
L'immobile principale è stato edificato con regolare licenza n 2133 nell'anno 1954. Successivamente fu ampliato di un vano e fu realizzato un piccolo fabbricato accessorio nel giardino adibito ad abitazione il tutto oggetto di un primo condono ai sensi della legge 47/85 con domanda presentata da [REDACTED] protocollo numero 1234 del 1987, riferimento pratica numero 7040 (nell'atto di proprietà è stato indicato il condono con protocollo numero 5583 del 21/ 03 /1987.

Le opere oggetto del primo condono avevano riguardato l'ampliamento del villino principale per una superficie in metri quadri 9,81 e la costruzione del fabbricato accessorio per una superficie di metri quadri 21,46.

Complessivamente la superficie totale condonata in tipologie di abuso numero 1 è stata di metri quadri 31,27; successivamente gli attuali proprietari delle sopradescritte unità immobiliari hanno chiesto al Comune di Anzio una nuova sanatoria edilizia in base alla legge 724 del 94 con protocollo numero 7446 del 07/04/1995 riferimento pratica numero 1199 per l'ampliamento del fabbricato accessorio per metri quadri 7,03 e la costruzione di un locale deposito attrezzi nel giardino per metri quadri 4,62 per una superficie totale condonata metri quadri 7,03+4,62×06 uguale metri quadri 9,80 tali opere sono state sanate in tipologia numero 1 e ultimate nell'anno 1993.



L'immobile urbanisticamente ricade in **zona B - 4 B** di piano regolatore (zona di completamento)



Trattasi di un villino con giardino privato pavimentato, delimitato da un muro esterno con ingresso carrabile.

All'interno del cortile giardino in un angolo si trova un piccolo edificio annesso all'abitazione con funzione di dependance.

Agli immobili si accede a un cancello principale e proseguendo sulla destra si trova il l'edificio principale con un corpo di fabbrica di forma regolare pressoché quadrata, l'accesso all'immobile è nella parte retrostante il disimpegno collega la cucina, il bagno, 2 camere da letto e il soggiorno.

Il soggiorno ha una ampia finestra con persiana in ferro, che collega direttamente il giardino cortile - pavimentato che circonda tutta la costruzione, in un angolo è presente anche un camino.

Attualmente l'immobile risulta arredato con un mobilio essenziale tipico delle case di vacanza. Le condizioni generali del villino sono mediocri probabilmente dovuti al limitato uso, e alla mancante manutenzione generale.

### **Criteri di calcolo delle superficie effettive e calcolo superficie ponderata**

Immobile in oggetto che si compone di una superficie commerciale complessiva di circa 390 mq comprensiva di giardino ed accessori.

Prima di procedere alla valutazione occorre individuare la consistenza commerciale dell'immobile evidenziandone la superficie ponderata, che si ottiene applicando adeguati coefficienti di ragguglio.

Adottando gli usuali coefficienti (FORTE), la superficie virtuale commerciale ponderata dell'immobile viene calcolata in vuole della totale superficie coperta e scoperta dell'immobile

In allegato si riportano i coefficienti da applicare per le pertinenze ai fini del calcolo della superficie ponderale.

Lo schema planimetrico relativo è stato assunto al supporto per l'identificazione della consistenza in termini di superficie, calcolata ai sensi delle seguenti norme: Superficie locativa legge 392 del 1978 "Disciplina delle locazioni di immobili urbani"

Superficie commerciale norme ISO 9836 indicatori di superficie di volume Norma UNI 10750 agenzie immobiliari Indicatori fornite dall' UTE.

Sono state individuate, per il generico immobile, le superfici relative alle diverse destinazioni d'uso prevalenti in esse ricomprese, distinte come segue:

SR - superficie primaria

SA - superficie accessoria

SP - superficie porticato

SS - superficie scoperta

Operando una distinzione tra superficie netta per il calcolo del canone e superficie lorda per il calcolo del "prezzo", alle superfici aggregate per destinazione sono stati applicati opportuni "coefficienti di destinazione" (ID) per pervenire alla "superficie ponderata" (SP) e coefficienti di stato manutentivo (IS) per pervenire alla "Superficie di calcolo ponderata" SCp .

Coefficiente indice adottati sono i seguenti:

- Coefficiente di destinazione ID - E' un indice a carattere oggettivo canonicamente adottato in materia di estimo .

Sono stati utilizzati nella presente stima i seguenti valori di id così come di seguito indicati in forma tabellare

ID	DESTINAZIONE
1,00	Destinazione primaria
0,15 0,30	Terrazzi - Balconi - Lastrici
0,20 0,50	Locali accessori
0,10	Giardini - Aree scoperte

Applicando alla “superficie netta” reale rilevata il relativo coefficiente di destinazione (ID) è stata ottenuta la Superficie Locativa Ponderata (SLp)

Analogamente applicando alla “superficie lorda” reale rilevata il relativo coefficiente di destinazione (ID) è stata ottenuta la Superficie Commerciale ponderata (SCp).

- Coefficiente di Stato manutentivo (IS) è un indice a carattere soggettivo affidato alla sensibilità dell’estimatore, che tiene conto del concreto stato di manutenzione e conservazione delle unità immobiliari.

Sono stati adottati nella presente stima i seguenti valori di (IS) così come di seguito indicati in forma tabellare :

IS	STATO MANUTENTIVO
1,05	buono
1,00	normale
0,95	mediocre
0,80	scadente
0,50	pessimo

Applicando alla “Superficie Locativa Ponderata” il relativo coefficiente di stato manutentivo (IS), è stata ottenuta la “Superficie Locativa di Calcolo Ponderata” (SLcp).

Analogamente applicando alla “Superficie Commerciale Omogeneizzata) il relativo coefficiente di Stato manutentivo (IS) è stata ottenuta la Superficie Commerciale di Calcolo Ponderata ”(SCcp).

il calcolo delle superfici suddivise per destinazione con l'applicazione dei coefficienti adottati, è stato riportato di seguito.

In sintesi, i coefficienti sono stati fatti agire in “successione” sulla “Superficie Reale” rilevata, come anche nella Quotazione Parametrica al fine di definire le Superfici di Calcolo, nette e lorde, che tengono conto non solo della destinazione d'uso ma anche del concreto stato di manutenzione e conservazione di ciascun bene da stimare.

Per tale motivo la “Superficie di Calcolo” non sempre coincide con la “Superficie Reale” rappresenta una grandezza virtuale che contempla all'interno dello stesso immobile superficie a diversa destinazione qualità alla quale sono riferiti i conteggi di stima.

**Calcolo delle superficie**

CALCOLO SUPERFICIE LOCATIVA -SL					
SUPERFICI NETTE					
Tipo di superficie	(mq)	I <sub>D</sub> di destinazione	(mq)	I <sub>S</sub> di stato manutentivo	(mq)
Sup . Primaria	89,08	1	89,08	1	89,08
Sup . Access.	6,4	0,3	1,92	1	1,92
Sup . Terrazzo	81	0,3	24,3	1	24,30
Sup . Porticato	28	0,25	7,00	1	7,00
Sup . Scoperta	386	0,1	38,6	1	38,60
		<b>SL<sub>P</sub></b>		<b>SLP<sub>C</sub></b>	<b>160,90</b>

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE -SC					
SUPERFICI LORDE					
Tipo di superficie	(mq)	I <sub>D</sub> di destinazione	(mq)	I <sub>S</sub> di stato manutentivo	(mq)
Sup . Primaria	89,08	1	89,08	1	106,89
Sup . Access.	6,4	0,3	1,92	1	7,68
Sup . Terrazzo	81	0,3	24,30	1	97,2
Sup . Porticato	28	0,25	7,00	1	33,6
Sup . Scoperta	386	0,1	38,60	1	63,6
					<b>308,97</b>

**Metodo di valutazione**

Trattandosi di unità urbana, il metodo che appare più indicato per la stima è quello sintetico-comparativo, previa considerazione del contesto abitativo della zona in cui ricade l'immobile periziato, la presenza di infrastrutture, il livello del contesto urbanistico-edilizio nel quale è collocato l'immobile, l'esposizione, il grado di vetustà, le finiture, lo stato abitativo e tutti quegli elementi che concorrono a caratterizzare il bene.

Per tale valutazione sono stati adottati tre metodi:

- 1) metodo sintetico riferito alla stima dell'Agenzia del Territorio dell'Agenzia delle Entrate;
- 2) metodo sintetico riferito all'indagine effettuata dal tecnico estimatore su riviste specializzate ed operatori del settore in loco;

3) metodo analitico riferito alla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto, sulla base della stima dell'Agenzia del Territorio dell'Agenzia delle Entrate e, se carente, integrata con l'indagine effettuata dal tecnico estimatore su riviste specializzate ed operatori del settore in loco.

Si esclude il ricorso al metodo basato sulla rendita catastale, essendo il dato catastale decisamente sottostimato, non aggiornato, non attendibile e, pertanto, fuorviante.

Il risultato della media aritmetica dei tre valori così ottenuti sarà assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile alla data attuale, nelle condizioni ordinarie.

E' infine da precisare che, oggi, è nuovamente possibile usare il metodo analitico di stima, in quanto, con i "patti in deroga", è stato di fatto superato in parte il regime vincolistico di cui alla legge sull'equo canone (n.392/1978). Si avranno, pertanto, i seguenti elementi di stima:

25/3/2020

 **agenzia delle Entrate** delle Finanze

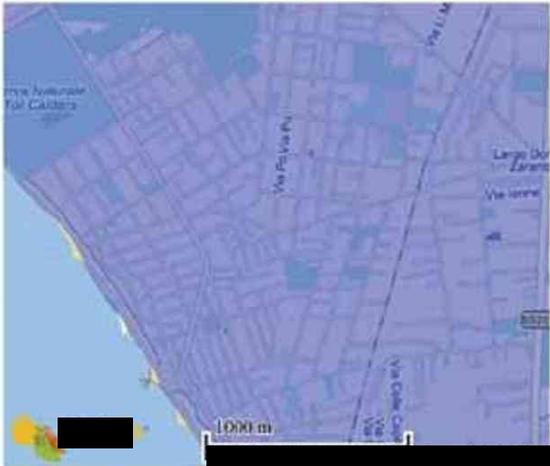
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2**  
**Provincia:** ROMA  
**Comune:** ANZIO  
**Fascia/zona:** Periferica/ANZIO COLONIA- [REDACTED]  
**Codice zona:** D2  
**Microzona:** 0  
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili  
**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1550	L	4,5	6,5	L
Ville e Villini	Normale	1150	1700	L	5	7	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni

Legenda

Fallimento n.721/2018

**ANZIO (RM)**  
Viale Smeraldo

**Zona Immobiliare a Quotazioni**

LA ZONA IMMOBILIARE riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. LE QUOTAZIONI sono riferite al metro quadrato commerciale e devono intendersi attinenti ad un'unità immobiliare "tipo" in buono stato di manutenzione ad un piano intermedio. Sono escluse dalle quotazioni gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche fuori dall'ordinario.

**Quotazioni zona Anzio**

Posizione zona immobiliare	Tipologia prevalente	Nr. abitazioni in zona
Semiperiferia	Abitazioni civili	N.R. (0% dello stock comunale)



<b>Abitazioni e Ville</b>	<b>Uffici e Negozi</b>	<b>Box e Posti auto</b>	<b>Locali e Capannoni</b>
---------------------------	------------------------	-------------------------	---------------------------

QUOTAZIONI VENDITA EURO / M <sup>2</sup>		QUOTAZIONI AFFITTO EURO / M <sup>2</sup> / MESE	
---	--	--	--

<b>Abitazioni 1<sup>a</sup> Fascia</b> <small>In stabili di Signoria della media di metri</small>	Quotazione Minima 1.045	Quotazione Media 1.353	Quotazione Massima 1.661
<b>Abitazioni Fascia Media</b> <small>In stabili di qualità nella media di metri</small>	Quotazione Minima 900	Quotazione Media 1.166	Quotazione Massima 1.432
<b>Abitazioni 2<sup>a</sup> Fascia</b> <small>In stabili di Economico nella media di metri</small>	Quotazione Minima 854	Quotazione Media 1.025	Quotazione Massima 1.195
<b>Ville e Villini</b>	Quotazione Minima 957	Quotazione Media 1.196	Quotazione Massima 1.435

<b>C7 Anzio - Lavinio - Tor san Lorenzo</b>		<b>COMPRAVENDITA</b>	<b>VALORI LOCATIVI</b>
<b>Superficie in ha</b>	0,00	Euro/mq	Euro/mq mese
<b>Abitazioni censite:</b>			
Occupate	10961	Abitazioni - I fascia 1.550,00	4,50
Non occupate	13834	Abitazioni - II fascia 1.150,00	3,50
Totale	24795	Uffici 1.350,00	5,00
<b>Abitazioni occupate:</b>		Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia 1.550,00	8,50
In proprietà	0,00%	Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia 1.150,00	6,00
In locazione	0,00%	Locali - complessi attività terziarie industriali 950,00	5,00
Altro	100,00%	Locali - complessi attività turistiche nq	nq
		Boxes e posti auto 750,00	4,50

**Valutazione dell'immobile**

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto della presente perizia. Si hanno i seguenti valori:

Villa - Viale dello Smeraldo 6 - Località LAVINIO - ANZIO Zona : ROMA - Comune di ANZIO - Località Lavinio				
QUOTAZIONE PREZZO DI VENDITA				
Fonte	Min Q / mq	Max Q / mq	Q / mq Assunto	Quotazioni Q
Osservatorio Mobiliare Italiano	€ 1.050,00	€ 1.600,00	€ 1.325,00	<b>Q1</b> Quotazioni immobiliari € 409.389,07
Indagini di Mercato Ville	€ 900,00	€ 1.800,00	€ 1.350,00	<b>Q2</b> Indagine di mercato € 417.113,39
Reddito da capital. Canone Annuo	Canone mensile € 4,50	Canone mensile € 7,00	Canone mensile € 5,75	<b>Q3</b> Red. Cap. Canone € 366.865,56
Sup. Commerciale Pondrata cal. SC <sub>pc</sub>		308,97	Quota di proprietà = 1	
Sup. Locazione omogenizzata cal. SL <sub>pc</sub>		141,78	Detrazione per interventi ristrutturazione = 8%	
Quotaz. Q=(SC <sub>pc</sub> x Q/mq Assunto)quota di proprietà			Detrazione per interventi sgombero =1%	
Reddito da capitalizzazione = [(SL <sub>pc</sub> x C/mq mese Assunto x12)x100/4]-25% di detrazioni				
<b>Q<sub>media</sub> = (Q1 + Q2 + Q3)/3 x quota proprietà -8%(ristr) -1%(sgomb.)</b>				<b>Prezzo di vendita</b> € <b>362.306,53</b>

1° elemento di stima - valore per le transazioni rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

In considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, e per una superficie ponderata di circa 308,97mq, si ritiene equo assumere il valore di 1.325,00 €/mq che, nell'intervallo tra 1.050,00 €/mq e 1.600,00 €/mq corrisponde al valore medio. Tale assunzione è relativa al fatto che la quotazione non si riferisce espressamente ad abitazioni civili con destinazione residenziale; Tale valore, moltiplicato per la corrispondente superficie commerciale ponderata lorda, moltiplicato per la quota della proprietà pari a 1 /1, indica:

$$\text{mq } 308,97 \times \text{€ } 1.325,00 = \text{€ } \mathbf{409.389,07}$$

2° elemento di stima - Valore commerciale di vendita come risulta da indagini condotte su riviste specializzate e presso operatori del settore in loco, per un immobile simile a quello in oggetto, è così distinto:

In considerazione del contesto abitativo in cui l'immobile da stimare risulta collocato, si ritiene equo assumere il valore di 1.390,00 €/mq che, nell'intervallo tra 980 €/mq e 1800 €/mq equivale sostanzialmente al valore medio.

Tale prezzo, moltiplicato per la corrispondente superficie commerciale ponderata lorda, moltiplicato per la quota della comproprietà pari a 1/1, indica:

mq 308,97 X € 1.390,00 = € **429.472,30**

3° elemento di stima dei valori del reddito capitalizzato dei valori locativi, rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze) - Le indagini del sottoscritto condotte su riviste specializzate e presso operatori del settore in loco hanno evidenziato il suddetto valore locativo per un immobile in normali condizioni di conservazione, ubicato nella zona suddetta, con tipologia di civile abitazione di tipo residenziale.

In considerazione del contesto abitativo in cui l'immobile da stimare risulta collocato, si ritiene equo assumere il valore di 5,75 €/mq che, nell'intervallo tra 4,5 €/mq e 7,0 €/mq equivale sostanzialmente al valore quasi medio.

Tale prezzo, moltiplicato per la corrispondente superficie locativa ponderata lorda, detratto delle spese in detrazioni stimate pari a circa il 25% del reddito lordo, moltiplicato per la quota della proprietà pari a 1/1, .

Reddito da capitalizzazione = [(SLpcxC/mq mese Assunto x 12) x 100 / 4] - 25% di detrazioni

Capitalizzando detto canone al 4 % si avrà:

Reddito di Capitalizzazione Canone € **366.865,56**

Facendo la media aritmetica dei tre valori si ha:

€ 409.389,07 + € 429.472,30 + € 366.865,56 / 3 = € **401.908,98**

Detraendo un costo pari a circa

8% della suddetta cifra, per interventi di ristrutturazione "a corpo" (avendo ipotizzato un grado di vetusta comparabile a quello dell'intero fabbricato),  
detraendo ulteriormente un costo pari a circa

1 % della suddetta cifra per interventi di sgombero "a corpo" da eventuali arredi interni, si giunge ad un valore di stima pari a € 35.850,28 euro arrotondato per eccesso, il valore della media aritmetica è pari a **36.000,00** euro.

*Un ulteriore deprezzamento è dovuto al momento contingente della situazione economica, per via del **COVID** si ritiene di dover considerare un ribasso del 10 % e quindi si avrà un valore finale di circa € **329.318,08***

Ulteriori oneri a carico dell'acquirente sono i seguenti:

Spese per gli oneri fiscali relativi alla registrazione del decreto giudiziale di trasferimento;

Spese per la trascrizione presso la Conservatoria del decreto giudiziale di trasferimento dell'immobile;

Spese per Voltura catastale.

Il frazionamento di tale immobile è possibile ma il costo di un simile intervento risulterebbe antieconomico, poiché il ricavato complessivo dalla vendita delle singole frazioni, per motivi estetici e funzionali, potrebbe risultare di scarso interesse da parte del mercato, anche in considerazione dell'ampia offerta di immobili di piccola e media taglia nella medesima zona.

A fronte dell'investimento complessivo per le opere di frazionamento la stima complessiva delle singole frazioni risulterebbe anche inferiore alla suddetta stima dell'intero immobile.

Dalle considerazioni suddette ne consegue che, a parere dello scrivente, l'intervento di frazionamento dell'immobile è decisamente non opportuno.

**Beni siti nel Comune di Roma in Viale Igino Giordani**

Parte dei beni oggetto di stima, sono all'interno del Comune di Roma, siti nel quartiere Colli Aniene che è un'area urbana del IV Municipio di Roma Capitale, compresa fra via Tiburtina e il tratto urbano dell'autostrada A24, a cavallo di viale Palmiro Togliatti.

Il quartiere nasce alla fine degli anni sessanta, quando una serie di cooperative edilizie, prima tra tutte l'Associazione Italiana Casa, usufruendo delle facoltà previste dalla legge 167/1962 sull'edilizia economica e popolare, acquistarono una vasta area compresa nel Piano di Zona "Tiburtino Sud". I collegamenti o con le fermate più vicine a Via Igino Giordani sono: Sacco E Vanzetti/Bongiorno, Fiorentini F./Bergamini, Andriulli/Bergamini.

Linee Bus: N041 - 309 – 319 – 450

Linee Treno: FL2 - Metro: B.

La chiesa di Gesù di Nazareth, la più importante nel quartiere Collatino, è a pochi passi piazza Edoardo Persico (Via Igino Giordani, 5)

La zona è delimitata a ovest dalla ex borgata del Tiburtino III, a nord dal nodo di scambio di Ponte Mammolo e dal fiume Aniene, a est dal parco della Cervelletta, a sud dall'autostrada A24.





Gli immobili sono all'interno del piano di Zona Tiburtino Sud , piano di Zona n 15, in attuazione della Legge 18 Aprile due numero 167 su un area di 9.320 mq su cui **grava il diritto di superficie** . L'area confina con via Verdinois, Piazza Persico, Via Igino Giordani, verde pubblico. Il complesso edilizio composto da tre fabbricati comprendenti appartamenti ,cantine, autorimesse, denominati comparti 28 29 e 30 e da due corpi di collegamento denominati G1 destinati a negozi il tutto formando un unico condominio.

Il complesso immobiliare è stato edificato con concessione edilizia n 821/c/85 e variante n 158878/87. Gli edifici sono costituiti da 13 piani fuori terra compreso il piano

terreno destinato androni, cantine delle abitazioni, negozi, ed un piano interrato adibito a garage e magazzini dei negozi soprastanti.

Le porzioni immobiliari oggetto di stima sono state acquistate con il diritto di superficie all'interno del Comparto 30 sito in Roma avente accesso da via Igino Giordani 2 e precisamente :

**A** - Appartamento ad uso abitazione sito al piano nono avente accesso dal predetto numero civico distinto con il numero interno 48 composto da quattro camere servizi confinante con vano scala appartamento interno 47 distacco verso via Igino Giordani salvo altri.

DATI CATASTALI : Appartamento VIA IGINO GIORDANI n. 2 piano: 9 interno: 48;								
Mappale	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Fabbricati	607	550	89	5	A/3	3	7 vani - mq 132	Euro 1.319,55

INTESTATI

- [redacted] nato a [redacted] [redacted] Proprieta` per 500/1000
- [redacted] nata a [redacted] [redacted] Proprieta` per 500/1000

**B** - Cantina posta al piano terra distinta con il numero 34 confinante con cantina numero 33 androne d'ingresso corridoio di accesso salvo altri.

DATI CATASTALI : Cantina VIA IGINO GIORDANI n. 2 piano: T interno: 34;								
Mappale	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Fabbricati	607	550	34	5	C/2	7	mq 4	Euro 28,72

INTESTATI

- COMUNE DI ROMA (1) Proprieta` per 1000/1000
- [redacted] con sede in ROMA (8) Usufrutto per 1000/1000

Dall'atto di compravendita la proprietà risulta a nome dei Sig. [redacted]. Non è stata eseguita domanda di voltura quindi presso gli Uffici del Catasto di Roma risulta ancora la proprietà a nome della Società [redacted]

C - Box sito nell'autorimessa avente accesso da Via Verdinois, distinto con il numero 39 confinante con i posti auto 24 e 40 e zona comune di manovra;

DATI CATASTALI : Box VIA IGINO GIORDANI n. 2 piano: S1 interno: 39;								
Mappale	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Fabbricati	607	550	142	5	C/6	8	22 mq	Euro 184,07

INTESTATI

- COMUNE DI ROMA (1) Proprietà per 1000/1000
- [REDACTED] Proprietà superficiaria per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dall'atto di compravendita la proprietà risulta a nome [REDACTED]  
 Presso gli Uffici del Catasto di Roma la proprietà risulta erroneamente a nome del [REDACTED]

D - Box sito nell'autorimessa avente accesso da Via Verdinois, distinto con il numero 30 confinante con i posti auto 29 e 31 e zona comune di manovra;

DATI CATASTALI : Box VIA IGINO GIORDANI n. 2 piano: S1 interno: 30;								
Mappale	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Fabbricati	607	550	133	5	C/6	8	mq 13	Euro 108,77

INTESTATI

- COMUNE DI ROMA (1) Proprietà per 1000/1000
- [REDACTED] (8) Usufrutto per 1000/1000

Dall'atto di compravendita la proprietà risulta a nome dei [REDACTED]  
 Non è stata eseguita domanda di voltura quindi presso gli Uffici del Catasto di Roma risulta ancora la proprietà a nome della [REDACTED]

E - Posto auto scoperto avente accesso da Via Verdinois, distinto con il numero 30 confinante con il posto auto numero 31 e zona comune di manovra.

DATI CATASTALI : Posto auto scoperto VIA IGINO GIORDANI n. SC piano: T interno: 30;								
Mappale	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Fabbricati	607	546	30	5	C/6	2	mq 13	Euro 42,30

INTESTATI

- [REDACTED] Proprieta` per 500/1000
- [REDACTED] Proprieta` per 500/1000

Non sono state eseguite verifiche presso gli Archivi del Comune di Roma per accertare e/o rintracciare l'eventuale progetto originario.

**2.2 Beni siti nel Comune di Roma in Viale Iginio Giordani**

LOTTO B - VIALE IGINO GIORDANI ROMA					
N° cespite	Destinazione	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria
1	Appartamento	607	550	89	A/3
2	Posto Auto	607	546	30	C/6

LOTTO B.1 - VIALE IGINO GIORDANI ROMA					
N° cespite	Destinazione	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria
1	Cantina	607	550	34	C/2
2	Box Auto	607	550	142	C/6
3	Box Auto	607	500	133	C/6

### 2.3 Valutazione dell'immobile

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il complesso edilizio di cui sono parte i beni pignorati è stato costruito su aree in convenzione per la cessione del diritto di proprietà su area in Roma piano di Zona Tiburtino Sud , piano di Zona n 15, in attuazione della Legge 18 Aprile due numero 167 su un area di 9.320 mq su cui grava il diritto di superficie.

Per la rimozione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione e locazione degli immobili realizzati nei Piani di Zona ,il proprietario dell'immobile dovrà procedere al pagamento di un corrispettivo a favore dell'Amministrazione Comunale.

In assenza delle verifiche da parte degli uffici competenti non è possibile stabile l'esatto conguaglio di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e affrancazione.

I valori del canone presi in esame si riferiscono alle domande presentate (per il solo piano di zona in cui ricade l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare) la cui valutazione varia da valori minimi pari ad € 20.000,00 e massimi di € 45.000,00 .

Lo scrivente, a seguito delle verifiche sopra indicate, ritiene necessario procedere alla valutazione dei beni come su indicati e raggruppati :

LOTTO B - VIALE IGINO GIORDANI ROMA					
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento Fg. 607 - P.Ila 550 Sub. 89	132,00 mq	2.100,00 €/mq	€ 277.200,00	50,00%	€ 138.600,00
Bene N° 2 Posto auto Fg. 607 - P.Ila 546 Sub. 30	13,00 mq	550,00 €/mq	€ 7.150,00	50,00%	€ 3.575,00
				Valore di stima:	€ 142.175,00

Valore di stima: € 142.175,00

**Valore di mercato: € 142.175,00**

### Valore del diritto di superficie

Al valore suddetto va sottratto il valore del diritto di superficie, sostitutivo del valore della piena proprietà dell'area che viene così calcolato:

- 99 anni di durata del diritto di superficie equivalgono all'80% del valore della piena proprietà; stabilito con la lettura degli atti di concessione del diritto quale sia la durata residua del medesimo, occorrerà calcolare il valore della piena proprietà ridurlo all'80%, indi dividerlo per 99 e moltiplicare il risultato per il numero di anni residui di durata del diritto.

**Calcolo del valore del diritto di superficie:**

Dalle risultanze delle visure Catastali e dei Registri Immobiliari, con convenzione per diritto di superficie del 06 maggio 1986, il Comune Roma ha costituito il diritto di superficie per 99 anni sul piano di Zona n 15.

Durata residua di 64 anni → 99 anni -(2021-1986) = 99 -35

Ipotizzando il valore della piena proprietà dell'area: € 284.350,00

Avremo:

€ 284.350,00 x 0,80 = € 227.480,00

€ 227.480,00 / 99 = € 2.297,77

€ 2.297,77 x 64 = € 147.057,77

**VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE RESIDUO: € 147.057,77**

(0,80 coefficiente di riduzione a diritto di superficie )

(99 anni di durata originaria del diritto )

(64 anni di durata residua del diritto di superficie )



Avremo:

€ 42.900,00 x 0,80 = € 34.320,00

€ 34.320,00 / 99 = € 346,66

€ 346,66 x 64 = € 22.186,66

**VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE RESIDUO: € 22.186,66**

(0,80 coefficiente di riduzione a diritto di superficie )

(99 anni di durata originaria del diritto )

(64 anni di durata residua del diritto di superficie )

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 29/01/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  


ALLEGATI:

ALLEGATO 1	ALLEGATO FOTOGRAFICO - ROMA
ALLEGATO 1.1	ALLEGATO FOTOGRAFICO - ANZIO
ALLEGATO 2	VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI - ROMA
ALLEGATO 2.1	VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI - ANZIO
ALLEGATO 3	DOCUMENTAZIONE URBANISTICA - ROMA
ALLEGATO 3.1	DOCUMENTAZIONE URBANISTICA - ANZIO
ALLEGATO 4	RATE CONDOMINIALI E VERBALE DI ASSEMBLEA- ROMA
ALLEGATO 5	QUOTAZIONI IMMOBILIARI - ROMA
ALLEGATO 6	ATTO DI COMPRAVENDITA - ROMA
ALLEGATO 6.1	CESSIONE DI DIRITTI IMMOBILIARI- ANZIO



FALLIMENTO

N. 721/2018

Giudice

CTU

Custode

ALLEGATO 1

ALLEGATO FOTOGRAFICO - ROMA

Isritto al Tribunale Civile - Penale - Corte d'Appello di Roma

Isritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il

Con studio in Roma

