

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE XIV CIVILE**

Liquidazione giudiziale n°	276/2023
A carico di	ITALTELEC S.p.A.
G.D.	Dott. Fabio Miccio
Curatore	Avv. Giuseppe Femìa

**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 Fax 06.39.37.72.85

Relazione di stima dei beni immobili di proprietà di Italtelec S.p.A. siti in Comune di Fiano Romano (RM) e Comune di Forano (RI).

Premessa.....	2
1. Oggetto della stima e dati catastali.....	4
2. Conformità catastale.....	5
2.1 Unità immobiliare in Fiano Romano.....	5
2.2 Unità immobiliari in Forano.....	6
3. Descrizione delle unità immobiliari.....	6
3.1 Unità immobiliare in Fiano Romano.....	6
3.2 Unità immobiliari in Forano.....	7
4. Titolarità e provenienza.....	10
4.1 Unità immobiliare in Fiano Romano.....	10
4.2 Unità immobiliari in Forano.....	10
5. Inquadramento urbanistico.....	10
5.1 Unità immobiliare in Fiano Romano.....	10
5.2 Unità immobiliari in Forano.....	10
6. Regolarità edilizia.....	11
6.1 Unità immobiliare in Fiano Romano.....	11
6.2 Unità immobiliari in Forano.....	12
7. Consistenza degli immobili.....	13
7.1 Unità Immobiliare in Fiano Romano.....	13
7.2 Unità immobiliari in Forano.....	14
8. Criterio di stima dei beni immobili.....	14
9. Stima del valore di mercato dei beni.....	17
9.1 Unità immobiliare in Fiano Romano.....	17
9.2 Unità immobiliari in Forano.....	18
Elenco Allegati.....	21

Premessa

In data 05.09.2023 il Dott. Fabio Miccio, Giudice Delegato della Liquidazione giudiziale n. 279/2023 a carico della Società Italtelec S.p.A., ha autorizzato la nomina del sottoscritto Ing. Paolo Gratteri quale consulente tecnico nell'ambito della liquidazione giudiziale in epigrafe.

La società Italtelec S.p.A. è proprietaria delle seguenti unità immobiliari:

A) nel Comune di Fiano Romano (RM), località Belvedere di Sotto, via Massimo D'Antona 2

- posto auto (C6) di 14 mq posto al II piano interrato, NCEU foglio 21 particella 229 sub 148.

B) nel Comune di Forano (RI), in Frazione Gavignano, via Poggio Mirteto 19

- appartamento (A3) int. 7 di vani 1,5 e superficie catastale di mq 36, posto al piano terra con annessa corte, NCEU foglio 15 particella 268 sub 7 e graffato sub 51;
- appartamento (A3) int. 8 di vani 3 e superficie catastale di mq 42, posto ai piani terra e primo, NCEU foglio 15 particella 268 sub 8;
- posto auto coperto n. 8 (C6) di mq 14 e superficie catastale di mq 14, posto al piano interrato, NCEU foglio 15 particella 268 sub 35;
- posto auto coperto n. 7 (C6) di mq 14 e superficie catastale di mq 14, posto al piano interrato, NCEU foglio 15 particella 268 sub 36.

Oggetto dell'incarico sono le seguenti attività relative agli immobili suelencati.:

- ✓ *valutazione e stima degli eventuali interventi di manutenzione straordinaria;*

- ✓ *eseguire le variazioni necessarie per eventuale aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei beni, alla loro correzione o redazione;*
- ✓ *indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- ✓ *indicare la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e, in caso di opere realizzate o modificate in violazione della normativa urbanistico edilizia vigente, descrivere la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se gli illeciti siano stati sanati o siano sanabili, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indicando il presumibile costo della sanatoria;*
- ✓ *determinare il valore degli immobili con indicazione del criterio di stima usato per ogni singolo lotto e anche unitariamente.*

Lo scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali esaminando i documenti trasmessi dal Curatore ed acquisendo le visure e le planimetrie catastali.

In data 20.10.2023 lo scrivente ha presentato all'Ufficio Urbanistica del Comune di Fiano Romano istanza di accesso agli atti per prendere visione ed estrarre copia delle pratiche edilizie relative all'unità immobiliare oggetto di stima sita in Fiano Romano.

In pari data lo scrivente ha presentato al Comune di Forano istanza di accesso agli atti per prendere visione ed estrarre copia delle pratiche edilizie relative alle unità immobiliari site in Forano.

Al fine di verificare lo stato attuale dei luoghi e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare, lo scrivente ha effettuato un sopralluogo presso

l'unità immobiliare in Fiano Romano in data 24.01.2024 e presso le unità immobiliari in Forano in data 25.01.2024.

In occasione dei sopralluoghi sono state scattate alcune fotografie [ALLEGATO N. 1 e N. 2] per documentare la situazione attuale dei luoghi.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. Oggetto della stima e dati catastali

Formano oggetto della presente stima le seguenti unità immobiliari:

A. UNITÀ IMMOBILIARI IN FIANO ROMANO (RM) [ALLEGATI N. 3 e 4]:

- ✓ **Posto auto n. 27** in Fiano Romano, località Belvedere di Sotto, via Massimo D'Antona 2, distinto nel NCEU al foglio 21 p.IIa 229 sub 148, categoria C/6 classe 3, consistenza mq 14, rendita € 10,12, piano S2.

CONFINI: area di manovra, posto auto sub 149, posto auto sub 138, salvo altri.

B. UNITÀ IMMOBILIARI IN FORANO (RI) [ALLEGATI N. 5 e 6]:

- ✓ **Appartamento int. 7** con annessa corte pertinenziale in Forano, frazione Gavignano, via Poggio Mirteto 19, distinto nel NCEU al **foglio 15 p.IIa 268 sub 7** graffato con il sub 51, categoria A/3, classe 4, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale mq 36, totale escluse aree scoperte mq 32, rendita € 85,22, piano terra.

CONFINI: area comune sub 53 su due lati, giardino sub 50, salvo altri.

- ✓ **Appartamento int. 8** in Forano, frazione Gavignano, via Poggio Mirteto 19, distinto nel NCEU al **foglio 15 p.lla 268 sub 8**, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq 42, totale escluse aree scoperte mq 42, rendita € 170,43, piano terra e primo.

CONFINI: appartamento sub 7, appartamento sub 3 e area comune sub 53 al piano terra; appartamento sub 6, distacco su giardino sub 51 su più lati al piano primo, salvo altri.

- ✓ **Posto auto n. 8** in Forano, frazione Gavignano, via Poggio Mirteto 19, distinto nel NCEU al **foglio 15 p.lla 268 sub 35**, categoria C/6, classe 12, consistenza mq 14, superficie catastale totale mq 14, rendita € 18,08, piano S1.

CONFINI: area di manovra, posto auto sub 36, terrapieno, salvo altri.

- ✓ **Posto auto n. 7** in Forano, frazione Gavignano, via Poggio Mirteto 19, distinto nel NCEU al **foglio 15 p.lla 268 sub 36**, categoria C/6, classe 12, consistenza mq 14, superficie catastale totale mq 14, rendita € 18,08, piano S1.

CONFINI: area di manovra, posto auto sub 35, terrapieno, salvo altri.

Le unità immobiliari sono catastalmente intestate a Italtelec S.p.A. per la quota di proprietà pari a 1/1.

2. Conformità catastale

2.1 Unità immobiliare in Fiano Romano

Durante il sopralluogo è stato rilevato che il posto auto è per forma, dimensioni e posizione, conforme alla planimetria catastale attualmente in atti [ALLEGATO N. 7], ma

nella planimetria catastale è stato rappresentato solo uno dei due pilastri posti a confine del posto auto. Lo scrivente ha redatto la planimetria dello stato di fatto dell'immobile [ALLEGATO N. 8]. Sarà necessario presentare in catasto una planimetria con l'esatta rappresentazione grafica dei confini dell'unità immobiliare oggetto di stima. Si precisa che il posto auto è compiutamente individuabile in quanto possono essere indicati i seguenti confini certi: area di manovra, posto auto sub 149, posto auto sub 138, salvo altri.

2.2 Unità immobiliari in Forano

Durante il sopralluogo è stata verificata la conformità tra lo stato di fatto degli immobili e le planimetrie catastali attualmente in atti [ALLEGATO N. 9].

3. Descrizione delle unità immobiliari

3.1 Unità immobiliare in Fiano Romano

Il posto auto oggetto di stima fa parte di un fabbricato sito in località Belvedere, via Massimo D'Antona 2, costituito da tre piani fuori terra destinati ad abitazione, un piano sottotetto adibito a volume tecnico, un piano primo interrato occupato dalle cantine ed un piano secondo interrato destinato ad autorimessa. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento.

L'accesso al posto auto, ubicato al piano secondo interrato del fabbricato, avviene attraverso una rampa carrabile posta al civico 2 di via Massimo D'Antona. L'autorimessa è dotata inoltre di vani scala che la collegano al piano terra del fabbricato.

Il posto auto coperto oggetto di stima ha una superficie pari a mq 14,00 circa ed è delimitato da apposita segnaletica orizzontale.

La ripartizione delle spese condominiali afferenti al posto auto riportata nelle tabelle millesimali è la seguente:

TAB. A spese generali (suolo, parti costitutive dell'edificio, muri ecc..) millesimi 0,678

TAB. D spese ordinarie e straordinarie autorimessa millesimi 11,565.

3.2 Unità immobiliari in Forano

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate in frazione Gavignano, via Poggio Mirteto 19, a circa 8 km di distanza dal casello Ponzano Romano/Soratte dell'autostrada A1.

Il complesso cui appartengono le unità immobiliari è costituito da diversi corpi di fabbrica di due piani fuori terra e un piano interrato destinato ad autorimessa. I due appartamenti oggetto di stima sono posti ai piani terra e primo di un fabbricato con accesso indipendente.

APPARTAMENTO INT. 7

L'appartamento interno 7, posto al piano terra, è costituito da un monolocale composto da camera con angolo cottura e bagno, dotato di giardino pertinenziale.

L'accesso avviene da via Poggio Mirteto 19, attraverso un vialetto di accesso condominiale che conduce ad un cortile, anch'esso condominiale, su cui affaccia il cancello di accesso al giardino.

Il giardino, di superficie pari a mq 87,00 circa, è in parte pavimentato e in parte a verde. Dal giardino si accede, attraverso una porta-finestra, al monolocale.

Le finiture del monolocale sono del tipo medio con pavimenti in gres porcellanato nella camera e in ceramica nel bagno. Il rivestimento del bagno è anch'esso in piastrelle di ceramica 15x15. Gli infissi sono in legno.

Il soffitto ha le travi in legno a vista e la camera è attraversata da una trave in acciaio.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico, citofonico, gas e di riscaldamento autonomo, costituito da caldaia e radiatori in alluminio.

Il bagno, posto nel sottoscala, è dotato di piatto doccia, lavabo, water e bidet.

La ripartizione delle spese condominiali afferenti all'interno 7 riportata nelle tabelle millesimali è la seguente:

TAB. A aree scoperte condominiali, garage, impianto di illuminazione millesimi 44

TAB. B scale condominiali millesimi 44

TAB. C suolo, parti costitutive dell'edificio e impianti millesimi 36.

Dalle informazioni assunte presso l'Amministratore di Condominio risulta che le spese condominiali annue ammontano a € 90,00 circa, da corrispondere in n. 4 rate.

APPARTAMENTO INT. 8

L'appartamento interno 8, posto ai piani terra e primo, è composto da ingresso al piano terra, scala di accesso al piano primo, camera, soggiorno con angolo cottura e bagno.

L'accesso avviene da via Poggio Mirteto 19, attraverso un vialetto di accesso condominiale che conduce ad un cortile, anch'esso condominiale, su cui affaccia il portone di accesso all'appartamento.

Le finiture del monolocale sono del tipo medio. Le scale sono rivestite in piastrelle di cotto, i pavimenti sono in ceramica nel bagno e in gres porcellanato negli altri locali. Il

rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica 15x15. Gli infissi sono in legno.

Il soffitto, di altezza variabile da 3,75 m a 2,90 m, ha le travi in legno a vista.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico, citofonico, gas e di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio.

Il bagno è dotato di vasca, lavabo, water e bidet.

La ripartizione delle spese condominiali afferenti all'interno 8 riportata nelle tabelle millesimali è la seguente:

TAB. A aree scoperte condominiali, garage, impianto di illuminazione millesimi 44

TAB. B scale condominiali millesimi 44

TAB. C suolo, parti costitutive dell'edificio e impianti millesimi 35.

Dalle informazioni assunte presso l'Amministratore di Condominio risulta che le spese condominiali annue ammontano a € 90,00 circa, da corrispondere in n. 4 rate.

POSTO AUTO N. 8

Il posto auto n. 8 è posto nell'autorimessa interrata, cui si accede da una rampa carrabile posta di fianco al cancello pedonale in via Poggio Mirteto 19. Ha superficie lorda pari a mq 14,00. Al suo interno ci sono due pilatri, per cui la larghezza utile minima del posto auto in corrispondenza del pilastro è pari a m 2,20.

POSTO AUTO N. 7

Il posto auto n. 7 è posto nell'autorimessa interrata, cui si accede da una rampa carrabile posta di fianco al cancello pedonale in via Poggio Mirteto 19. Ha superficie lorda pari a mq 14,00. Al suo interno ci sono due pilatri, per cui la larghezza utile minima del posto auto in corrispondenza del pilastro è pari a m 2,20.

4. Titolarità e provenienza

4.1 Unità immobiliare in Fiano Romano

Il posto auto in Fiano Romano è pervenuto alla società Italtelec S.p.A. in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio in Poggio Mirteto Dott. Carlo Bellini rep. 88740 raccolta 27934 in data 17.09.2012 [ALLEGATO N. 10].

4.2 Unità immobiliari in Forano

Le unità immobiliari in Forano sono pervenute alla società Italtelec S.p.A. in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio in Poggio Mirteto Dott. Carlo Bellini rep. 87102 raccolta 26677 in data 28.11.2011 [ALLEGATO N. 11].

5. Inquadramento urbanistico

5.1 Unità immobiliare in Fiano Romano

Il posto auto in Fiano Romano, località Belvedere di Sotto, via Massimo D'Antona 2, è censito nelle tavole di zonizzazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Fiano Romano, approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 316/2011 e s.m.i., in:

- Zona B di completamento, sottozona B3 recente edificazione in zone esterne, normata dall'art. 33 delle NTA.

5.2 Unità immobiliari in Forano

Le unità immobiliari in Forano, frazione Gavignano, via Poggio Mirteto 19, sono censite nelle tavole di zonizzazione del Piano Urbanistico Comunale Generale di Forano, adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 5 del 31.03.2014 e s.m.i., in:

- Zona C di completamento ed espansione, sottozona CPR6 comprensori di

nuova espansione, normata dall'art. 34 delle NTA.

6. Regolarità edilizia

6.1 Unità immobiliare in Fiano Romano

Il fabbricato cui appartiene il posto auto oggetto di stima sito in Fiano Romano è stato edificato in virtù di Concessione edilizia n. 139 del 13.12.2001 [ALLEGATO N. 12].

In data 27.06.2003 è stata presentata, ai sensi dell'art. 2 comma 60 della Legge 662/1996, la D.I.A. prot. 11115 per la realizzazione di un piano intermedio al locale autorimessa interrato da adibire a cantine.

In data 05.03.2004 è stato rilasciato il Certificato di agibilità prot. 05/2004.

Durante il sopralluogo è stato rilevato che il posto auto è, per forma, dimensioni e posizione, conforme al progetto allegato alla DIA 11115/2003. Si rileva che nel progetto è rappresentato un tramezzo, confinante con il posto auto oggetto di stima, che delimita un'unità immobiliare chiusa su quattro lati, presumibilmente una cantina. Di fatto il tramezzo non esiste, ma la difformità riguarda l'unità immobiliare confinante, non quella in esame.

Peraltro, si precisa che il posto auto è compiutamente individuabile in quanto possono essere indicati i seguenti confini certi: area di manovra, posto auto sub 149, posto auto sub 138, salvo altri.

Attualmente l'uso dell'autorimessa è interdetto ai condomini in quanto l'autorimessa non è dotata della Certificazione di Prevenzione Incendi. Dalle informazioni riferite allo scrivente dall'Amministratore di Condominio durante il sopralluogo, è emerso che il Condominio ha deliberato l'esecuzione dei lavori di adeguamento dell'autorimessa al

fine del rilascio della certificazione, che dovrebbero essere iniziati in data 25.01.2024. Una volta terminati i lavori il Condominio dovrà dare incarico ad un tecnico per la presentazione della SCIA antincendio.

6.2 Unità immobiliari in Forano

Il fabbricato sito in Forano cui appartengono i due appartamenti e i due posti auto oggetto di stima è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Forano [ALLEGATO N. 13]:

- Concessione Edilizia n. 1501 del 26.09.1995 per ristrutturazione di un edificio rurale;
- Concessione Edilizia n. 1625 del 04.03.1999 per completamento delle opere di cui alla C.E. n. 1501/1995;
- Permesso di Costruire n. 1732 prot. 7517 del 14.10.2003 per completamento dei lavori di cui alla C.E. n. 1501/1995 e C.E. n. 1625/1999;
- D.I.A. n. 164 del 11.01.2005 per cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare int. 7 da laboratorio/studio d'artista ad abitazione.

In data 07.02.2006 è stata autorizzata dal Comune di Forano l'agibilità del fabbricato.

Dal confronto tra i progetti depositati presso il Comune di Forano e lo stato di fatto rilevato dallo scrivente durante il sopralluogo emerge quanto segue:

APPARTAMENTO INT. 7

È stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni. Nello specifico, il tramezzo tra il bagno e la camera presenta uno spigolo non rappresentato nel progetto.

Per rendere l'immobile conforme sotto il profilo urbanistico sarà necessario presentare

al Comune di Forano una CILA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni.

APPARTAMENTO INT. 8

È stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni. Nello specifico, il tramezzo raffigurato nel progetto tra camera e corridoio al piano primo di fatto non esiste.

Per rendere l'immobile conforme sotto il profilo urbanistico sarà necessario presentare al Comune di Forano una CILA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni.

POSTO AUTO N. 8

Il posto auto n. 8 è conforme ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Forano.

POSTO AUTO N. 7

Il posto auto n. 9 è conforme ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Forano.

7. Consistenza degli immobili

La superficie commerciale ragguagliata delle unità immobiliari è stata determinata seguendo le disposizioni contenute nella Norma UNI 10750 e successive integrazioni, 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 degli immobili è stata determinata sommando la superficie dei vani principali computata per intero alla superficie delle pertinenze computata utilizzando opportuni coefficienti di ragguaglio.

7.1 Unità Immobiliare in Fiano Romano

La superficie commerciale del posto auto in Fiano Romano è pari a mq 14,00 così

computati:

	Sup. lorda mq	Coeff. ragg.	Sup. commerciale mq	Sup. comm. in c.t. mq
Posto auto	14,00	1,00	14,00	14,00

7.2 Unità immobiliari in Forano

Si riporta di seguito la tabella con il computo della superficie commerciale ragguagliata, arrotondata al mq, delle unità immobiliari oggetto di stima in Forano:

APPARTAMENTO INT. 7				
	Sup. lorda mq	Coeff. ragg.	Sup. commerciale mq	Sup. comm. in c.t. mq
Appartamento int. 7	32,00	1,00	32,00	
Giardino	87,00	0,10	8,70	
Sup. commerciale tot. appartamento int. 7			40,70	41,00

APPARTAMENTO INT. 8				
	Sup. lorda mq	Coeff. ragg.	Sup. commerciale mq	Sup. comm. in c.t. mq
Appartamento int. 8 P1	37,70	1,00	37,70	
Appartamento int. 8 PT	5,80	1,00	5,80	
Sup. commerciale tot. appartamento int. 8			43,50	44,00

POSTO AUTO N. 8				
	Sup. lorda mq	Coeff. ragg.	Sup. commerciale mq	Sup. comm. in c.t. mq
Posto auto n. 8	14,00	1,00	14,00	14,00

POSTO AUTO N. 7				
	Sup. lorda mq	Coeff. ragg.	Sup. commerciale mq	Sup. comm. in c.t. mq
Posto auto n. 7	14,00	1,00	14,00	14,00

8. Criterio di stima dei beni immobili

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 del costo.

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 dei beni 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 dei beni 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 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 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.

9. Stima del valore di mercato dei beni

9.1 Unità immobiliare in Fiano Romano

I parametri economici, necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato, sono stati assunti a partire dai dati riportati nel più recente listino della Borsa Immobiliare di Roma, con riferimento al Comune della Città Metropolitana di Roma Capitale C36 – Fiano Romano e dalle quotazioni riportate nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Il listino della Borsa Immobiliare di Roma – Il numero 2023 – riporta, per box e posti auto ubicati nel Comune di Fiano Romano, una quotazione pari a 750,00 €/mq.

Le quotazioni OMI per box ubicati nel Comune di Fiano Romano in zona B1 – Centro abitato (Viale Giordano Bruno), sono comprese tra €/mq 600,00 ed €/mq 900,00.

Poiché la quotazione riportata nel listino BIR coincide con la quotazione OMI media, si ritiene di porre a base della stima tale quotazione.

Il valore di mercato del posto auto calcolato utilizzando la quotazione riportata nel Listino BIR è pari a:

$$V = \text{€/mq } 750,00 \times \text{mq } 14,00 = \text{€ } 10.500,00.$$

Al valore così stimato devono essere detratte le spese necessarie all'esecuzione dei lavori di adeguamento dell'autorimessa alla normativa antincendio e le spese

condominiali scadute e non ancora corrisposte, che saranno a carico del futuro acquirente.

Dalle informazioni ricevute dall'Amministratore di Condominio risulta che tali somme ammontano ad € 1.549,15 per quanto riguarda le spese di adeguamento dell'autorimessa ed € 475,28 per le quote condominiali scadute e non ancora corrisposte, per un totale di € 2.024,43.

Il valore di mercato del posto auto coperto sito in Fiano Romano, via Massimo D'Antona 2, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Fiano Romano al foglio 21 particella 229 sub 148 è pari a:

$$V_M = € 10.500,00 - € 2.024,43 = € 8.475,57 \text{ arrotondati a } \mathbf{€ 8.500,00}.$$

9.2 Unità immobiliari in Forano

I parametri economici, necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato sono stati assunti a partire dalle quotazioni riportate nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate per gli immobili ubicati in Comune di Forano, zona E1 - suburbana/Gavignano.

L'OMI riporta, per le abitazioni di tipo economico, una quotazione compresa tra €/mq 650,00 ed €/mq 890,00 e per i box una quotazione compresa tra €/mq 390,00 e €/mq 570,00.

Si ritiene che la quotazione da porre a base della stima per le abitazioni sia pari alla quotazione media di €/mq 770,00.

Al valore delle abitazioni così computato si ritiene congruo applicare una decurtazione del 15% per tener conto della spesa da sostenere per la presentazione della CILA in

sanatoria e delle limitazioni derivanti dalla vendita giudiziaria.

APPARTAMENTO INT. 7						
	Sup. comm. mq	Quotazione €/mq	V	coeff. riduttivo	V _M	V _M in C.T.
Appartamento int. 7	41,00	770,00	31.570,00	-15,00%	26.834,50 €	27.000,00 €

APPARTAMENTO INT. 8						
	Sup. comm. mq	Quotazione €/mq	V _M	coeff. riduttivo	V _M	V _M in C.T.
Appartamento int. 8	44,00	770,00	33.880,00	-15,00%	28.798,00 €	29.000,00 €

Il valore di mercato dell'appartamento int. 7 sito in Forano, via Poggio Mirteto 19, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Forano al foglio 15 particella 268 sub 7 è pari a € 27.000,00.

Il valore di mercato dell'appartamento int. 8 sito in Forano, via Poggio Mirteto 19, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Forano al foglio 15 particella 268 sub 8 è pari a € 29.000,00.

Per quanto riguarda i posti auto, date le caratteristiche intrinseche degli stessi (posti auto coperti in autorimessa interrata), si ritiene che la quotazione unitaria da porre a base della stima sia pari a €/mq 450,00.

Pertanto, il valore di mercato dei posti auto n. 7 e n. 8, arrotondato in cifra tonda, è pari a:

POSTO AUTO N. 8				
	Sup. comm. mq	Quotazione €/mq	V _M	V _M in C.T.
Posto auto n. 8	14,00	450,00	6.300,00 €	6.000,00 €

POSTO AUTO N. 7				
	Sup. comm. mq	Quotazione €/mq	V _M	V _M in C.T.
Posto auto n. 7	14,00	450,00	6.300,00 €	6.000,00 €

Il valore di mercato del posto auto coperto n. 8 sito in Forano, via Poggio Mirteto 19, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Forano al foglio 15 particella 268 sub 35 è pari a € 6.000,00.

Il valore di mercato del posto auto coperto n. 7 sito in Forano, via Poggio Mirteto 19, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Forano al foglio 15 particella 268 sub 36 è pari a € 6.000,00.

Il sottoscritto Ing. Paolo Gratteri rassegna la presente relazione composta di n. 20 pagine e n. 13 allegati.

Roma, 31.01.2024

IL C.T.
(Ing. Paolo Gratteri)

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO N. 1 Documentazione fotografica immobile in Fiano Romano
- ALLEGATO N. 2 Documentazione fotografica immobili in Forano
- ALLEGATO N. 3 Estratto di mappa catastale immobile in Fiano Romano
- ALLEGATO N. 4 Visure catastali immobile in Fiano Romano
- ALLEGATO N. 5 Estratto di mappa catastale immobili in Forano
- ALLEGATO N. 6 Visure catastali immobili in Forano
- ALLEGATO N. 7 Elaborato planimetrico e planimetria catastale immobile in Fiano Romano
- ALLEGATO N. 8 Planimetria stato di fatto immobile in Fiano Romano
- ALLEGATO N. 9 Elaborato planimetrico e planimetrie catastali immobili in Forano
- ALLEGATO N. 10 Atto di provenienza immobile in Fiano Romano
- ALLEGATO N. 11 Atto di provenienza immobili in Forano
- ALLEGATO N. 12 Titoli edilizi e stralcio progetto immobile in Fiano Romano
- ALLEGATO N. 13 Titoli edilizi e stralcio progetti immobili in Forano