

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento n.	129/2009
a carico di	Seia Seconda S.r.l.
G.D.	Dott. Caterina Bordo
Curatore	Avv. Valerio Pierangeli
CT	Ing. Paolo Gratteri

**RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA**

Ing. Paolo Gratteri

Via Lima 15 Mail paologratteri@studiogratteri.it
00198 ROMA PEC pgratteri@pec.ording.roma.it
Tel. 06.99.70.28.11

Relazione di stima dei beni di proprietà della Società fallita Seia Seconda S.r.l.
individuati successivamente alla redazione della perizia di stima in data
27.05.2011.

Premessa.....	2
1. Beni posti all'interno dei fabbricati.....	5
2. Oggetto della stima – identificazione catastale	8
3. Descrizione degli immobili oggetto della stima	12
4. Regolarità edilizia	13
5. Consistenza degli immobili.....	14
6. Criterio di stima	15
7. Stima del valore di mercato degli immobili.....	17
Elenco Allegati	20

Premessa

In data 09.12.2009 lo scrivente Ing. Paolo Gratteri, a seguito dell'istanza presentata dal Curatore Avv. Valerio Pierangeli, è stato nominato quale consulente tecnico del fallimento in epigrafe incaricato di redigere, sulla base della documentazione consegnata al Curatore dalla Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 e 2 e dall'Agenzia del Territorio per la Provincia di Roma, una perizia per accertare l'esistenza di beni ancora di proprietà della Fallita, la loro esatta individuazione e il valore degli stessi.

In data 27.05.2011 lo scrivente ha redatto una perizia in cui sono stati individuati i beni rimasti in proprietà alla fallita ed è stato stimato il valore di mercato degli stessi.

Nello specifico, sono stati stimati i seguenti beni:

- ✓ Beni ubicati nel Comune di Roma distinti nel N.C.E.U. al foglio 1032 particella 1976 sub 26 e sub 30;
- ✓ Beni ubicati nel Comune di Guidonia Montecelio distinti nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1466 sub 501, 517, 518, 519, 520, 533, 534, 535, 536, foglio 6 particella 1512 sub 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 20, 25, 27, 29, 30, 31, 32, 42, 43, 45, 47, 48, 49, 50, 59, 60, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536 e 537.

In data 10.10.2022 il Curatore Fallimentare, nella relazione ex art. 33 comma 5 della L.F. ha indicato l'esistenza di altri cespiti riconducibili alla fallita, costituiti da 16 posti auto e da un piccolo locale utilizzato come portineria di accesso al comprensorio "Le Ville di Marco Simone".

Da ulteriori indagini effettuate dallo scrivente è emerso che uno dei 16 posti auto indicati dal Curatore è stato alienato in data 20.03.2000, per cui il numero dei posti auto tuttora in proprietà alla fallita è pari a 15, ed è emersa la presenza di ulteriori beni rimasti in proprietà alla fallita, posti all'interno dei fabbricati siti in Guidonia Montecelio, via Marco Simone.

Si redige pertanto la presente perizia relativa ai seguenti beni rimasti in proprietà alla Seia Seconda S.r.l. siti nel Comune di Guidonia Montecelio (RM):

1. Posto auto distinto nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1467 sub 3;
2. Posto auto distinto nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1467 sub 6;
3. Posto auto distinto nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1467 sub 501;
4. Posto auto distinto nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1467 sub 505;
5. Posto auto distinto nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1467 sub 507;
6. Posto auto distinto nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1467 sub 509;
7. Posto auto distinto nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1467 sub 510;
8. Posto auto distinto nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1467 sub 512;
9. Posto auto distinto nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1467 sub 516;
10. Posto auto distinto nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1467 sub 517;
11. Posto auto distinto nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1467 sub 519;
12. Posto auto distinto nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1467 sub 525;
13. Posto auto distinto nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1467 sub 530;
14. Posto auto distinto nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1467 sub 531;
15. Posto auto distinto nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1467 sub 533;

16. Portineria distinta nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1540;
17. Locale deposito distinto nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1503 sub 75;
18. Locale deposito distinto nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1503 sub 76;
19. Locale deposito distinto nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1503 sub 80;
20. Locale deposito distinto nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1503 sub 81;
21. Locale deposito distinto nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1503 sub 92;
22. Locale deposito distinto nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1503 sub 93;
23. Locale deposito distinto nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1503 sub 100;
24. Locale deposito distinto nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1503 sub 101;
25. Locale deposito distinto nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1503 sub 124;
26. Cabina ACEA distinta nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1470;
27. Cabina ACEA distinta nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1495 sub 1;
28. Cabina ACEA distinta nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1495 sub 2;
29. Cabina ACEA distinta nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1495 sub 3;
30. Locale deposito distinto nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1550 sub 91;
31. Locale deposito distinto nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1550 sub 92;
32. Locale deposito distinto nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1550 sub 95;
33. Locale deposito distinto nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 1550 sub 98.

Al fine di verificare lo stato attuale dei luoghi e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e di effettuare tutti i rilievi necessari alla stima, il sottoscritto in data 20.05.2022 ha effettuato un sopralluogo presso i beni oggetto di stima siti in Guidonia Montecelio. In tale occasione sono state scattate alcune fotografie [ALLEGATO

n. 1] per documentare al G.D. ed al Curatore la situazione dei luoghi.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. Beni posti all'interno dei fabbricati

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente è emerso che, oltre ai posti auto e al locale portineria segnalati dal Curatore Fallimentare, sono rimasti in proprietà alla Seia Seconda i seguenti beni immobili [ALLEGATO N. 2]:

- ✓ **Locale deposito**, censito al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 **particella 1503 sub 75**, zona censuaria 1, categoria C/2 classe 5, consistenza 6 mq, superficie catastale totale 9 mq, rendita catastale € 29,13, via Marco Simone 80 int. A, piano S1.
- ✓ **Locale deposito**, censito al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 **particella 1503 sub 76**, zona censuaria 1, categoria C/2 classe 5, consistenza 6 mq, superficie catastale totale 9 mq, rendita catastale € 29,13, via Marco Simone 80 int. A1, piano S1.
- ✓ **Locale deposito**, censito al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 **particella 1503 sub 80**, zona censuaria 1, categoria C/2 classe 5, consistenza 6 mq, superficie catastale totale 9 mq, rendita catastale € 29,13, via Marco Simone 80 int. B, piano S1.
- ✓ **Locale deposito**, censito al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 **particella 1503 sub 81**, zona censuaria 1, categoria C/2 classe 5, consistenza 6 mq, superficie catastale totale 10 mq, rendita catastale € 29,13, via Marco Simone 80 int. B1, piano S1.

- ✓ **Locale deposito**, censito al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 **particella 1503 sub 92**, zona censuaria 1, categoria C/2 classe 5, consistenza 6 mq, superficie catastale totale 10 mq, rendita catastale € 29,13, via Marco Simone 80 int. D, piano S1.
- ✓ **Locale deposito**, censito al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 **particella 1503 sub 93**, zona censuaria 1, categoria C/2 classe 5, consistenza 6 mq, superficie catastale totale 11 mq, rendita catastale € 29,13, via Marco Simone 80 int. D1, piano S1.
- ✓ **Locale deposito**, censito al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 **particella 1503 sub 100**, zona censuaria 1, categoria C/2 classe 5, consistenza 6 mq, superficie catastale totale 10 mq, rendita catastale € 29,13, via Marco Simone 80 int. E, piano S1.
- ✓ **Locale deposito**, censito al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 **particella 1503 sub 101**, zona censuaria 1, categoria C/2 classe 5, consistenza 6 mq, superficie catastale totale 10 mq, rendita catastale € 29,13, via Marco Simone 80 int. E1, piano S1.
- ✓ **Locale deposito**, censito al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 **particella 1503 sub 124**, zona censuaria 1, categoria C/2 classe 5, consistenza 29 mq, superficie catastale totale 35 mq, rendita catastale € 140,79, via Marco Simone 80 int. 42, piano S1.
- ✓ **Opificio (cabina ACEA,)** censito al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 **particella 1470**, zona censuaria 1, categoria D/1, rendita catastale €

- 148,74, via Marco Simone, piano S1.
- ✓ **Opificio (cabina ACEA,)** censito al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 **particella 1495 sub 1**, zona censuaria 1, categoria D/1, rendita catastale € 139,44, via Marco Simone, piano S1.
 - ✓ **Opificio (cabina ACEA,)** censito al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 **particella 1495 sub 2**, zona censuaria 1, categoria D/1, rendita catastale € 139,44, via Marco Simone, piano S1.
 - ✓ **Opificio (cabina ACEA,)** censito al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 **particella 1495 sub 3**, zona censuaria 1, categoria D/1, rendita catastale € 108,46, via Marco Simone, piano S1.
 - ✓ **Locale deposito**, censito al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 **particella 1550 sub 91**, zona censuaria 1, categoria C/2 classe 5, consistenza 3 mq, superficie catastale totale 4 mq, rendita catastale € 14,56, via Marco Simone scala B, piano S1.
 - ✓ **Locale deposito**, censito al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 **particella 1550 sub 92**, zona censuaria 1, categoria C/2 classe 5, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita catastale € 63,11, via Marco Simone scala B, piano S1.
 - ✓ **Locale deposito**, censito al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 **particella 1550 sub 95**, zona censuaria 1, categoria C/2 classe 5, consistenza 17 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita catastale € 82,53, via Marco Simone scala B, piano S1.

- ✓ **Locale deposito**, censito al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 **particella 1550 sub 98**, zona censuaria 1, categoria C/2 classe 5, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita catastale € 72,82, via Marco Simone scala A, piano S1.

Durante il sopralluogo effettuato in data 20.05.2022 il sottoscritto ha verificato che i locali deposito sopra elencati sono di fatto nel possesso di terzi, perché chiusi a chiave e non ispezionabili. Trattandosi di piccoli locali deposito, di forma irregolare e ricavati da piccole porzioni di superficie poste a ridosso delle scale condominiali, per lo più nel possesso di terzi, si ritiene che tali locali abbiano appetibilità commerciale nulla e, pertanto, valore commerciale pari a zero.

Quanto alle unità immobiliari di categoria catastale D/1 (opificio), si tratta di fatto di cabine Acea, e pertanto anche il loro valore commerciale è da ritenersi nullo.

2. Oggetto della stima – identificazione catastale

Formano oggetto della presente stima i seguenti beni immobili siti in Guidonia Montecelio, via Marco Simone, posti all'interno del complesso immobiliare "Le Ville di Marco Simone" [ALLEGATO N. 3]:

- 1. Posto auto scoperto** distinto con il numero condominiale 231 (catastalmente int. 6), censito al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 **particella 1467 sub 3**, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita catastale € 17,97, piano T.
CONFINI: area di manovra, posto auto sub 2, posto auto sub 4, salvo altri.

2. **Posto auto scoperto** distinto con il numero condominiale 234 (catastalmente int. 3), censito al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 **particella 1467 sub 6**, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita catastale € 17,97, piano T.
CONFINI: area di manovra, posto auto sub 5, posto auto sub 501, salvo altri.
3. **Posto auto scoperto** distinto con il numero condominiale 235, censito al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 **particella 1467 sub 501**, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita catastale € 17,97, piano T.
CONFINI: area di manovra, posto auto sub 6, posto auto sub 502, salvo altri.
4. **Posto auto scoperto** distinto con il numero condominiale 239, censito al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 **particella 1467 sub 505**, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita catastale € 17,97, piano T.
CONFINI: area di manovra, posto auto sub 504, posto auto sub 506, salvo altri.
5. **Posto auto scoperto** distinto con il numero condominiale 241, censito al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 **particella 1467 sub 507**, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita catastale € 17,97, piano T.
CONFINI: area di manovra, posto auto sub 506, posto auto sub 508, salvo altri.
6. **Posto auto scoperto** distinto con il numero condominiale 243, censito al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 **particella 1467 sub 509**,

zona censuaria 1, categoria C/6 classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita catastale € 17,97, piano T.

CONFINI: area di manovra, posto auto sub 508, posto auto sub 510, salvo altri.

7. **Posto auto scoperto** distinto con il numero condominiale 244, censito al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 **particella 1467 sub 510**, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita catastale € 17,97, piano T.

CONFINI: area di manovra, posto auto sub 509, posto auto sub 511, salvo altri.

8. **Posto auto scoperto** distinto con il numero condominiale 246, censito al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 **particella 1467 sub 512**, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita catastale € 17,97, piano T.

CONFINI: area di manovra, posto auto sub 511, posto auto sub 513, salvo altri.

9. **Posto auto scoperto** distinto con il numero condominiale 250, censito al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 **particella 1467 sub 516**, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita catastale € 17,97, piano T.

CONFINI: area di manovra, posto auto sub 515, posto auto sub 517, salvo altri.

10. **Posto auto scoperto** distinto con il numero condominiale 251, censito al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 **particella 1467 sub 517**, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita catastale € 17,97, piano T.

CONFINI: area di manovra, posto auto sub 516, posto auto sub 518, salvo altri.

11. Posto auto scoperto distinto con il numero condominiale 253, censito al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 **particella 1467 sub 519**, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita catastale € 17,97, piano T.

CONFINI: area di manovra, posto auto sub 518, posto auto sub 520, salvo altri.

12. Posto auto scoperto distinto con il numero condominiale 259, censito al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 **particella 1467 sub 525**, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita catastale € 17,97, piano T.

CONFINI: area di manovra, posto auto sub 524, posto auto sub 526, salvo altri.

13. Posto auto scoperto distinto con il numero condominiale 264, censito al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 **particella 1467 sub 530**, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita catastale € 17,97, piano T.

CONFINI: area di manovra, posto auto sub 529, posto auto sub 531, salvo altri.

14. Posto auto scoperto distinto con il numero condominiale 265, censito al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 **particella 1467 sub 531**, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita catastale € 17,97, piano T.

CONFINI: area di manovra, posto auto sub 530, posto auto sub 532, salvo altri.

15. Posto auto scoperto distinto con il numero condominiale 267, censito al

N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 **particella 1467 sub 533**, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita catastale € 17,97, piano T.

CONFINI: area di manovra, posto auto sub 532, posto auto sub 534, salvo altri.

16. Locale portineria, censito al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 **particella 1540**, zona censuaria 1, categoria A/4 classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 43 mq, totale escluse aree scoperte 43 mq, rendita catastale € 154,94, via Marco Simone 80/A, piano T.

CONFINI: particella 1567 su più lati, salvo altri.

Gli immobili sono catastalmente intestati a Seia Seconda S.r.l..

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha rilevato la conformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti [ALLEGATO N. 4].

3. Descrizione degli immobili oggetto della stima

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati in Guidonia Montecelio, all'interno del complesso immobiliare "Le Ville di Marco Simone", avente accesso dal civico 80 di via Marco Simone.

I posti auto, appartenenti al parcheggio C, sono ubicati a lato di una delle strade di circolazione interna al complesso immobiliare. Si tratta di posti auto scoperti, delimitati da strisce tinteggiate sull'asfalto e numerati con un numero progressivo, di superficie pari a 12/13 mq ciascuno.

Il locale portineria è posto in prossimità del cancello di accesso al complesso

immobiliare. È costituito da un fabbricato ad un solo piano fuori terra, composto da due vani ed un bagno.

Le finiture sono del tipo medio, con pavimenti in gres porcellanato, pareti tinteggiate e rivestimento in piastrelle di ceramica nel bagno. Il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e piatto doccia.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario e di climatizzazione del tipo a split. Non è dotato di impianto gas.

4. Regolarità edilizia

Il comprensorio Le Ville di Marco Simone, in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi [ALLEGATO N. 5]:

- concessioni edilizie rilasciate dal Sindaco del Comune di Guidonia Montecelio in data 22.12.1992.n. 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048 e 1049 rinnovate con concessioni n. 412, 413, 414, 416, 417 e 418 del 22.04.1995;
- concessioni edilizie rilasciate dal Sindaco del Comune di Guidonia Montecelio in data 12.10.1993 n. 550 (relativa alla realizzazione del locale guardiola) e n. 551;
- concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Sindaco del Comune di Guidonia Montecelio in data 22.07.1994 n. 716;
- concessioni edilizie in sanatoria rilasciate dal Sindaco del Comune di Guidonia Montecelio in data 29.04.1996 n. 171, 172 e 173;
- concessioni edilizie in variante n. 346, 347 e 348 rilasciate in data 01.08.1996, n. 541 e 542 rilasciate in data 24.12.1996, n. 362 rilasciata in data 28.07.1998 e n. 542 del 05.09.2000;

- DIA prot. 36152 del 08.11.2000.

I box auto e il locale portineria oggetto di stima sono conformi alla planimetria integrativa al progetto di variante alla concessione edilizia n. 362/1998, protocollata dal Settore Urbanistica del Comune di Guidonia Montecelio con il n. 22341 in data 30.06.2000 [ALLEGATO N. 6] a meno di piccole variazioni nella distribuzione degli spazi interni della portineria per le quali sarà necessario presentare una CILA in sanatoria ed una variazione catastale, oltre all'adeguamento degli impianti della portineria.

5. Consistenza degli immobili

La superficie commerciale dei posti auto scoperti, coincidente con la superficie catastale, è riportata nella tabella seguente:

Posto auto n.	Foglio	P.IIa	sub	Superficie m ²
231	6	1467	3	13
234	6	1467	6	13
235	6	1467	501	13
239	6	1467	505	12
241	6	1467	507	12
243	6	1467	509	13
244	6	1467	510	13
246	6	1467	512	13
250	6	1467	516	13
251	6	1467	517	13
253	6	1467	519	13
259	6	1467	525	13
264	6	1467	530	12
265	6	1467	531	13
267	6	1467	533	12

La superficie commerciale ragguagliata del locale portineria è stata determinata seguendo le disposizioni contenute nella Norma UNI 10750, computando i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm ed i muri

in comunione con altre unità immobiliari nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La **superficie commerciale ragguagliata del locale portineria**, misurata seguendo le indicazioni sopra riportate, è pari a **mq 43,00**.

6. Criterio di stima

In conformità agli accordi internazionali sul credito di Basilea, le nuove esigenze in tema di valutazione delle garanzie immobiliari hanno diffuso in Italia delle nuove proposte operative. Tra queste, ampia divulgazione è stata data agli standard di valutazione immobiliare pubblicati dall'International Valuation Standards Committee, editi da tale organismo allo scopo di armonizzare le procedure di stima a livello mondiale.

Con particolare riferimento alla stima del valore di mercato, gli standards internazionali indicano come la stessa "si avvale di metodi e procedure che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario e il metodo dei costi" (IVS 2007).

In particolare, la prima possibilità è con il confronto di mercato, richiamo esplicito quindi al metodo comparativo, senza alcuna specifica differenziazione in base alla modalità applicativa.

In alternativa, nell'impossibilità operativa di effettuare il confronto (quindi in presenza di un mercato non sufficientemente attivo o trasparente), i citati standard individuano,

per la stima del valore di mercato, il metodo *finanziario* e quello *dei costi*.

Il metodo finanziario, mira alla determinazione, attraverso un'analisi di redditi e di spese, del beneficio che va al proprietario dell'immobile e risale da questo (reddito) al valore del bene, capitalizzandolo a un determinato saggio. Il reddito, determinato in forma analitica, deve essere capitalizzato a un saggio che si desume da quello degli investimenti più sicuri e in genere dagli investimenti mobiliari garantiti dallo Stato, innalzandolo o abbassandolo in relazione alle specifiche condizioni del bene da stimare, che influiscono sulla sua appetibilità. La vulnerabilità di questo metodo è legata alla determinazione del saggio di capitalizzazione che, se non è correttamente determinato, influenza in modo irreparabile la stima. A tal proposito, è utile tener presente che a piccole variazioni del saggio di capitalizzazione corrispondono notevoli variazioni del valore di mercato.

Nel caso in esame, considerata la natura e le condizioni oggettive del bene da valutare, il criterio di stima che consente di determinarne il valore di mercato, con il più elevato grado di coerenza e logicità, è il **metodo del confronto di mercato**, basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni simili compravenduti o ceduti in uso di recente con un prezzo o un canone di mercato noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il metodo del confronto di mercato è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima dei terreni e degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondaria, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati

immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il principio elementare su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un terreno o un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di beni simili.

Il metodo del confronto di mercato può essere applicato a condizione che si disponga di un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato del bene da stimare.

L'applicazione del metodo del confronto di mercato prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati dovuti alle differenti caratteristiche dei beni presi a confronto con quello oggetto di stima.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari propone l'applicazione del metodo del confronto di mercato anche in presenza di una sola caratteristica immobiliare (in genere o la data o una caratteristica di consistenza commerciale) quando sussiste la parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche.

7. Stima del valore di mercato degli immobili

I parametri economici, necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato, sono stati assunti dal più recente listino della Borsa Immobiliare di Roma, con riferimento al Comune C47 – Guidonia Montecelio.

Il listino della Borsa Immobiliare di Roma – I numero 2022 – riporta una quotazione pari a 700,00 €/mq per i box e posti auto ed una quotazione pari a €/mq 1.000,00 per le abitazioni di II fascia.

Trattandosi di vendita giudiziaria, ai valori così ottenuti si ritiene congruo applicare una

detrazione del 10%.

Per quanto riguarda la portineria, si ritiene congruo applicare una ulteriore detrazione pari a € 7.000,00 per tener conto della spesa necessaria all'adeguamento degli impianti, per la regolarizzazione presso gli uffici comunali della diversa distribuzione degli spazi interni e per il deposito presso l'Ufficio del Territorio della conseguente variazione catastale.

Il valore degli immobili così ottenuto è riportato nella seguente tabella:

Immobile	N.C.E.U.	Sup. mq	Quotazione €/mq	V	Detraz. 10%	Detraz. interventi	V _M	V _M in c.t.
Posto auto n. 231	sub 3	13	700	9.100,00 €	-910,00 €	0,00 €	8.190,00 €	8.000,00 €
Posto auto n. 234	sub 6	13	700	9.100,00 €	-910,00 €	0,00 €	8.190,00 €	8.000,00 €
Posto auto n. 235	sub 501	13	700	9.100,00 €	-910,00 €	0,00 €	8.190,00 €	8.000,00 €
Posto auto n. 239	sub 505	12	700	8.400,00 €	-840,00 €	0,00 €	7.560,00 €	7.500,00 €
Posto auto n. 241	sub 507	12	700	8.400,00 €	-840,00 €	0,00 €	7.560,00 €	7.500,00 €
Posto auto n. 243	sub 509	13	700	9.100,00 €	-910,00 €	0,00 €	8.190,00 €	8.000,00 €
Posto auto n. 244	sub 510	13	700	9.100,00 €	-910,00 €	0,00 €	8.190,00 €	8.000,00 €
Posto auto n. 246	sub 512	13	700	9.100,00 €	-910,00 €	0,00 €	8.190,00 €	8.000,00 €
Posto auto n. 250	sub 516	13	700	9.100,00 €	-910,00 €	0,00 €	8.190,00 €	8.000,00 €
Posto auto n. 251	sub 517	13	700	9.100,00 €	-910,00 €	0,00 €	8.190,00 €	8.000,00 €
Posto auto n. 253	sub 519	13	700	9.100,00 €	-910,00 €	0,00 €	8.190,00 €	8.000,00 €
Posto auto n. 259	sub 525	13	700	9.100,00 €	-910,00 €	0,00 €	8.190,00 €	8.000,00 €
Posto auto n. 264	sub 530	12	700	8.400,00 €	-840,00 €	0,00 €	7.560,00 €	7.500,00 €
Posto auto n. 265	sub 531	13	700	9.100,00 €	-910,00 €	0,00 €	8.190,00 €	8.000,00 €
Posto auto n. 267	sub 533	12	700	8.400,00 €	-840,00 €	0,00 €	7.560,00 €	7.500,00 €
Portineria	p.lla 1540	43	1000	43.000,00 €	-4.300,00 €	-7.000,00 €	31.700,00 €	32.000,00 €
V_M TOT.								150.000,00 €

Il sottoscritto Ing. Paolo Gratteri, in espletamento all'incarico affidatogli, rassegna al Curatore ed al sig. Giudice Delegato, la presente relazione composta di n. 18 pagine e n. 6 allegati.

Roma, 17.11.2022

IL Consulente Tecnico

(Ing. Paolo Gratteri)

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO N. 1	Documentazione fotografica
ALLEGATO N. 2	Visure e planimetrie catastali beni interni ai fabbricati
ALLEGATO N. 3	Visure catastali
ALLEGATO N. 4	Planimetrie catastali
ALLEGATO N. 5	Titoli edilizi
ALLEGATO N. 6	Planimetria prot. 22341 del 30.06.2000