
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

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

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

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

Locale negozio al piano terra (Viale Stefano D'Arrigo, civico 33-35-53) e box auto (Viale Stefano D'Arrigo, civico 7) in località Settecamini censiti nel Catasto Fabbricati del comune di Roma al Foglio 294, Part. 1948, Sub. 56 e Sub. 97.

Architetto PhD - Flavio Mangione

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

3335772683 - flaviomangione@libero.it

CF. MNGFLV66M23H5010 – PI. 06540611008

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione del contesto	4
Lotto Unico	8
Titolarità	8
Confini	8
Consistenza	9
Cronistoria dati catastali	9
Dati Catastali	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13
ALLEGATI	21

INCARICO

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

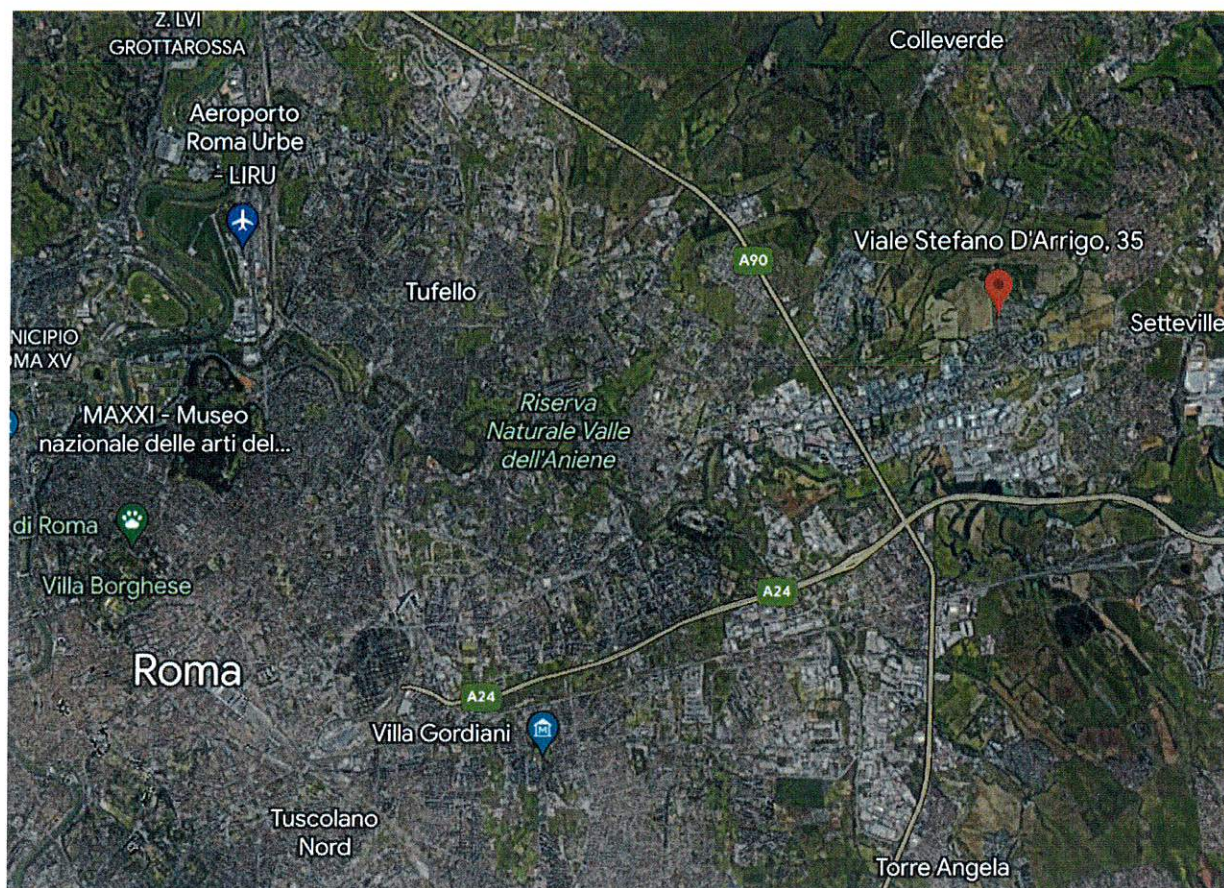
PREMESSA

I beni acquisiti all'attivo fallimentare sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Negozio ubicato a Roma (RM) - Viale Stefano D'Arrigo, 33, 35, 53, edificio UNICO, piano T-Lettera E, mq 84
- **Bene N° 2** – Box auto ubicato a Roma (RM) - Viale Stefano D'Arrigo, 7, edificio UNICO, interno 19, piano S1

Porzioni immobiliari facenti parte del complesso edilizio costituito da tre distinti fabbricati, identificati con le lettere "A", "B" e "C", realizzato nell'esercizio del diritto di superficie ex legge 865/71, sito nel Comune di Roma (RM), località "Settecamini", Piano di Zona "B41" Settecamini – Casalbianco, Comparto "S", Viale Stefano d'Arrigo e precisamente dell'Edificio "C": locale negozio al piano terra distinto con la lettera "E", avente accesso dai civici 33, 35 e 53 di detta Via, composto da spazio destinato alla vendita con annesso bagno e sotto negozio al piano seminterrato al quale si accede mercé scala interna a chiocciola, confinante con negozi "D" ed "F", cortile condominiale, salvo altri; box al piano seminterrato distinto con il numero 19 avente accesso mercé rampa carrabile dal civico n. 7 di detta Via, confinante con spazio di manovra, boxx nn. 18 e 20, salvo altri.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

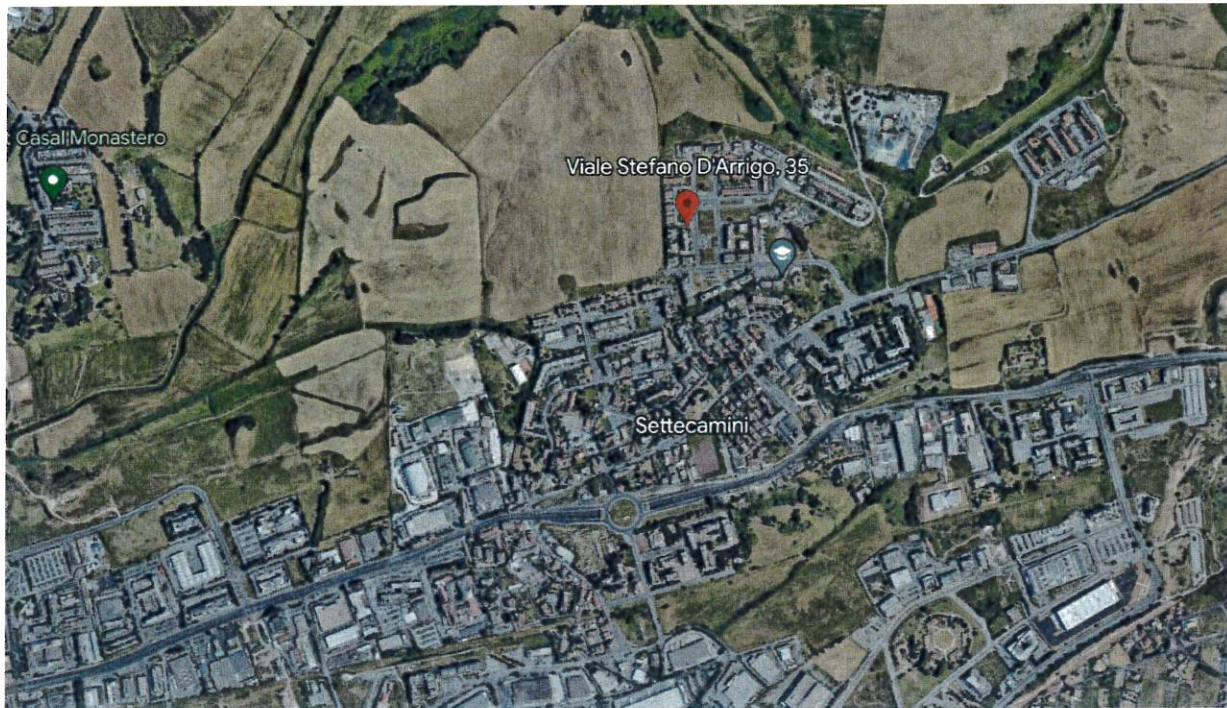


Il compendio immobiliare in oggetto si trova nel comune di Roma in località "Settecamini".

Si trova nell'area est del comune, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, sul lato est della via Nomentana, al confine con il comune di Guidonia Montecelio.

L'area è servita dalle seguenti strade principali: A24 dei Parchi (casello di "Settecamini - Tecnopolo Tiburtino"); SR5 Tiburtina; SP del Tecnopolo

STORIA DELL'AREA



Il toponimo Settecamini è relativamente recente (metà del 1800): in età medievale la località era chiamata "Campo dei Sette Fratelli" o "Forno dei Septe Fratri", riferendosi alla leggenda di Santa Sinforosa e dei suoi sette figli. In seguito prese il nome di Osteria del Forno per l'omonimo casale situato a Sud della Via Tiburtina, oggi Casale di Settecamini (costruito nella seconda metà del XVI secolo). Questi insieme all'altro storico casale di Forno Casale fiancheggiano la Via Tiburtina in corrispondenza di Via di Casal Bianco e Via di Salone. Su via di Casal Bianco si erge una piccola chiesa tardo-barocca dedicata a S. Francesco (XVIII secolo): nell'area retrostante sono visibili i resti di un tratto della Via Tiburtina Antica ed un piazzale entrambi basolati; lungo il lato meridionale della strada antica si andò sviluppando un complesso di strutture, che attualmente occupano il settore Sud-occidentale dell'area scavata. Il complesso è stato identificato come una stazione di posta: si riconoscono un portico aperto su un piazzale lastricato, ed un cortile a pianta rettangolare con pozzo centrale, nel quale si accede attraverso due ingressi collegati da un corridoio semicircolare. La tecnica edilizia utilizzata (opera reticolata) ed i mosaici pavimentati parzialmente conservati spingono ad una datazione iniziale alla tarda età repubblicana (I secolo a.C.), con continuità di frequentazioni certi almeno fino al V secolo. Nasce come borgata rurale ai primi del novecento su territori di proprietà del duca Leopoldo Torlonia. Furono edificate dallo Stato alcune case con terreno agricolo annesso e furono assegnate ai combattenti reduci della prima guerra mondiale. In epoca medievale la località veniva chiamata "Campo dei Sette Fratelli" o "Forno dei Septe Fratri" in relazione alla leggenda di Santa Sinforosa e dei suoi sette figli fatti uccidere dall'imperatore. Successivamente venne chiamata Forno o Osteria del Forno in riferimento al casale posto a sud della Tiburtina, che oggi viene indicato come Casale di Settecamini. Il toponimo attuale inizia a essere usato solo a partire dalla seconda metà dell'800 e il dizionario toponomastico lo indica derivante: «Da sette camini su di un caseggiato chiamato "il Fornaccio"».

UBICAZIONE



Si trova nell'area est del comune, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, sul lato est della via Nomentana, al confine con il comune di Guidonia Montecelio.

La zona confina:

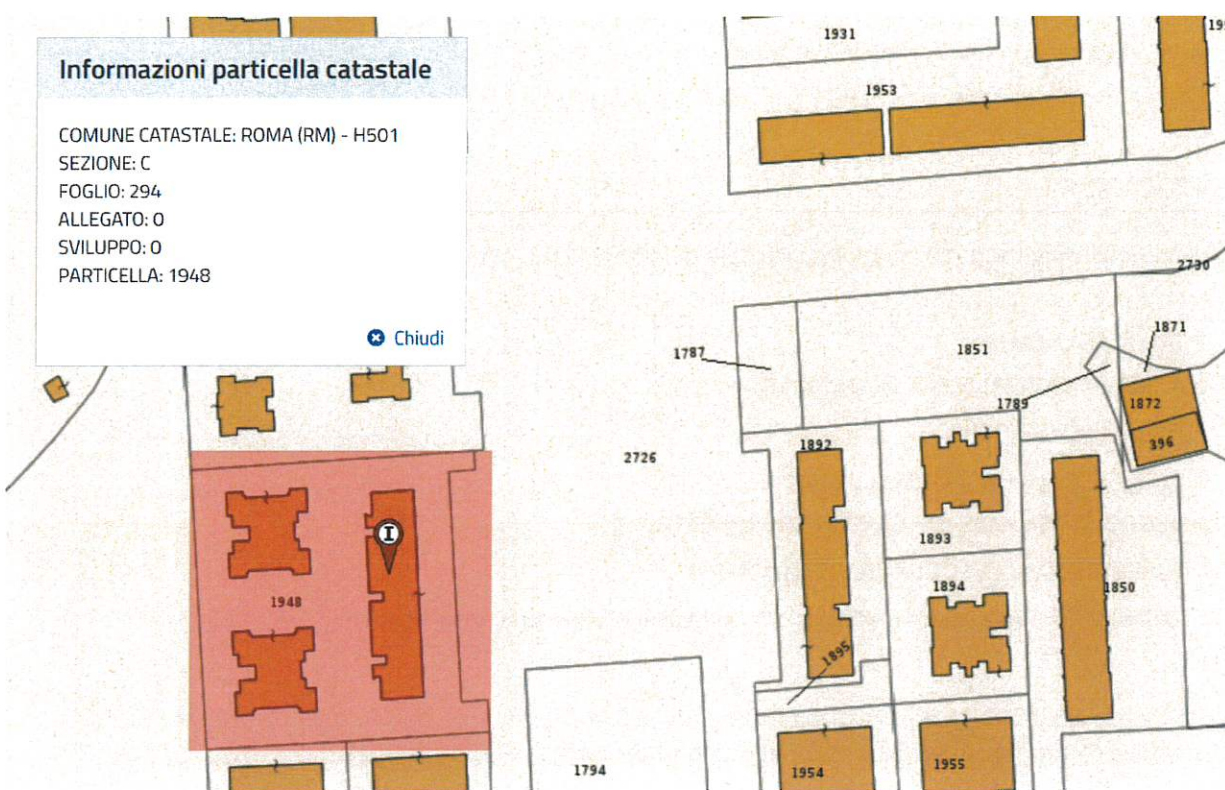
- a nord con la zona Z. V Tor San Giovanni
- a est con il comune di Guidonia Montecelio
- a sud con le zone Z. X Lunghezza e Z. IX Acqua Vergine
- a ovest con il quartiere Q. XXX San Basilio

La zona urbanistica confina:

- a nord con la zona urbanistica 5I Sant'Alessandro
- a est con il comune di Guidonia Montecelio
- a sud con le zone urbanistiche 8E Lunghezza e 8D Acqua Vergine
- a ovest con le zone urbanistiche 5F Tor Cervara e 5E San Basilio

STATO DEI LUOGHI

Gli immobili in esame ricadono nella particella n. 1948 del foglio 294 del catasto del comune di Roma. Il lotto comprende l'edificio commerciale, l'area di pertinenza condominiale, l'accesso al garage condominiale. L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente da Viale Stefano D'Arrigo.



Tale fabbricato e le successive trasformazioni, come si evince dalla documentazione ricevuta, è stato realizzato a partire dall'anno 2000.

Bene n.1: Negozio al piano terra distinto con i numeri 33-35-53, Edificio C, interno E, avente accesso indipendente dai civici 33-35 di Viale Stefano D'Arrigo e dal civico 53 da spazio condominiale, composto da un vano, w.c. e anti w.c., da un vano interrato.;

Bene n.2: Box al piano seminterrato distinto con il numero 19, avente accesso attraverso rampa carrabile dal civico n. 7 di Viale Stefano D'Arrigo, confinante con spazio di manovra e box n. 18, 20 e 21, salvo altri.

I descritti immobili sono distinti nel Catasto Fabbricati del comune di Roma al Fg. 294, Num. 1948:

- **Sub. 56 (Negozio) - Z.c. 6 Cat. C1 CL.9 Vani 2 Superficie catastale totale Mq 110 R.C. Euro 2520,57;**
- **Sub. 97 (Boxauto) - Z.c. 6 Cat. C/6 Cl. 12 Mq. 14 Superficie Catastale totale Mq. 15 R.C. Euro 56,40**

Porzioni immobiliari facenti parte del complesso edilizio costituito da tre distinti fabbricati, identificati con le lettere "A", "B" e "C", realizzato nell'esercizio del diritto di superficie ex legge 865/71, sito nel Comune di Roma (RM), località "Settecamini", Piano di Zona "B41" Settecamini – Casalbianco, Comparto "S", Viale Stefano d'Arrigo e precisamente dell'Edificio "C".

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene n.1: – Locale commerciale al piano terra
- Bene n.2: – Box al piano seminterrato

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, alla data del 23/02/2023, in catasto risultano intestati:

> Intestati catastali

> 1. ROMA CAPITALE (CF 02438750586)

Sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1

> 2. COCCIA Antonio (CF CCCNTN60R15M031B)

nato a VILVALLELONGA (AQ) il 15/10/1960

Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1 in regime di separazione dei beni

L'immobile è stato acquisto all'attivo fallimentare in forza di sentenza revocatoria n. 9622 emessa dal Tribunale di Roma in data 03/07/2020 nell'ambito del giudizio RG 55044/2018

CONFINI

Bene n.1: Negozio confinante con Viale Stefano D'Arrigo, Sub. 55 (Negozio D), 54 e 57 (Negozio F), spazio condominiale, sub. 63, 63, 65, 54 SC-C, salvo altri;

Bene n.2: Box confinante con spazio di manovra e Box 18, 20 e 21, salvo altri.

CONSISTENZA

CONSISTENZE EDILIZIE						
Destinazione	Superficie Netta (mq)	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente	superficie convenzionale (mq)	Altezza (m)	Piano
Negozi	112,1	124,2	1	124,20	3,2	terra
Box auto	15	15	0,45	6,75	2,7	S1
Totale superficie convenzionale				130,95		
Incidenza condominiale				0,00%		
Superficie convenzionale complessiva				130,95		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Come da visura storica prodotta in allegato n. 2.

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (CF)												
Id. Bene	Dati identificativi				Dati di classamento							
	Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Coesistenza	Superficie catastale (mq)	Rendita	Piano	Graffato
Bene n.1		294	1948	sub. 56	6	C/9	9	90 mq	110	Euro 2520,57	T	si
Bene n.2		294	1948	sub. 97	6	C/6	12	14 mq	15	Euro 56,40	S1	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi non corrisponde alle planimetrie catastale come evidenziato nell'allegato 6.

STATO CONSERVATIVO

I locali versano in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Il negozio è porzione di un edificio plurifamiliare ed ha accesso indipendente dalla strada. È separato dal viale antistante da un'area pavimentata condominiale trattata in parte a verde. Il Box auto si trova nel garage condominiale al piano interrato ed ha accesso dalla strada attraverso una rampa condominiale. Il Box auto è adiacente allo spazio di manovra condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in questione ha le seguenti caratteristiche generali:

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

Descrizione della unità immobiliare:

Il negozio, articolato al piano terra, è composto da un vano, un vano sottonegozio e un wc. L'ingresso è indipendente dalla strada, ai civici 33 e 35 di Viale Stefano D'Arrigo e dal civico 53 da spazio condominiale. Il Box al piano seminterrato è accessibile attraverso rampa carrabile dal civico n. 7 di Viale Stefano D'Arrigo.

si è osservato quanto segue:

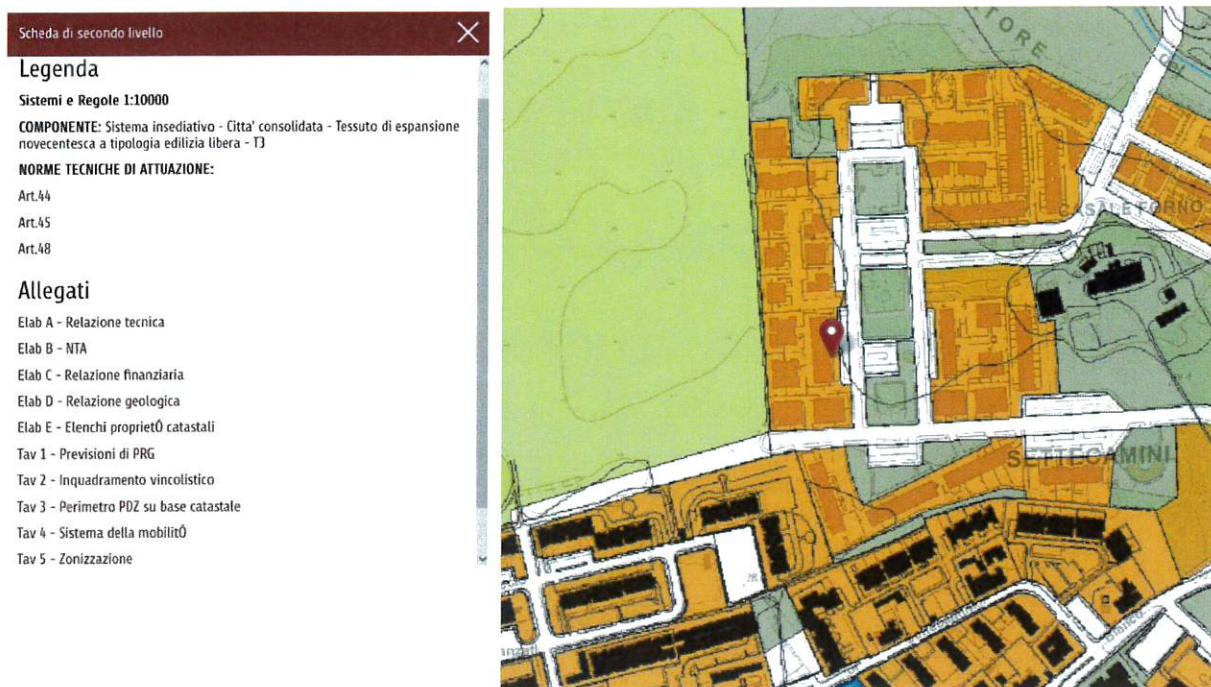
- i pavimenti dei vani sono in monocottura;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- i soffitti sono intonacati e tinteggiati;
- il bagno presenta pavimento e rivestimento in monocottura e ceramica;
- le porte interne sono in legno tamburato;
- la porta finestra di ingresso, come tutti gli infissi esterni sono dotati di saracinesca con avvolgibile elettrico;
- Per tutti gli impianti installati dovrà essere reperita la documentazione attestante la conformità e il regolare stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente oggetto di contratto di affitto.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle visure effettuate sul Geoportale Cartografico del Comune di Roma – Piano Regolatore Generale, l'immobile risulta inserito in: Componente - "Sistema insediativo - Città consolidata – Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 - NTA: Artt. 44 – 45 – 48



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato con Concessione edilizia n. 1352/C del 29 novembre 2000 (progetto n. 48170/2000) e successivo permesso in variante n. 515 del 10 maggio 2004 (progetto n. 74047/2003) entrambe rilasciate dal Comune di Roma.

Successivamente non sono stati eseguiti, nelle porzioni in contratto, interventi edilizi o mutamenti di destinazione soggetti a nuovo provvedimento autorizzativo o concessorio e, in particolare, che non sono state realizzate opere comportanti aumenti di cubatura o di superficie utile;

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con Determinazione Dirigenziale del Dipartimento IX del Comune di Roma n. 20 del 15 febbraio 2006.

È stata presentata, a tal fine, istanza di accesso agli atti al SIPRE in data 05/02/2023, Prot. N. 20688, per acquisire l'ultimo titolo edilizio abilitativo necessario per verificare la conformità dello stato dei luoghi al progetto autorizzato. All'esito dell'acquisizione di tale documentazione sarà possibile riferire in via definitiva in ordine all'aspetto della conformità edilizia. Nel frattempo, stante l'urgenza che riveste il presente incarico, e tenuto conto dei tempi amministrativi che la PA impiega per rilasciare la documentazione richiesta, è stata formulata la presente valutazione estimativa sul presupposto della regolarità dell'immobile facendo riferimento alla planimetria catastale in atti della Agenzia delle Entrate. Resta inteso, qualora l'accertamento ridetto dia esito negativo il valore di stima finale e definitivo dovrà essere riformulato e rettificato per tener conto degli oneri conseguenti ad eventuali difformità riscontrate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- APE cod. 5809126000084781, valido fino al: 01/08/2029. Classificazione D.P.R. 412/93 E5, classe energetica G)

- Non si è in possesso della dichiarazione di conformità degli impianti e del loro regolare stato manutentivo.

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

Le difformità riscontrate consistono nella realizzazione di partizioni interne verticali, una con porta, alte circa m 2.70 per delimitazione area vendita e di un muro bancone alto circa m 1,15.

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

Attività e procedure amministrative per la regolarizzazione dell'immobile.

Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e lo stato documentale, impongono di procedere alla esecuzione dei lavori che riguardano la demolizione delle tramezzature interne e le opere murarie e di finitura connesse.

Pertanto, sono state individuate le seguenti attività e procedure da porre in essere per conseguire la regolarizzazione dell'immobile.

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

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

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

La stima dei ridetti costi risulta dalle tabelle che seguono, con riferimento alle singole prestazioni/procedure.

Tabella 1 – Costi tecnici e oneri amministrativi

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

-Tabella 2 – Costi lavori da eseguire

N	Opere da eseguire	Importo lavori(€)	Totale (€)
1	Demolizioni rimozioni e trasporti	5.200,00	
2	Opere di ricostruzione, rimontaggio e finitura	2.200,00	
	Totali	7.200,00	7.200,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

Bene n.1: Negozio al piano terra distinto con i numeri 33-35-53, Edificio C, interno E, avente accesso indipendente dai civici 33-35 di Viale Stefano D'Arrigo e dal civico 53 da spazio condominiale, composto da un vano, w.c. e anti w.c., da un vano interrato.;

Bene n.2: Box al piano seminterrato distinto con il numero 19, avente accesso attraverso rampa carrabile dal civico n. 7 di Viale Stefano D'Arrigo, confinante con spazio di manovra e box n. 18, 20 e 21, salvo altri.

I descritti immobili sono distinti nel Catasto Fabbricati del comune di Roma al Fg. 294, Num. 1948:

- Sub. 56 (Negozio) - Z.c. 6 Cat. C1 CL.9 Vani 2 Superficie catastale totale Mq 110 R.C. Euro 2520,57;
- Sub. 97 (Box auto) - Z.c. 6 Cat. C/6 Cl. 12 Mq. 14 Superficie Catastale totale Mq. 15 R.C. Euro 56,40

Valore di stima del bene: € 160.035,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Beni N° 1-2	130,95 mq	1222,10 €/mq	€ 160.035,00	100,00%	€ 160.035,00

Negozio al piano terra
int. E e Box auto in
garage condominiale

Valore di stima: € 160.035,00

Valore finale di stima: € 160.035,00

I - Criteri e metodi di stima.

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

determinato per particolari caratteristiche differenziali che presenta il bene oggetto di stima. Quindi, appare evidente che la ricognizione generale del mercato immobiliare riveste particolare importanza, in quanto è attraverso questa indagine cognitiva che si perviene all'acquisizione dei dati relativi al valore venale unitario normale. La ricerca, volta all'acquisizione dei dati storici, è stata condotta avuto riguardo al mercato immobiliare del Comune di riferimento e per Comuni limitrofi aventi analoghe caratteristiche. Nell'indagine conoscitiva, si è tenuto conto dei prezzi noti, realizzati recentemente per le compravendite di immobili simili desunti dalle seguenti fonti ufficiali:

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

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

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

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

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

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

a) La necessità di elaborare un criterio di stima che, sulla scorta di principi economici estimativi di fondo, rendesse immediatamente visibili gli elementi di valutazione posti a base di calcolo per l'espressione del valore economico.

b) La pedissequa e rigorosa interpretazione, in senso sia positivo che negativo, dei coefficienti correttivi scaturenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità oggetto di stima con riferimento al mercato reale.

c) La scarsa rilevanza del fattore "soggettivo" insito nella personalità dell'estimatore determinata dall'applicazione di parametri tabellari, al fine di rendere il giudizio di stima obiettivo e generalmente valido.

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

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

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

Da cui:

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

- 1,00 per u.i. con superficie > di mq. 70,00 e < mq. 125;
- 0,95 per u.i. con superficie > di mq. 125.

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

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

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

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

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

II - Prima fase processo estimativo – attribuzione coefficienti correttivi.

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

CONSISTENZE EDILIZIE						
Destinazione	Superficie Netta (mq)	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente	superficie convenzionale (mq)	Altezza (m)	Piano
Negozio	112,1	124,2	1	124,20	3,2	terra
Box auto	15	15	0,45	6,75	2,7	S1
Totale superficie convenzionale				130,95		
Incidenza condominiale				0,00%		
Superficie convenzionale complessiva				130,95		

Attribuzione dei Coefficienti Correttivi e calcolo coefficiente complessivo.

Negozio e accessori.

Alla ridetta porzione immobiliare sono stati oggettivamente attribuiti i seguenti coefficienti correttivi: - Destinazione: coeff. 1,00. Gli altri coefficienti correttivi tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie delle unità immobiliare oggetto di stima sono i seguenti:

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

III - Seconda fase processo estimativo: Indagini di mercato.

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

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

A-Fonte: OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

Fonte	localizzazione	Valore min €/mq	Valore max €/mq	Valore medio €/mq
O.M.I.	Zona suburbana/settecamini E115	1.050	1.550	1.300
Valore medio				1.300

IV - Terza fase processo estimativo: Stima degli immobili.

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

1. Negozio al piano terra e accessori

Valore unitario (€/mq)	Superficie convenzionale (mq)	Prodotto coeff. correttivi	Valore di stima (€)
1.300	130,95	1,00	170.235,00
detrazioni	1-Per pratica edilizia di regolarizzazione Tab. 1 -compensi prof., oneri e diritti amministrativi. + Tabella 2 -lavori di ripristino		-10.200,00
Valore di stima attuale in c.t.			160.035,00

Precisazioni:

Per quanto riguarda la regolarità edilizia si evidenzia che è stata presentata, a tal fine, istanza di accesso agli atti al SIPRE in data 05/02/2023, Prot. N. 20688, per acquisire l'ultimo titolo edilizio abilitativo necessario per verificare la conformità dello stato dei luoghi al progetto autorizzato. All'esito dell'acquisizione di tale documentazione sarà possibile riferire in via definitiva in ordine all'aspetto della conformità edilizia. Nel frattempo, stante l'urgenza che riveste il presente incarico, e tenuto conto dei tempi amministrativi che la PA impiega per rilasciare la documentazione richiesta, è stata formulata la presente valutazione estimativa sul presupposto della regolarità dell'immobile facendo riferimento alla planimetria catastale in atti della Agenzia delle Entrate. Resta inteso, qualora l'accertamento ridetto dia esito negativo il valore di stima finale e definitivo dovrà essere riformulato e rettificato per tener conto degli oneri conseguenti ad eventuali difformità riscontrate.

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

Roma, li 28/02/2023



MANGIONE Flavio
Consulente tecnico
Ordine degli Architetti PPC di
Roma e provincia
(Arch. Flavio Mangione)
Architetto
28.02.2023 12:32:25
GMT+01:00